PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KONGLEVEGEN 10

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

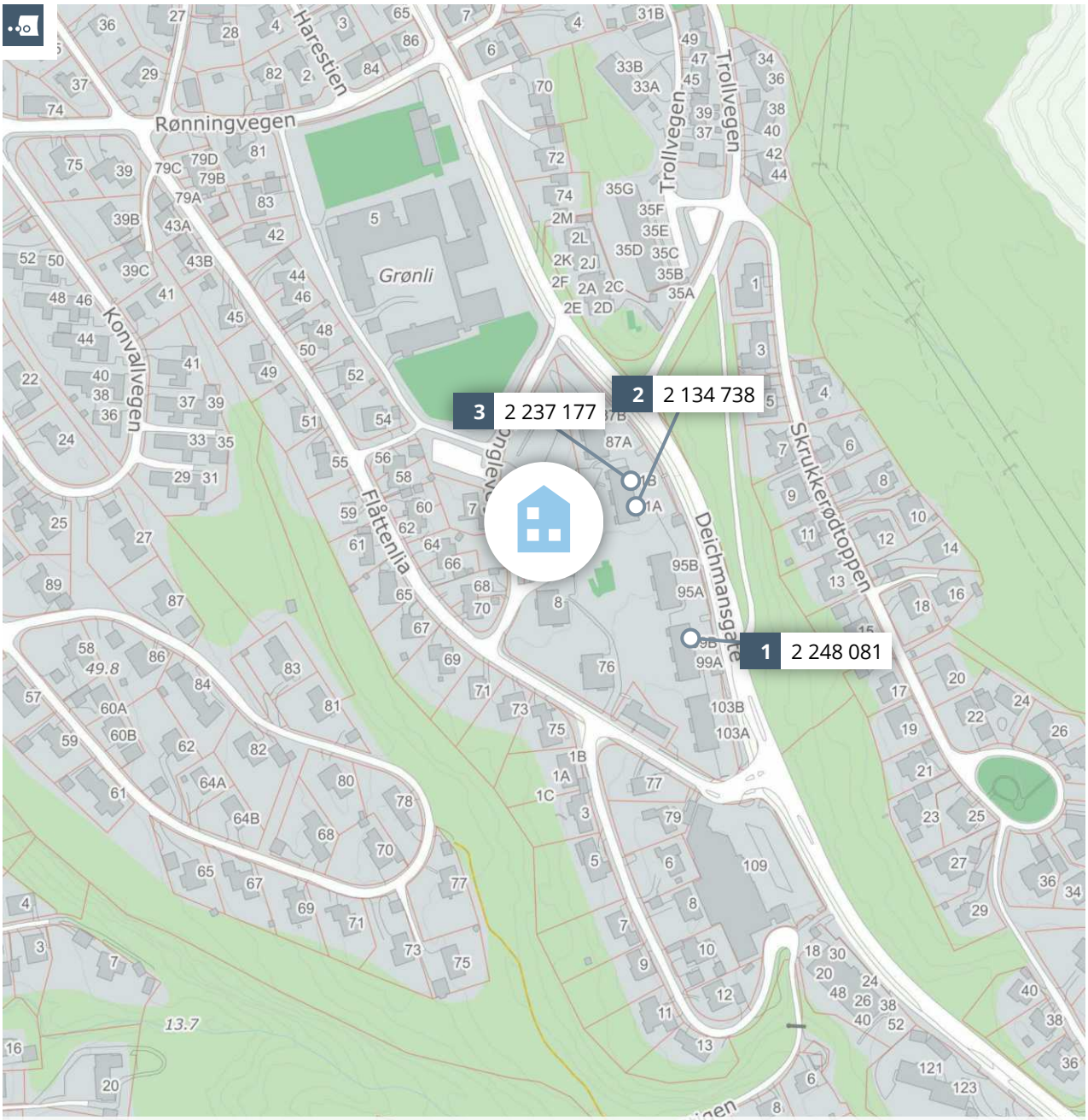
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGLEVEGEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 20.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konglevegen 10, 3925 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 49 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS FLÅTTEN NORD

Verdivurdert til

1 700 000

337 046	2 037 046	30 404
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	11 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	6 384
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Deichmansgate 99 B				07.01.2025	1 790 000	**1 900 000**	348 081	2 248 081	**35 126**
	64 m²	1964	1. etg	2 sov						
2	Deichmansgate 91 A				18.02.2025	1 790 000	**1 790 000**	344 738	2 134 738	**33 355**
	64 m²	1961	1. etg	2 sov						
3	Deichmansgate 91 B				04.10.2024	1 890 000	**1 850 000**	387 177	2 237 177	**29 437**
	76 m²	1961	3. etg	3 sov						

Leilighet i Konglevegen på Flåtten med potensial.
Innglasset balkong.

Inneholder: Entré, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom.

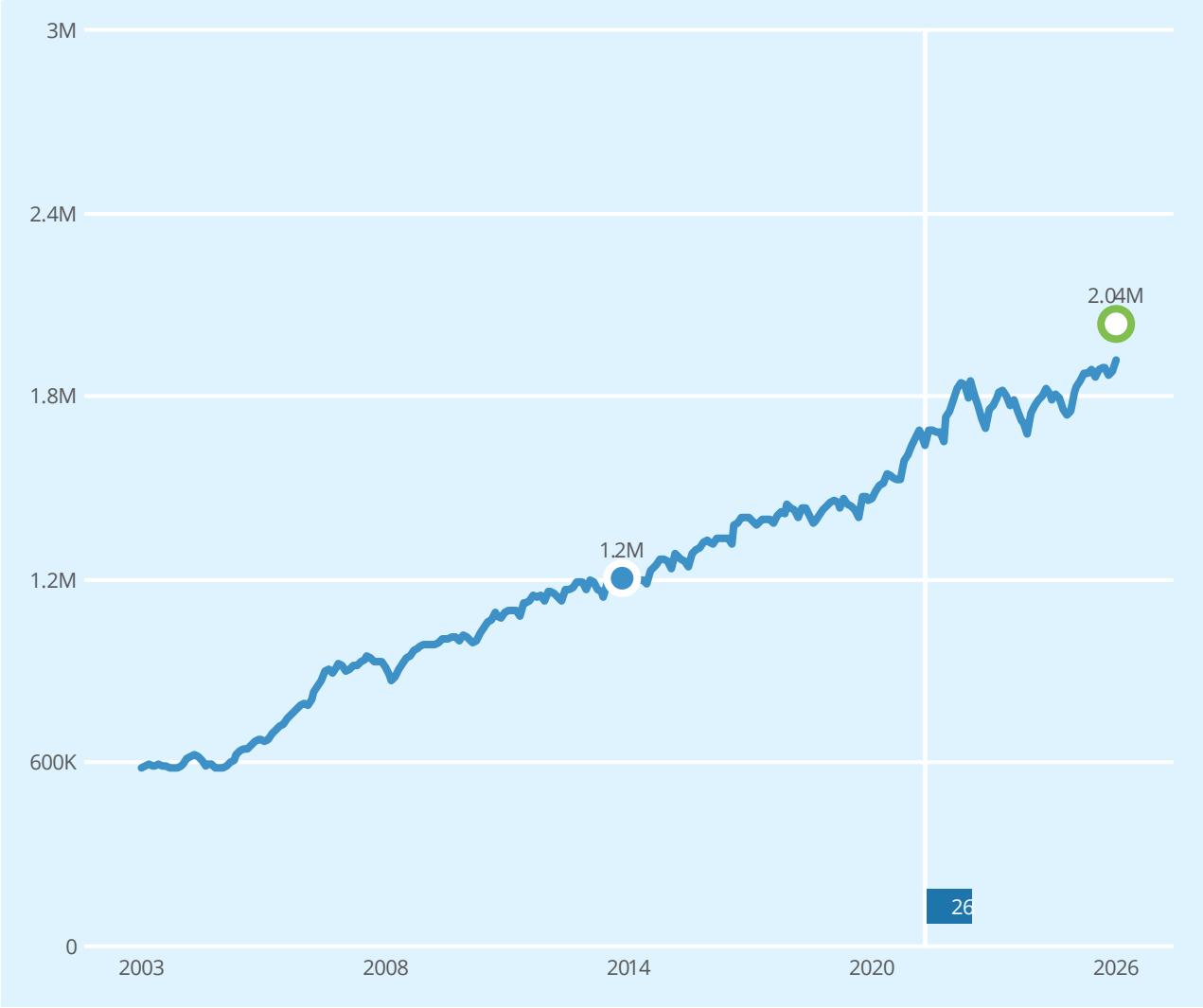
3 boder i kjeller.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Tilbygg blokk
7 Tilbygg blokk
+19 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.05.2014	27.05.2014	26.06.2014	950 000	950 000	253 952	1 203 952

Leiligheter til salgs i 3924 PORSGRUNN nå

4
leiligheter til salgs

1 966 000 Prisantydning i snitt

1.9M

1.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

113
dager

Leiligheter solgt i 3924 PORSGRUNN siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.1M

2 071 000 Prisantydning i snitt

2 036 000 Salgspris i snitt

2.0M

Solgt i snitt i løpet av

164
dager

for 3.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 813 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

38 872 PORSGRUNN kommune i snitt siste 6 mnd

30 404 Konglevegen 10 Totalpris 2 037 046

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konglevegen 10 , 3925 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 49, bnr. 104

Andelsnummer 389

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 19.01.2026 **Rapportdato:** 21.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-2949 **Referansenummer:** CB2122

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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

Leiligheten fra opprinnelig 1961 ligger i en blokkbebyggelse med bærende betongkonstruksjoner, tegl- og pussede fasader, samt innglassede balkonger som inngår i borettslagets felles bygningsløsning. Utvendige bygningsdeler, inkludert vinduer fra 2011, entré- og balkongdør, fremstår i normal god stand ut fra alder og bruk.

Innvendig har leiligheten gjennomgående belegg på gulv, malte vegger og himlinger, samt betongdekke i etasjeskille/gulv mot grunn, uten registrerte nivåavvik. Pipe og ildsted i tegl fra byggeår fremstår i visuelt god stand, med normale forutsetninger knyttet til godkjenning og bruk. Innvendige dører fremstår som funksjonelle med normal bruksslitasje.

Badet er trolig rehabilitert ca. 2002–2004 og vurdert etter TEK 97. Badet har flislagte overflater, tilfredsstillende fallforhold, plastsluk og dusjkabinett. Det er ikke dokumentasjon på tettesjikt, men det er ikke påvist unormale fuktverdier ved målinger. Mekanisk avtrekk er etablert som del av felles anlegg.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate, normalt utstyrsnivå og fremstår som funksjonelt. Det er mekanisk avtrekk tilknyttet byggets felles ventilasjonsanlegg.

Leiligheten er tilknyttet mekanisk ventilasjon, typisk for borettslag fra 1960-tallet. Felles tomt er pent opparbeidet med grøntområder og parkering.

Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt eller vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Vurderingene er basert på visuell kontroll, tilgjengelig dokumentasjon og enkle målinger.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en blokkbebyggelse fra 1961 med bærende konstruksjoner i betong, og fasader utført med tegl og pussede flater.

Bygget har innglassede balkonger, utført som en del av borettslagets felles bygningsløsning. Balkongene har betongdekke i gulv og fremstår som solide og i normal god stand ut fra alder og tilgjengelighet. Det ble ikke observert synlige riss, avskallinger eller fuktmerker ved befaringstidspunktet.

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011, med malte karmer og rammer i tre, fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

Entrédør er malt og utført i brann- og lydklassifisert utførelse.

Balkongdør er en-fløyet, med rammer og karmer i malt trevirke, og vurderes å fylle sin funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har i hovedsak belegg. Vegger har i hovedsak malte overflater, og himling har malte flater. Overflatene fremstår som normale ut fra alder og bruk, uten synlige skader av betydning ved befaringstidspunktet.

Etasjeskille / gulv mot grunn:
Etasjeskille/gulv mot grunn er utført i betongdekke. Gulvflater er kontrollmålt med laser, og det ble ikke registrert nivåavvik av nevneverdig betydning ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og enkle målinger.

Pipe og ildsted:
Pipe er utført i teglstein fra 1961. Ildsted består av eldre koks- og vedovn, trolig fra byggets opprinnelige byggeår. Pipe og ildsted fremstår i visuelt god stand, og det ble ikke observert synlige sprekker i teglsteins pipevanger.

Det er ikke foretatt kontroll av innvendig pipeløp. Forholdet forutsettes å være godkjent av feiervesen/brannmyndighet og i bruksmessig stand. Eventuelle krav til oppgradering må vurderes i henhold til gjeldende regelverk. Selger opplyser at pipen er velfungerende.

Innvendige dører:
Innvendige slagdører i tre, med malte overflater og standard beslag. Dørene fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet, utover normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Badet er trolig oppført/rehabilitert i perioden ca. 2002–2004, basert på tilgjengelig historikk om utskifting av bad i borettslaget. Utførelsen er vurdert etter TEK 97, som var gjeldende forskrift i perioden 1997–2010.

Gulv og vegger er flislagte, med panelt innvendig himling. Overflatene fremstår i god stand ut fra alder og bruk.

Rommet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Det flislagte gulvet fremstår i god stand. Det er målt fall mot sluk, med nivåforskjell fra dørterskel til sluk på minimum ca. 25 mm. Badet har forhøyet dørterskel på minimum ca. 25 mm, noe som gir forskriftsmessig fall og oppkant mot tilstøtende rom, i tråd med kravene på oppføringstidspunktet.

Badet har plastsluk. Det er ikke mulig å verifisere synlig mansjett eller tettesjikt, da dette ligger skjult bak fliser og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert rørgjennomføringer i gulv, noe som var vanlig utførelsespraksis på tidspunktet for oppføring/rehabilitering (tidlig 2000-tall).

Dusjkabinett er installert og leder vann direkte til sluk, noe som reduserer belastningen på gulv og tettesjikt. Det er foretatt målinger med fuktindikator på gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra 1961. Avtrekk er etablert via ventil i våtrom, og det fremstår som at dette er tilkoblet felles ventilasjons-/avtrekksanlegg for bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking i tilstøtende rom til badet var ikke mulig, da betongkonstruksjon hindrer tilgang til bakliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap med fryser.

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget.
Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert via ventil i våtrom, og det fremstår som at både våtrom og kjøkkenavtrekk er tilkoblet felles ventilasjons -/avtrekksanlegg for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap med fryser.

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget.
Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert via ventil i våtrom, og det fremstår som at både våtrom og kjøkkenavtrekk er tilkoblet felles ventilasjons -/avtrekksanlegg for bygget.

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til hvilke hvitevarer som medfølger salget.

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert i våtrom, og det fremstår som at både våtrom og kjøkkenavtrekk er tilkoblet felles ventilasjons -/avtrekksanlegg for bygget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for borettslaget, pent opparbeidet med grøntområder og parkering.

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

Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt eller vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelig informasjon. Forhold som omfattes av borettslagets fellesansvar følges normalt opp gjennom lagets rutiner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

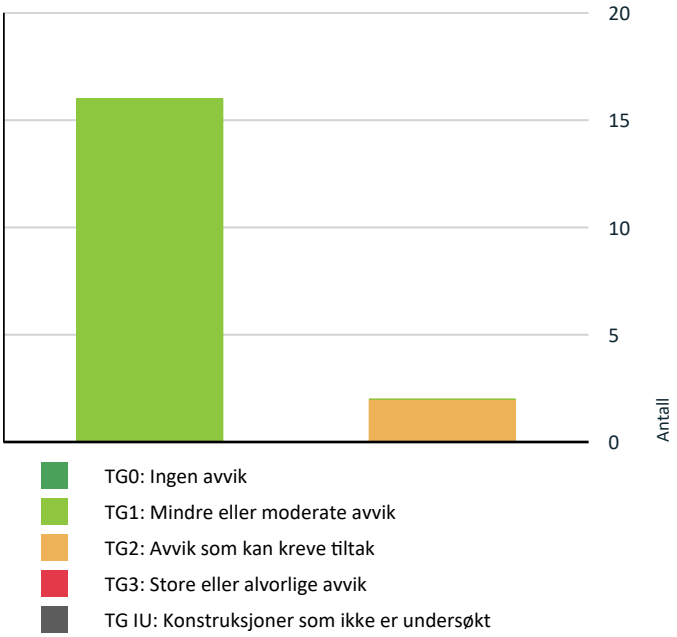
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger samstemmer med bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2011, med malte karmer og rammer i tre fremstår i god stand. Normal bruksslitasje ut fra alder. Ingen unormale forhold registrert ved visuell kontroll.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Malt entredør i brann og lydutførelse.
En-fløya balkongdør. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong, bygget om i nyere tid. Gulv er utført i betongdekke. Konstruksjonen fremstår som solid og i normalt god stand ut fra alder og tilgjengelighet. Det ble ikke observert synlige riss, avskallinger eller fuktmerker ved befaringstidspunktet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har i hovedsak belegg. Vegger har i hovedsak malte overflater. Himling har malte flater. Overflatene fremstår som normale ut fra alder og bruk, uten synlige skader av betydning ved befaringstidspunktet.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn er utført i betongdekke. Gulvflater er kontrollmålt med laser, og det ble ikke registrert nivåavvik av nevneverdig betydning ved befaringstidspunktet.

Forholdet vurderes ut fra visuell kontroll og enkle målinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipe er utført i teglstein fra 1964. Ildsted består av eldre koks- og vedovn, trolig fra byggets opprinnelige byggeår. Ildsted og pipe fremstår i visuelt god stand. Ingen synlige sprekker i teglsteins pipevanger.

Det er ikke foretatt kontroll av innvendig pipeløp. Forholdet forutsettes å være godkjent av feiervesen/brannmyndighet og i bruksmessig stand. Eventuelle krav til oppgradering må vurderes i henhold til gjeldende regelverk. Selger opplyser at pipen er velfungerende.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige slagdører i tre, med malte overflater og standard beslag. Dørene fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved befaringstidspunktet utover normal slitasje ved bruk.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er trolig oppført/rehabilitert i perioden ca. 2002–2004, basert på tilgjengelig historikk om utskifting av bad i borettslaget. Utførelsen er dermed vurdert etter TEK 97, som var gjeldende forskrift i perioden 1997–2010.

Gulv og vegger er flislagte, med panelt innvendig himling.

Rommet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panelt innvendig tak. Fremstår i god stand.

Årstall: 2004

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv fremstår i god stand. Det er målt fall mot sluk, med nivåforskjell fra dørterskel til sluk på minimum ca. 25 mm.

Badet har i tillegg forhøyet dørterskel på minimum ca. 25 mm, noe som gir forskriftsmessig fall og oppkant mot tilstøtende rom, i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2004



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk. Det er ikke mulig å verifisere synlig mansjett eller tettesjikt, da dette ligger skjult bak fliser og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulv, noe som var vanlig utførelsespraksis på tidspunktet for oppføring/rehabilitering (tidlig 2000 -tall).

Badet har forhøyet dørterskel, som gir god sikring mot vannlekkasje til tilstøtende rom. Dusjkabinett er installert og leder vann direkte til sluk, noe som reduserer belastningen på gulv og tettesjikt.

Det er foretatt målinger med fuktindikator på gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, mansjett eller tettesjikt. Badet har imidlertid forhøyet dørterskel, dusjkabinett og det er ikke påvist unormale fuktverdier ved målinger på gulv og vegger.

Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. For øvrig anses badet å fungere tilfredsstillende ved normalt bruk. Ved fremtidig oppgradering bør tettesjikt etableres og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert via ventil i våtrom, og det fremstår som at dette er tilkoblet et felles ventilasjons-/avtrekksanlegg for bygget.

Årstall: 2004



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende rom til badet var ikke mulig, da betongkonstruksjon hindrer tilgang til bakliggende konstruksjoner.

Årstall: 2004

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, frittstående komfyr, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap med fryser.

Overflater og innredning fremstår som funksjonelle og i normal stand ut fra alder og bruk. Vurderingen er basert på visuell kontroll.
Det presiseres at takstmann ikke har tatt stilling til om alle hvitevarer medfølger salget.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert via ventil i våtrom, og det fremstår som at både våtrom og kjøkkenavtrekk er tilkoblet felles ventilasjons -/avtrekksanlegg for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygningen er oppført ca. 1960. Synlige vannledninger i boligen fremstår som kobberrør. Det er ikke registrert nyere installasjoner i leiligheten.

Badet er oppgradert ca. 2002–2004, mens kjøkkenet fremstår som oppgradert noe tidligere. Vurderingen er basert på visuell kontroll. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig på befaringstidspunktet. Forhold knyttet til vanninstallasjoner følges normalt opp gjennom borettslagets vedlikeholds- og oppgraderingsrutiner.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet mekanisk avtrekk, typisk for eldre borettslag fra ca. 1961. Avtrekk er etablert i bad og kjøkken, og det fremstår som at disse er tilkoblet et felles ventilasjons-/avtrekksanlegg for bygget.

Tilluft til leiligheten skjer via ventil integrert i vinduskarm i oppholdsrom. Denne løsningen er vanlig for byggets alder og ventilasjonsprinsipp.

TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann fra borettslaget.

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.

Leiligheten har 230 V IT-anlegg med sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Anlegget fremstår som oppgradert, med oversiktlig kursoppsett og merking.

Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring/sluttkontroll fra Foss Elektro AS, datert 30.01.2024. Dokumentasjonen viser at det er utført omtrekk av leiligheten, utskifting av stikkontakter og brytere, nye kurser og utstyr på kjøkken og bad, samt ombygging av sikringsskap. Arbeidene er utført i henhold til NEK 400 og kontrollert med tilfredsstillende måleresultater.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke foretatt full teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget utover dette.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2024 Det elektriske anlegget i leiligheten er sist vesentlig oppgradert i 2024. Arbeidene i 2024 omfattet omtrekk av leiligheten, utskifting av stikkontakter og brytere, nye kurser/utstyr samt ombygging av sikringsskap. Dette utgjør en omfattende oppgradering, men det fremgår ikke at anlegget er fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

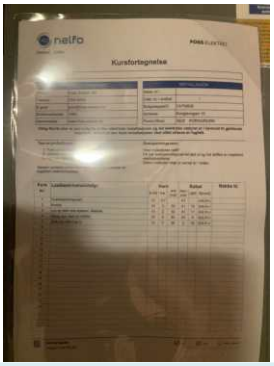
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse, og vurderingen er derfor begrenset til visuell kontroll og gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon.





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

⚠ 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.

Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt eller vesentlig risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelig informasjon. Forhold som omfattes av borettslagets fellesansvar følges normalt opp gjennom lagets rutiner.





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

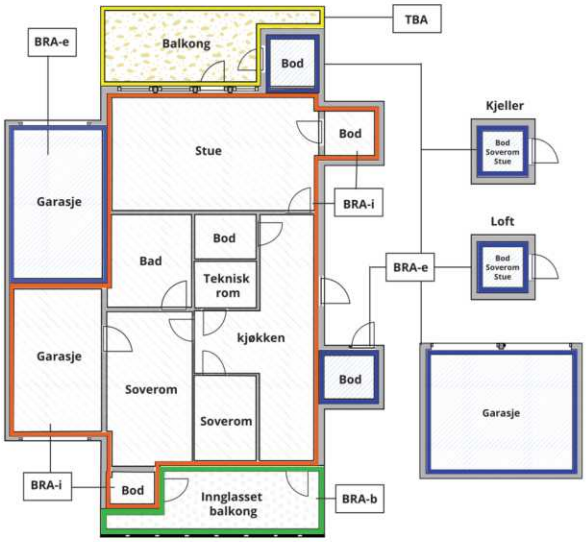
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	67		6	73	
Kjeller		11		11	
SUM	**67**	**11**	**6**		
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Rom i felles kjeller er 3 boder på til sammen ca. 11 kvm.
Boder er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samstemmer med bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	11

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	49	104		0	17944 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konglevegen 10

Hjemmelshaver
Lia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LIA BORETTSLAG	952159984			Halvorsen Solbjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
389

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde på Flåtten, med nærhet til skole, dagligvarehandel og kollektivtransport.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomt for borettslaget med grøntarealer og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/CB2122

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260010

Selger 1 navn
Solbjørg Halvorsen

Gateadresse
Konglevegen 10

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3925

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260010

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært lekkasje fra veranda i 3 etasje og inn i tak og vegg på kjøkken og stue her hos meg i 2 etg, dette ble utbedret og fikset av boligbyggelaget som forsikringsskade.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet til automatsikringer i sikringsskap og alle ledninger og kontakter i alle rom i leiligheten er byttet ut.

Arbeid utført av: Foss elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært en el-kontrollør og sjekket det elektriske anlegget, men det var før alt elektrisk ble byttet ut i leiligheten i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har egne el bil ladere.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornyet balkong med glass, utført i boligbyggelagets regi

Arbeid utført av: Boligbyggelaget

Document reference: 103260010

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260010

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solbjørg Halvorsen	2339efa501b5790f5f6035f4687530ababb9bb4c	19.01.2026 10:34:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Konglevegen 10, 3925 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248051**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164099407**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
217,62 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
231,76 kWh/m²	**15 528 kWh**

Konglevegen 10, 3925 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Boligopplysninger:

Lia Borettslag
Konglevegen 10
3925 PORSGRUNN

Vår ref.: 12/389
Type: Borettslag
Eiere: Solbjørg Halvorsen

Organisasjonsnr: 952 159 984
Andelsnr: 389

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 384

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 317
	Renter lån 2	1 378
	Avdrag lån 2	689

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	337 046	Gjeld siste årsoppg.:	344 738
Klient ajourf. lån:	33 920 168,28	Klient gj. s. årsoppg.:	34 694 266

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11432105220, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 19.01.2026: 3 167 665
Andel av saldo: 31 475
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 30.06.2030)

Lånenummer: 16364489211, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.01.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 183
Saldo per 19.01.2026: 30 752 503
Andel av saldo: 305 571
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2071)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tove Kammen
Adresse:	Sundjordgata 22
Postnr/-sted:	3933 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 40872272
E-post:	lia.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	354 042	Andre inntekter:	1 349
Annen formue:	76 137	Utgifter:	15 556		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 500
Andelsnr:	389	Partialobligasjonsnr:	00389

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1961

Boligopplysninger:

Lia Borettslag
Konglevegen 10
3925 PORSGRUNN

Vår ref.: 12/389
Type: Borettslag
Eiere: Solbjørg Halvorsen

Organisasjonsnr: 952 159 984

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/132, 49/198, 49/104
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21079

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003218436

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.1961			SSBnr:	H0201
Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	003-3 rom	P-rom	67

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlemskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.
Det er felles varmtvannstank i kjeller og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Styret i Lia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 27.05.2025 kl.18:00

Grønli skole

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Totalt kr: 139 700,-
Fordelt slik:
Styreleder Tove Kammen: 55 000,-
Nestleder Anne-Lill Hofsten Berg: 43 000,-
Styremedlem Vigdis Rognlien: 13 900,-
Styremedlem Zeke Kuqi: 13 600,-
1.vara Johnny Nicolaisen: 13 600,-
Varamedlem Monica Hagen: 600,-
Varamedlem Trine Lunde: 0 ,-

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

Sak fra Thorbjørn Ekeli

Endring av vedtekter - §8-1 (2)

Jeg ber om at dagsorden settes opp slik at denne saken avgjøres før valg til styret. Utfallet av saken skal gjelde fra og med i år.

Endring krever to tredjedeler av avgitte stemmer (§11-1 (1)).

I forbindelse med fjorårets generalforsamling kom det inn to forslag til endring av denne paragrafen i vedtektene. Det ene fra styret og det andre fra meg. Alle i salen, forslagsstillerne inkludert, var enige om at ingen av forslagene var spesielt gode. Det ene var for begrensende (mitt). Det andre for vidt.

Tidspunktet gjorde det likevel nødvendig å velge et av forslagene hvis styreleder skulle kunne fortsette, ettersom hun har flyttet fra laget. Styrets forlag hvor ingen i styret trenger å bo eller ha tilhørighet til laget ble valgt.

Vedtekt §8-1 (2) slik den var før endringen:

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

Hvis leder eller et av styremedlemmene flytter fra borettslaget, kan de sitte perioden de er valgt for, men de har ikke anledning å stille til gjenvalg.»

Forslag til vedtak:	Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Hvis et av styremedlemmene flytter fra borettslaget, kan de sitte perioden de er valgt for, men de har ikke anledning å stille til gjenvalg. Hvis leder flytter, og ingen andelseier er villig til å stille til valg, kan leder uten tilhørighet til laget velges
Styrets innstilling:	I følge GBBL at det er vanlig med ekstern styreleder i flere borettslag. Styret mener det bør få være opp til Generalforsamlingen å ved valg velge de kandidater til styret som de mener vil være best for laget, og dette uavhengig av om aktuelle kandidater er bosatt i laget eller ikke. Styrets forslag til endring av vedtekter - § 8-1 (2) ble vedtatt på generalforsamling 2024 med 17 mot 2 stemmer og styret foreslår at denne endringen opprettholdes.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styremedlemmer Vigdis Rognlien og Anne-Lill Hofsten Berg og varamedlemmer er på valg i år.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tove Kammen, Sundjordgata 22
Styremedlem, Vigdis Rognlien, Deichmansgate 99
Styremedlem, Zeke Kuqi, Deichmansgt.95 A
Styremedlem, Anne-Lill Hofsten Berg, Deichmansgate 95 A
Varamedlem, Monica Hagen, Deichmansgt.103 B (Trukket seg fra styret)
Varamedlem, Jonny Nicolaisen, Deichmannsgt. 95 B
Varamedlem, Trine Ellefsrød, Åmotbakken 19

7. Valg av valgkomite

Valgkomite 2024-2025 har vært

Hilde Sti og Bente Osen

8. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Styret foreslår at de selv får velge delegat.

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

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

Årsmelding fra styret i Lia Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tove Kammen, Sundjordgata 22
Styremedlem, Vigdis Rognlien, Deichmansgate 99
Styremedlem, Zeke Kuqi, Deichmansgt.95 A
Styremedlem, Anne-Lill Hofsten Berg, Deichmansgate 95 A
Varamedlem, Monica Hagen, Deichmansgt.103 B (trakk seg etter konstituerende styremøte)
Varamedlem, Jonny Nicolaisen, Deichmannsgt. 95 B
Varamedlem, Trine Lunde, Åmotbakken 19

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt __10__ styremøter, hvor __70__ protokolerte saker har vært behandlet. Herav ___12_ saker om godkjenning av andelseiere samt __0__ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Utleie av parkeringsplasser til Grønli skole
Laget fortsetter å leie ut 5 parkeringsplasser til Grønli skole.

Skifte porttelefoner
Alle porttelefoner i laget ble skiftet i perioden august/september.

Sandkasser med sand
Totalt 8 kasser for strøsand kjøpt inn og satt ut i laget i november.

Vikar for renholder
Ansatt renholder har vært sykemeldt siden juni, og Anne- Lill fra styret tok på seg jobben med å vaske oppganger frem til og med mars d.å. Fra og med 1.april 2025 har vi fått inn ny vikar for renholder, Sean Robertson, som har påtatt seg jobben foreløpig frem til utgangen av juni

Befaring med teknisk avdeling PBBL (nå GBBL)
Årlig befaring ble gjennomført 27.mai 2024, og vedlikeholdsplan for laget ble utarbeidet.

Skifte av ventiler på varmtvannstanker

Varmtvannstankene i laget begynner å bli gamle, og styret ser at vi snart må begynne å tenke på å bytte til nye varmtvannstanker. Foreløpig har vi fått skiftet ventiler på 17 tanker.

Skifte av tak langblokker
Styret har i samarbeid med GBBL begynt å planlegge utskiftning av tak på langblokkene

El-Tilsyn og Branntilsyn
Det har i 2025 blitt gjennomført El-tilsyn og branntilsyn i lagets fellesarealer.

Fremtidsplaner

· Styret vil i 2025 sette i gang med skifte av tak på langblokker.

· Styret vil ellers følge opp løpende vedlikehold, og saker som meldes inn av lagets beboere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	5 154 946	6 232 155
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 772 849	620 929
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	104 271	104 271
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-936 337	-1 166 728
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-674 182	-635 681
C: Årets endring disponible midler	**266 600**	**-1 077 209**
D: Disponible midler 31.12.	**5 421 546**	**5 154 946**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**5 387 603**	**5 114 078**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 888 296	4 439 808	4 888 100	5 075 900
Innkrevde felleskostnader renter		1 874 400	1 535 208	1 874 200	1 868 600
Innkrevde felleskostnader avdrag		947 184	1 191 480	947 400	765 200
Andre inntekter		120	120	200	120
Strømavgifter		1 800	1 900	1 800	1 800
Salgsinntekter		10 600	37 950	32 700	0
Andre driftsinntekter		12 996	25 992	0	0
Sum inntekter		**7 735 396**	**7 232 458**	**7 744 400**	**7 711 620**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	15 000	13 296	14 300	15 600
Styrehonorar	2	118 290	159 100	140 000	118 290
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		38 948	43 032	40 000	38 700
Forretningsførerhonorar		166 566	159 480	164 700	172 000
Teknisk forvaltningsavtale		57 498	0	46 000	62 000
Medlemskontigent		19 998	19 998	20 000	25 000
Kontigent NBBL		12 000	12 000	12 000	12 600
Sikringsfond felleskostnader		12 600	12 600	12 600	13 200
Andre lønnskostnader	3	157 940	146 092	143 000	156 000
Vaktmestertjenester		0	59 194	0	0
Sommer og vinterkostnader		227 670	255 090	241 500	233 000
Vedlikehold	4	637 760	1 486 580	800 000	700 000
Serviceavtaler		0	861	0	0
Kabel-tv		629 026	628 433	660 000	660 000
Forsikring		187 689	166 837	180 200	219 600
Kommunale avgifter		1 357 674	1 273 906	1 338 000	1 425 600
Energi, strøm		500 993	523 335	583 800	554 000
Renhold, fellesareal		0	40 479	15 000	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		15 861	25 676	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 458	3 046	0	0
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		4 216	3 854	4 000	4 400
Andre driftskostnader	5	27 779	30 209	150 000	100 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		9 116	11 859	0	0
Bomiljø		0	530	0	0
Avskrivninger	6	104 271	104 271	104 300	0
Sum driftskostnader		**4 303 352**	**5 181 836**	**4 669 400**	**4 509 990**
Driftsresultat		**3 432 044**	**2 050 622**	**3 075 000**	**3 201 630**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		229 674	135 731	80 000	195 000
Rentekostnad		1 888 870	1 565 424	1 874 200	1 868 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 659 195**	**-1 429 692**	**-1 794 200**	**-1 673 600**
Årsresultat		**1 772 849**	**620 929**	**1 280 800**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 772 849	620 929	1 280 800	0
Sum overføringer		1 772 849	620 929	1 280 800	0

Balanse pr 31.12.24 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	14 596 285	14 596 285
Tomter	9, 14	588 039	588 039
Andre driftsmidler	7, 8	655 995	760 266
Sum varige driftsmidler		**15 840 320**	**15 944 590**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	3 168 240	2 494 057
Sum finansielle anleggsmidler		**3 168 240**	**2 494 057**
Sum anleggsmidler		**19 008 559**	**18 438 648**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		1 645	1 750
Andre fordringer		33 943	40 869
Periodisert kostnad		376 855	344 944
Sum fordringer		**412 443**	**387 563**
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 520	0
Bankkonto drift		5 332 570	5 656 536
Sum bankinnskudd og liknende		**5 334 090**	**5 656 536**
Sum omløpsmidler		**5 746 533**	**6 044 099**
SUM EIENDELER		**24 755 093**	**24 482 747**

Balanse pr 31.12.24 for Lia Borettslag orgnr: 952 159 984

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	10 000	10 000
Opptjent egenkapital	11	-11 233 161	-13 006 009
Sum egenkapital	**11**	**-11 223 161**	**-12 996 009**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	34 694 266	35 630 604
Borettsinnskudd	13, 14	959 000	959 000
Sum langsiktig gjeld		**35 653 266**	**36 589 604**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		24 096	12 048
Gjeld mellomregning		0	-78
Leverandørgjeld		273 017	837 136
Skyldig off. myndigheter		11 039	9 746
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 835	15 141
Påløpne renter		0	13 399
Annen kortsiktig gjeld	15	0	1 761
Sum kortsiktig gjeld		**324 987**	**889 153**
Sum gjeld		**35 978 253**	**37 478 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 755 093**	**24 482 747**

Porsgrunn 31.12.2024
Lia Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tove Kammen Leder	Anne-Lill Hofsten Berg Styremedlem	Vigdis Rognlien Styremedlem

Zeke Kuqi
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 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	15 000	13 296
Sum	**15 000**	**13 296**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	118 290	159 100
Sum	**118 290**	**159 100**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	141 104	130 951
5150 Opptjente feriepenger	16 835	15 141
Sum	**157 940**	**146 092**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	370 770	1 323 258
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	266 990	163 322
Sum	**637 760**	**1 486 580**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	0	1 298
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	3 100	2 900
7720 Generalforsamling	7 329	8 671
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 875	4 790
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	12 476	12 550
Sum	**27 779**	**30 209**

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	104 271	104 271
Sum	**104 271**	**104 271**

Note 7 - Andre fellesanlegg

	Avfallsboder II	Lekeapparater	sykkelstativ	Avfallsboder 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	352 583	427 565	49 124	260 125
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	352 583	427 565	49 124	260 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	123 404	427 565	49 124	123 559
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	229 179	0	0	136 566
Årets avskrivninger :	35 258	0	0	26 012
Anskaffelsesår :	2021	2011	2012	2020
Antatt levetid i år :	10	10	4	10

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladeanlegg	Benkesett	krakker og bord
Anskaffelseskost pr.01.01 :	430 000	21 700	17 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	430 000	21 700	17 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	139 750	21 700	17 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	290 250	0	0
Årets avskrivninger :	43 000	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2012	2008
Antatt levetid i år :	10	3	3

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

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 596 285	588 039
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 596 285	588 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 596 285	588 039
Anskaffelsesår :	1961	1961
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 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	3 168 240	2 494 057
Sum	**3 168 240**	**2 494 057**

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 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	10 000	10 000
2070 Akkumulert resultat	-11 233 161	-13 006 009
Sum	**-11 223 161**	**-12 996 009**

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**	**Husbanken**	**Husbanken**
Formål:	Balkonger		
Lånenummer:	**16364489211**	**11432105220**	**114321052**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	1996	1999
Rentesats:	5.50 %	4.705 %	4.685 %
Beregnet innfridd:	30.09.2071	30.06.2030	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	31 600 000	13 703 000	6 420 000
Lånesaldo 01.01:	31 044 472	4 382 092	204 040
Avdrag i perioden:	140 391	591 906	204 040
Lånesaldo 31.12:	**30 904 080**	**3 790 186**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	30 085 359	385 289	0

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11432105220	30	41 852	1 255 560
	48	37 661	1 807 728
	20	33 418	668 360
	2	29 280	58 560
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364489211	30	341 245	10 237 350
	48	307 077	14 739 696
	20	272 477	5 449 540
	2	238 742	477 484

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	**959 000**	**959 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	34 694 266	35 630 604
Borettsinnskudd	959 000	959 000
Sum	**35 653 266**	**36 589 604**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	588 039	588 039
Bygninger, garasjer og boder	14 962 031	15 023 301
Sum	**15 550 070**	**15 611 340**

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	0	1 761
Sum	**0**	**1 761**

Resultat og balanse med noter for Lia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lia Borettslag

Styreleder	Tove Kammen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Zeke Kuqi (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Anne-Lill Hofsten Berg (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Vigdis Rognlien (sign.)	29.04.2025

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 Lia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 Dokumentnøkkel: 30ZTJ-Y5MFP-J4MK6-21VYF-IVG4K-MLINT

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, 2. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 30ZTJ-Y5MFP-J4MK6-21VYF-IVG4K-MLINT

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-02 12:25:25 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 30ZTJ-Y5MFP-J4MK6-21VYF-IVG4K-MLINT

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lia Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Grønli skole.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

18

Vedtak:

18

1.2 Registrere antall fullmakter

1

Vedtak:

1

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble godkjent

1.5 Valg av møteleder

Forslag Knut Rugtvedt GBBL

Vedtak:

Knut Rugtvedt

1.6 Valg av referent

Forslag Anne- Lill Hoftsten Berg

Vedtak:

Anne- Lill Hofsten Berg

1.7 Evt. valg av tellekorps

ikke aktuelt

Vedtak:

ikke aktuelt

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Christoffer Stavnes

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Totalt kr: 139 700,-
Fordelt slik:
Styreleder Tove Kammen: 55 000,-
Nestleder Anne-Lill Hofsten Berg: 43 000,-
Styremedlem Vigdis Rognlien: 13 900,-
Styremedlem Zeke Kuqi: 13 600,-
1.vara Johnny Nicolaisen: 13 600,-
Varamedlem Monica Hagen: 600,-
Varamedlem Trine Lunde: 0 ,-

Vedtak:
Enstemmig Godkjent

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

Sak fra Thorbjørn Ekeli

Endring av vedtekter - §8-1 (2)

Jeg ber om at dagsorden settes opp slik at denne saken avgjøres før valg til styret. Utfallet av saken skal gjelde fra og med i år.

Endring krever to tredjedeler av avgitte stemmer (§11-1 (1)).

I forbindelse med fjorårets generalforsamling kom det inn to forslag til endring av denne paragrafen i vedtektene. Det ene fra styret og det andre fra meg. Alle i salen, forslagsstillerne inkludert, var enige om at ingen av forslagene var spesielt gode. Det ene var for begrensende (mitt). Det andre for vidt.

Tidspunktet gjorde det likevel nødvendig å velge et av forslagene hvis styreleder skulle kunne fortsette, ettersom hun har flyttet fra laget. Styrets forlag hvor ingen i styret trenger å bo eller ha tilhørighet til laget ble valgt.

Vedtekt §8-1 (2) slik den var før endringen:

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

Hvis leder eller et av styremedlemmene flytter fra borettslaget, kan de sitte perioden de er valgt for, men de har ikke anledning å stille til gjenvalg.»

Vedtak:

Forslag fra Thorbjørn Ekeli falt med 0 stemmer

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styremedlemmer Vigdis Rognlien og Anne-Lill Hofsten Berg og varamedlemmer er på valg i år.

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tove Kammen, Sundjordgata 22
Styremedlem, Vigdis Rognlien, Deichmansgate 99
Styremedlem, Zeke Kuqi, Deichmansgt.95 A
Styremedlem, Anne-Lill Hofsten Berg, Deichmansgate 95 A
Varamedlem, Monica Hagen, Deichmansgt.103 B (Trukket seg fra styret)
Varamedlem, Jonny Nicolaisen, Deichmannsgt. 95 B
Varamedlem, Trine Ellefsrød, Åmotbakken 19

Vedtak:

Vigdis Rognlien stilte ikke til gjenvalg.

Anne- Lill Hofsten berg stilte til gjenvalg, og ble enstemmig valgt som styremedlem.
Jonny Nicolaisen stilte som styremedlem, og ble enstemmig valgt.

Alf Lundstuen ble enstemmig valgt som 1.vara.
Madeleine Bø ble enstemmig valgt som vara.
Victoria Norrman Johansen ble enstemmig valgt som vara.

7. Valg av valgkomite

Valgkomite 2024-2025 har vært

Hilde Sti og Bente Osen

Vedtak:
Hilde Sti og Bente Osen stilte til gjenvalg, og ble enstemmig valgt.

8. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Styret foreslår at de selv får velge delegat.

Vedtak:
Godkjent

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

Vedtak:
Ingen saker

Protokoll for Lia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut Rugtvedt (sign.)	29.05.2025
Protokollvitne	Christoffer Stavnes (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Knut Rugtvedt (sign.)	29.05.2025

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **LIA** Borettslag org nr 952 159 984

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 06.10.1964, sist endret den 29.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lia 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 utover 30 dager per kalenderår

(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 uten godkjenning overlate bruken av deler av den til andre

(4) Andelseier som bor i boligen selv kan uten godkjenning leie ut hele boligen til andre i 30 dager i løpet av ett kalenderår uten selv å måtte være til stede i boligen, jfr. Borettslagsloven § 5-4.
- utleie er begrenset oppad til 30 dager per kalenderår uavhengig av om utleie skjer når eier selv er til stede i boligen eller ikke, og gratis utleie av boligen regnes også med i disse dagene.
- beboere som skal leie ut boligen sin for kortere tid må, før utleieforholdet trer i kraft, sende melding til styret hvor de oppgir når leieforholdet starter, hvor lenge det skal vare, og navn på de som skal leie boligen.

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som 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.

(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.

(8) Andelseier plikter å søke styret ved montering av nytt ildsted, forandring av eksisterende ildsted eller fjerning av ildsted. Det kreves at slikt arbeid utføres av egnede fagfolk, samt at utførende firma sender en erklæring til både styret og brann- og feiervesenet om at arbeidet er utført etter gjeldende regler. Ved montering av nytt ildsted bør røykrøret, jfr. brann- og feiervesenet, være toppmontert.

(9) Andelseier plikter å teste brannslukningsapparat og røykvarsler. Brannslukningsapparatet skal ristes jevnlig. Andelseier plikter å varsle styret omgående ved feil, f.eks. dersom nålen ikke står på grønt.

(10) Andelseier plikter å søke styret om tillatelse til elektriske installasjoner i fellesarealene. Dersom tillatelse gis, er det et ufravikelig krav at arbeidet utføres av autorisert personell. Borettslaget, ved styret,

skal ha papirer på sluttkontroll og samsvarserklæring til arkivering i internkontrollbok for elektriske anlegg i fellesareal. Eksempler på slike installasjoner kan være opplegg til fryseboks eller synlig ledning fra egen bolig til sikringskap i trappeoppgang.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 3 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Hvis leder eller et av styremedlemmene flytter fra borettslaget, kan de sitte perioden de er valgt for, men de har ikke anledning å stille til gjenvalg.

(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.

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

LIA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt 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

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 borettslaget.

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

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

- Det er kun tillatt med elektrisk grill på terrasser/balkonger.

- Ordensmannstørn er 1 uke per leilighet og fastsatt ved lister for hver blokk.

- Oljekaminer eller peis må ikke installeres uten at brannforskriftene følges.

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

- Det pålegges alle borettshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.



- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

3. Trappevask

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

4. Vasking, tørking og lufting

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

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer. Det er heller ikke tillatt at utlufting foregår vi trappeoppgangen, men skal gjøres ved hjelp av vinduer og/eller verandadør.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.



5. Vaskerier

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

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

7. Avfall

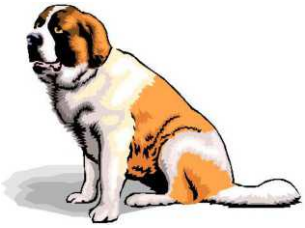
- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for. Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

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



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

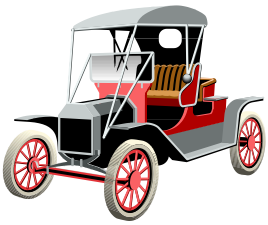
8. Husdyrhold



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

9. Bilkjøring og parkering

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



- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

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

10. Ro og orden



- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 22.00 og 07.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

Dato: 09.02.2011
Vår referanse: 10/2097
Deres referanse:
Arkiv: GBNR 49/104
Saksbehandler: Jorun M. Håtveit

BIS Produksjonpartner AS
Arthur Bergbysvei 6

3908 PORSGRUNN

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008, § 21-10

GNR. 49, BNR. 104, DEICHMANSGATE 87, 91, 95, 99, 103 og FLÅTTENLIA 76, KONGLEVEGEN 8,10 - UTSKIFTNING AV VINDUER, FJERNE KJELLERVINDUER.			
Tiltakshaver: Lia Borettslag v/Torbjørn Ekeli			
Ansvarlig søker: BIS Produksjonpartner AS			
Ansvarlig kontrollerende: BIS Produksjonpartner AS			
Gnr/Bnr: 49/104	**Bygningsnummer**	**Saks.nr.:** 420/10	**Dok.nr.:** 10/2097-6
Tiltakets art: Fasadeendring		**Byggets art:** Blokker	
Søknadsdato: 02.09.2010	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 13.09.2010	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Porsgrunn den 09.02.2011.

Hanne Birte Hulløen
kst. virksomhetsleder

Jorun M. Håtveit
saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Balco AS
Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/08758-7	31.05.2022

Gbnr. 49/104, Deichmansgate 87A m.fl. - utvidelse og innglassing av balkonger - Ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 492/22

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

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Sebastian Gruss
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

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

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Balco AB søkte, på vegne av tiltakshaver Lia Borettslag, den 11.05.2022 om ferdigattest for utvidelse og innglassing av balkonger.

Det ble i vedtak av 12.07.2021 i sak 476/21 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Balco AB
PRO	Balco AB
UTF	Balco AB
KONT	Erichsen & Horgen AS

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

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Kopi til: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Lia borettslag, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

Porsgrunn
EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

12-manns blokk nr. 8 på ~~tomt~~ ~~av~~ gnr. 49 bnr. 104

behandlet i bygningsrådet under sak 154/61 kan gis ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest:

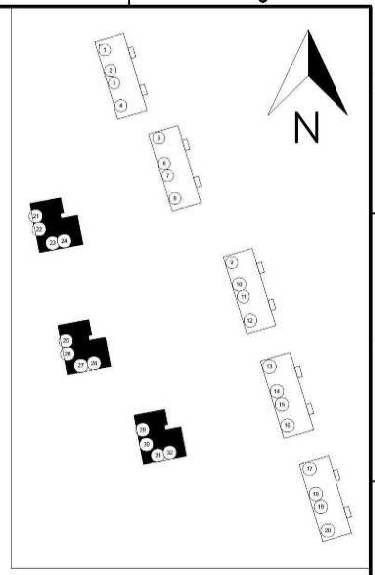
Porsgrunn ~~Eidanger~~ bygningsvesen, den 3.4.1964.

M. Aakre

Sendt til eieren: E.B.B.L.,Jernbanegt.15.,Porsgrunn.
gjenpart til : Firma Arne Ballestad,Meen, Bargestad.

A 02





N

5000

REV.	ANT.	ANDRINGEN ANGÅR	DATUM	SIGN.

BYGGESAK

LIA BORETTSLAG
FLÅTTENLIA 75, KONGLEVEGEN 8,10
3924 PORSGRUNN
GNR/BNR: 49/104

BALCO AB
Älgvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000

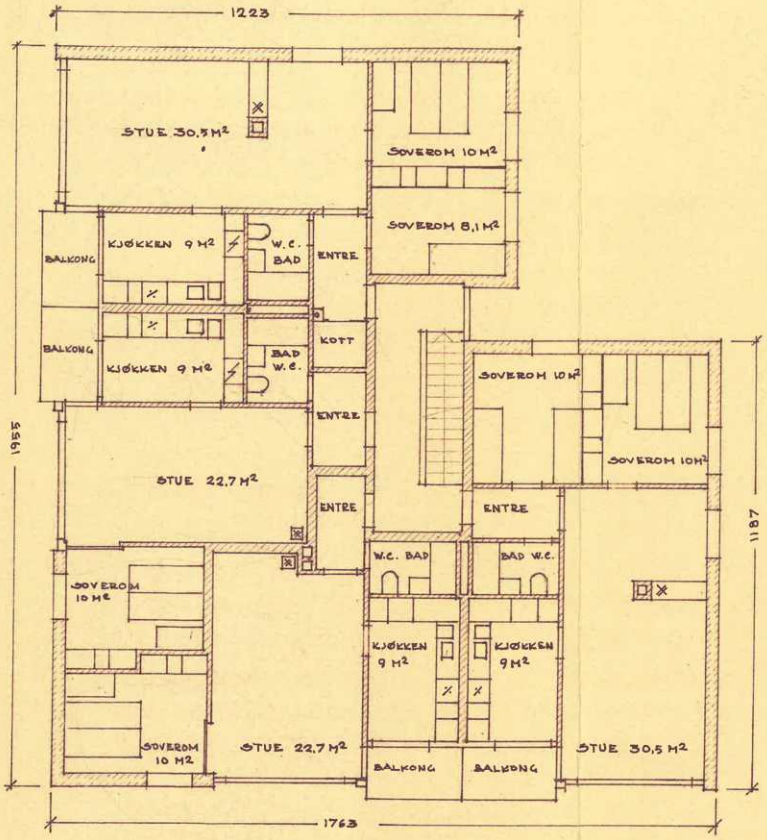
ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
21065	ANDERS HAHNE	TOMMY ÖRNESTAD
DATUM	ANSVARIG	
23.6.2021	JAN BRORSSON	

TILTAK:
UTVIDELSE AV BALKONGER MED INNGLASSING OG TAK

TEGNINGEN GJELDER:
ETASJEPLANER, NY SITUASJON

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:100	A 02	

A3



ETASJE - PLAN = 303 m² · 0,3 kr 90,90 = kr 90,-

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
12. MAI 1961
SAK 154/61
ARKIV 49-104. Blokk 8

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L.
FLÅTTENLIA

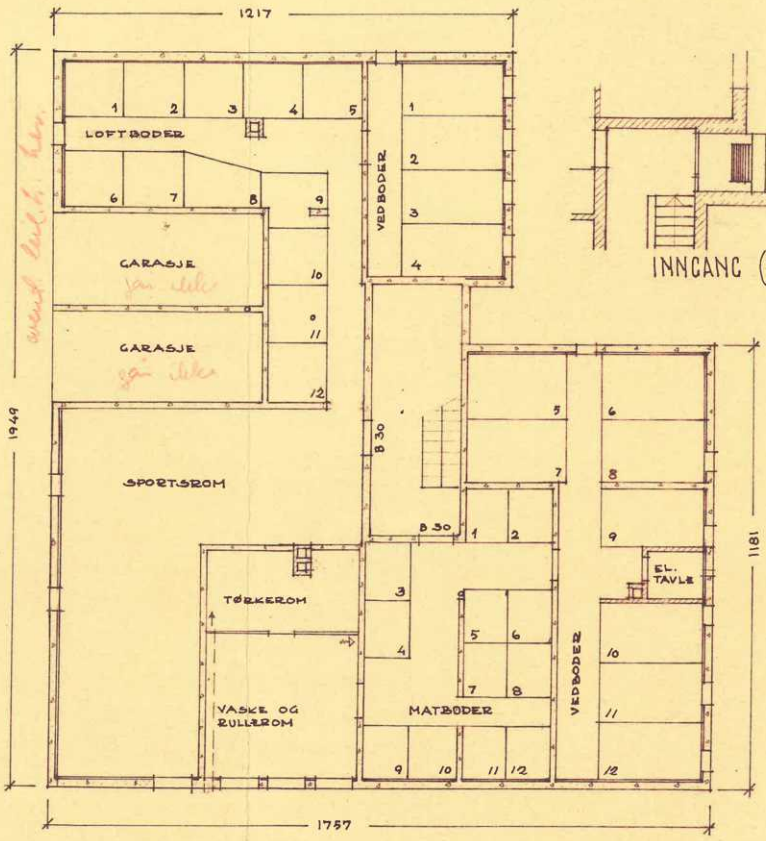
TEGN.TITEL
PLANER
BLOKK ~~6~~ 8

NODL A/S NORSK LYSDRIFT & ELEKTRO
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsveien 84–86 Tlf. 57 29 10

MÅL: 1:100
TEGNET 10/4 -1961
SIGN. Hagen

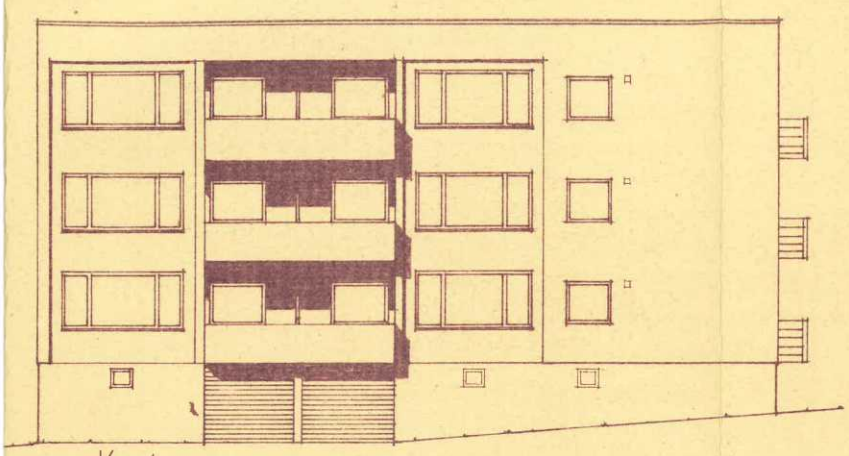
RETTET
DATO

TEGN NR.
5914 – 61

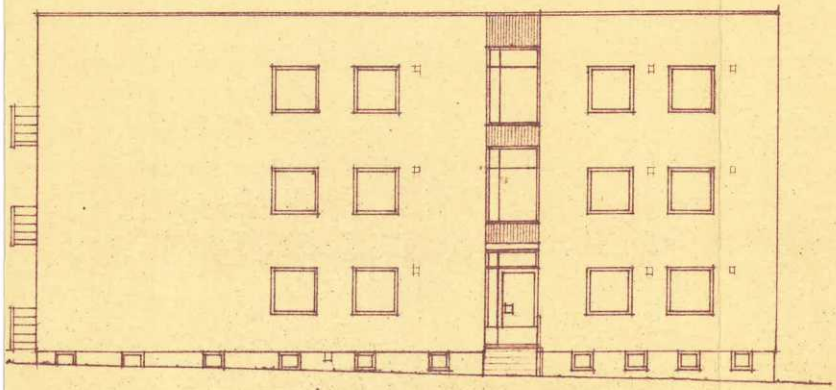


INNGANG (PLANUTSNITT)

KJELLERPLAN 300,96 · 0,15 = 45,14 ↗: kr 45



Vest



Øst

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
12. MAI 1961
SAK 154/61
ARKIV 49-IAV

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L.
FLATTENLIA

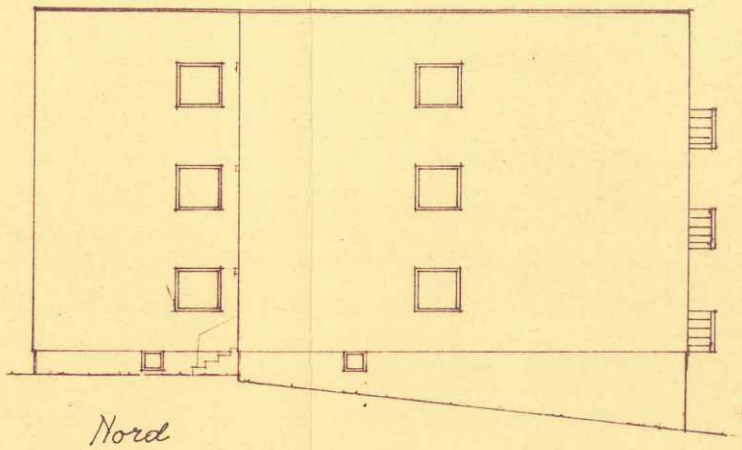
TEGN.TITEL
FASADER
BLOKK X og 8

NBBL A.L. NORSKE BYGGEGODE LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

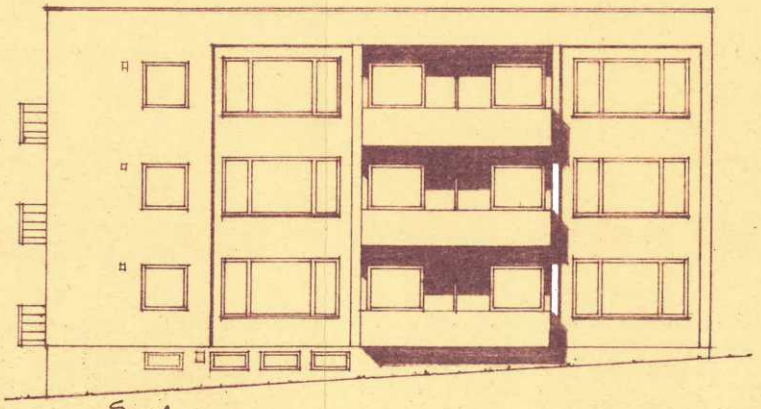
MÅL: 1:100
TEGNET 14/4 1961
SIGN. Hagen

RETTET | DATO

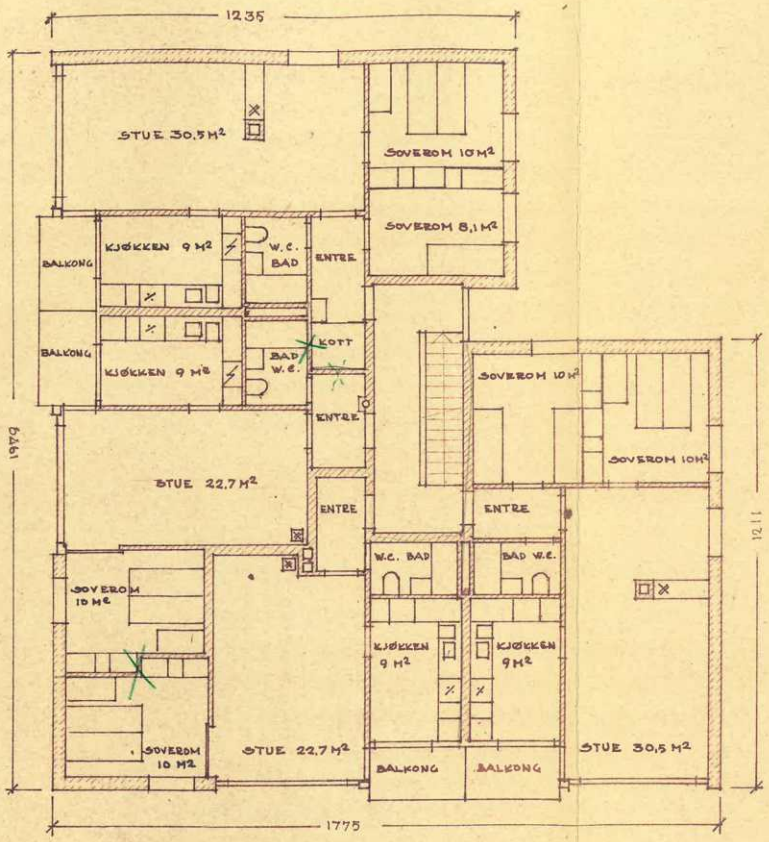
TEGN.NR.
591.4 - 62



Nord



Syd



ETASJE - PLAN

EIDANGER DYGTIGE OG PEDLERINGSV. GM
31. AUG. 1961
SAK 49-IM Bru 24/16
ARKIV 49-164

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L.
FLÅTTENLIA

TEGN.TITEL
PLANER
BLOKK 6 og 8

RETTET 23/6-61
DATO

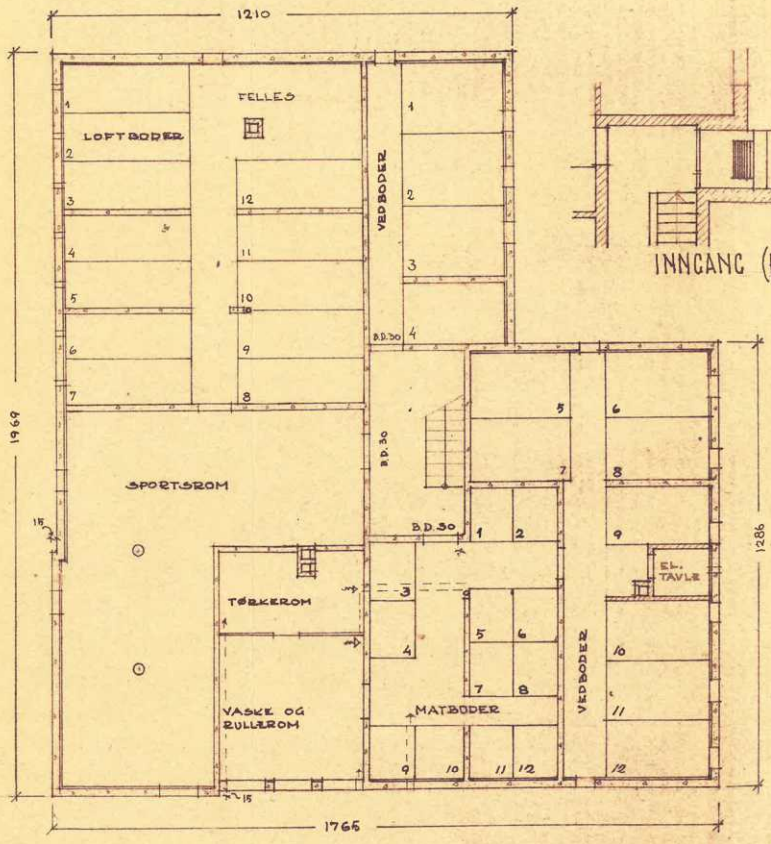
MÅL: 1:100

TEGNET 10/4-1961

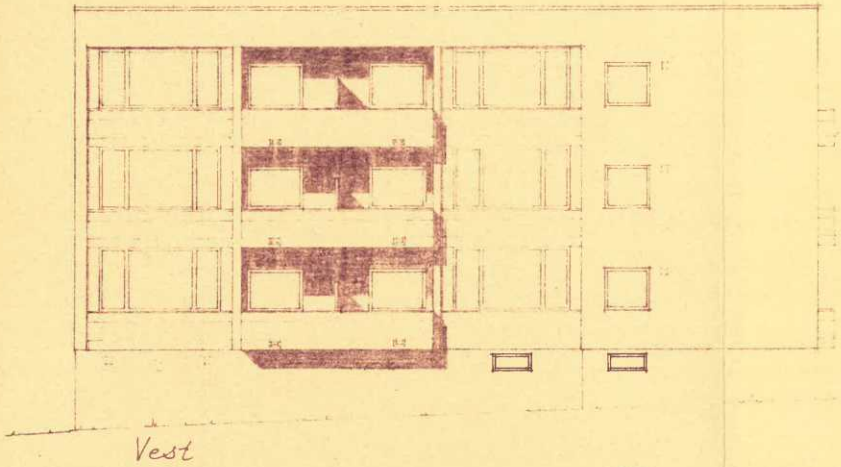
SIGN. Hagen

TEGN NR.
5914 — 61

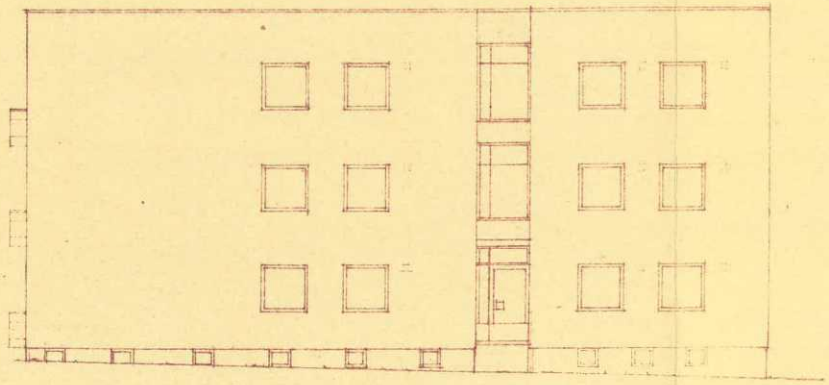
NORSK ARKITEKTKONTOR
A/S NORSK ARKITEKTKONTOR
Engs Eftf. Oslo
ARKITEKTKONTORET
Trondheim Oslo



KJELLERPLAN



Vest



Øst

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
31. AUG. 1961
SAK Sak 2270/61
ARKIV Blokk 8 4/7-61

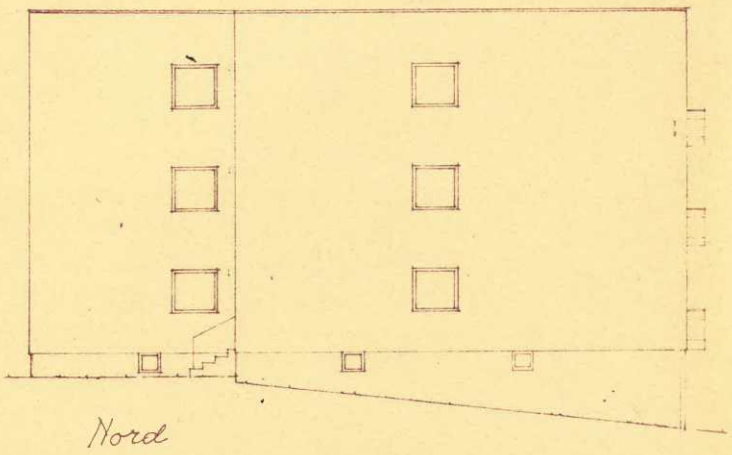
OPPDRAGSGIVER
EIDANGER BBL
FLÅTTENLIA

TEGNINGSTITTEL
FASADER
BLOKK 6 og 8

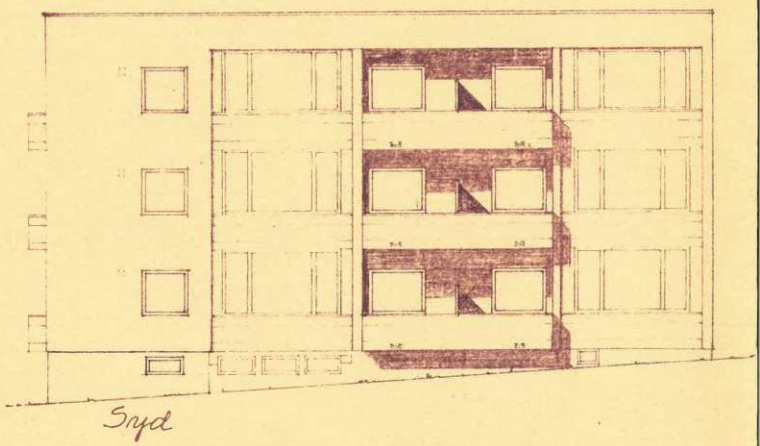
MÅLESTOKK 1:100
DATO 14-4 1961
Hagen

RETTET 23/6-61
DATO

TEGN.NR.
5914-62



Nord



Syd

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**49**	**104**	**0**	**0**	Deichmansgate 87A, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 87B, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 91A, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 91B, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 95A, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 95B, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 99A, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 99B, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 103A, 3924 PORSGRUNN Deichmansgate 103B, 3924 PORSGRUNN Flåttenlia 76, 3925 PORSGRUNN Konglevegen 8, 3925 PORSGRUNN Konglevegen 10, 3925 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	17944.91m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	17944.91m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 318	Fv H-2 Deichmannsgate,deler av tilstøtende veger og området fra Rønningsv. til Flåttenkrysset (18.2.1980)	Blokkbebyggelse	17872.85m^2
	4001 352	Flåtten supermarked og deler av Deichmannsgate (12.5.2005)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Konglevegen 10

Nabolaget Flåtten - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	3 min 0.3 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km
Tveten skole (1-7 kl.) 233 elever, 22 klasser	4 min 2.9 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	5 min 3.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønli Linje M3, M3N, 185	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	10 min 0.9 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 1 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Flåtten	4 min
Rema 1000 Stridsklev	15 min

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

VARER/TJENESTER

Down Town	4 min
Vitusapotek Stridsklev	22 min
Porsgrunn Vinmonopol	5 min

SPORT

Grønli skole	3 min
Raskenlund ballplass	12 min
Sats Ekspress Porsgrunn	5 min
SATS Express Porsgrunn	5 min

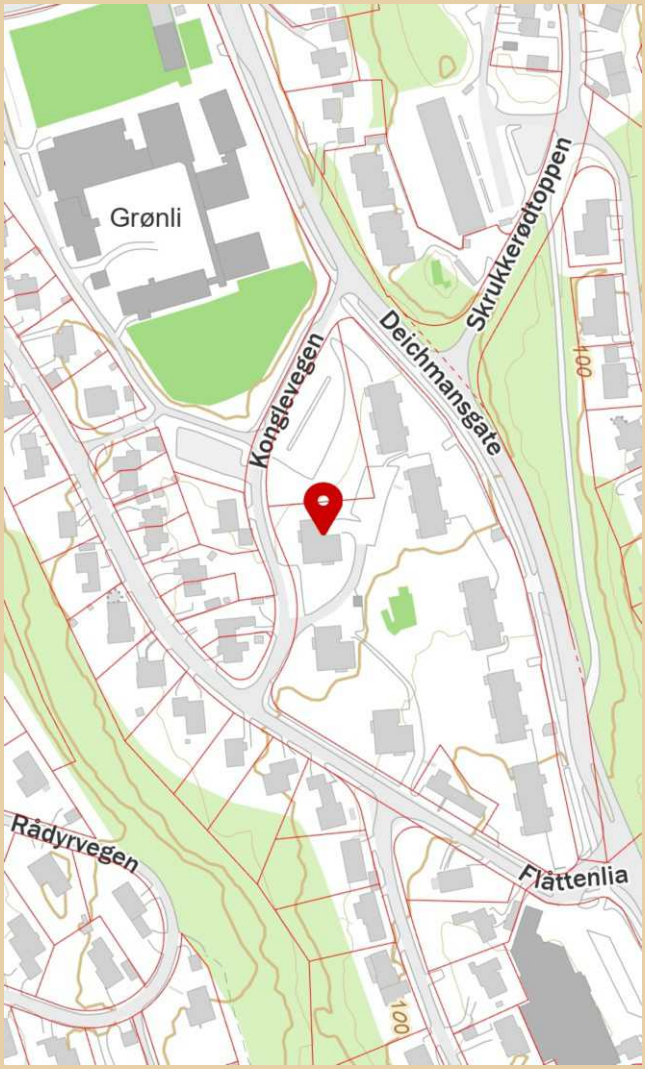
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med 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 er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik 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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. 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 liknende 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konglevegen 10, 3925 Porsgrunn
Gnr. 49, Bnr. 104, andelsnr. 389 i LIA BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260010

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
