PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KJØLNESJORDET 7

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kjølnesjordet 7, 3912 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 189

Andelsnummer 2010

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3202 **Eiendomsverdi ref nr:** XR1117

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

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).

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Rekkehuset fremstår med normal standard og bruksslitasje ut fra byggeår, boligtype og utførte oppgraderinger. Boligen er opprinnelig fra 1950 og inngår i borettslag, hvor utvendige bygningsdeler normalt er borettslagets ansvar.

Innvendige overflater er i hovedsak pusset opp i 2006 i retro stil inspirert av 1950-tallet. Kjøkkeninnredningen er opplyst å være original fra byggeår og fremstår med alderspreg, men uten registrerte vesentlige funksjonsavvik ved befaring. Boligen har eldre mursteinspipe med vedovn fra 2022, og feiertilsyn er opplyst utført i 2024.

Kjeller/rom under terreng er innredet til oppholdsrom med flislagte gulv og varmekabler. Det er opplyst at ombygging av kjeller og drenering foran og bak boligen ble utført av fagfolk i 2016, med fremlagte kvitteringer. Det ble registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo men blir utbedret av fagfolk nå. Det er opplyst at tilgrensende nabodel ikke er drenert.

Bad i 2. etasje er dokumentert rehabilitert av Porsgrunn Bad i 2006 og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Bad/vaskerom i kjeller er opplyst etablert/rehabilitert i 2017 og har dokumentert smøremembran. Våtrommene har ikke synlige lekkasjer ved befaring, men skjulte tettesjikt og konstruksjoner er ikke kontrollert destruktivt.

Det er registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik, herunder lavt rekkverk og for store åpninger på balkong, samt lavt rekkverk/håndløper og manglende håndløper i innvendige trapper. Varmtvannsbereder er fra 2006, og det er usikkert om det er tilfredsstillende sluk/lekkasjesikring i teknisk rom. Det anbefales videre kontroll og oppfølging av disse forholdene.

Rekkehus - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen er et rekkehus i borettslag fra 1950. Utvendige bygningsdeler som taktekking, takrenner, nedløp, beslag, fasader, balkonger og øvrige felles konstruksjoner er normalt borettslagets ansvar. Vurderinger av utvendige forhold må derfor sees i sammenheng med borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplaner og felles ansvar for bygningsmassen.

Taket er utført som saltak tekket med profilerte takstein, antatt betongtakstein. Taktekkingen fremstår visuelt som nyere enn bygningens opprinnelige byggeår. Takflater, takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader, manglende takstein, lekkasjemerker eller åpenbare avvik på tilgjengelige og synlige deler ved befaringstidspunktet. Kontroll av undertak, lekter, innfestinger, beslag rundt gjennomføringer og skjulte konstruksjonsdeler er ikke utført.

Yttervegger fremstår hovedsakelig som murte/pussede fasader, med enkelte fasadepartier/inngangspartier utført med malt trekledning/spilekledning. Det er opplyst etablert nye inngangspartier i 2026. Fasader er visuelt kontrollert fra bakkenivå, og det ble ikke registrert vesentlige sprekker, setningsskader eller større skader på tilgjengelige fasadeflater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og aldersrelatert værpåkjenning.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med tilgjengelig loft. Loftet benyttes delvis til lagring. Synlige deler av takkonstruksjonen består av sperrer/åser, understøttelser og innvendig bordkledning/taktro. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, større fuktskader eller vesentlige konstruksjonsmessige svekkelser på synlige deler. Kontrollen er begrenset som følge av lav takhøyde, mørke/tilkomstforhold og lagrede gjenstander.

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene har forskjellig alder, med nyere vinduer i 2. etasje. Kjellervinduer er opplyst skiftet i 2016. Det er opplyst at vindu i stue og verandadør ligger som neste fremtidige vedlikehold av boligbygglaget. Synlige vinduer fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert knuste glass eller vesentlige skader på kontrollerte vinduer.

Boligen har ny fabrikk malt hovedytterdør med glassfelt 2026, malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2023, samt fabrikkmalt dør til kjeller/bodareal. Øvrige dører fremstår med normal tilstand ut fra alder og synlig utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skader, knuste glass eller tydelige funksjonsavvik på kontrollerte dører.

Boligen har terrasseplatting på terreng med tredekke, samt balkong i 2. etasje med tredekke og rekkverk i metall. Balkongen er opplyst å være fra byggeår og fremstår som en eldre konstruksjon. Terrasse/platting på terreng er opplyst etablert/oppgradert ca. 2016 Det ble ikke registrert tydelige råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige svekkelser på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Det er registrert at rekkverk på balkong fremstår lavt, og at åpningene i rekkverket er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig med tanke på fallfare og barns sikkerhet. Rekkverket bør kontrolleres nærmere og vurderes oppgradert. Tiltak må avklares med borettslaget, da balkonger, rekkverk og fasadetilknytninger normalt inngår i borettslagets/felles vedlikeholdsansvar.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapetserte og malte/platede veggflater, malte himlinger og gulv med tregulv/furugulv. Boligen er opplyst pusset opp i 2006, med material - og fargevalg i retro stil inspirert av 1950-tallet. Dette gjelder blant annet flere tapetserte veggflater og innvendige overflater som er tilpasset boligens opprinnelige byggestil. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder, bruk og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større sprekker eller forhold som indikerer alvorlige konstruksjonsmessige avvik på de kontrollerte innvendige overflatene.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, med synlige furugulv i deler av boligen. Det er foretatt enkel kontroll av planhet/høydeavvik på tilgjengelige gulvflater. I stue ble det målt høydeavvik på ca. 12 mm, og i 2. etasje ble det målt høydeavvik på ca. 10 mm. Målingene viser mindre skjevheter, men ikke avvik som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige bevegelser ved befaringstidspunktet. Eldre trebjelkelag kan ha naturlige bevegelser, knirk og mindre skjevheter som følge av alder og bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er opplyst montert/etablert i 2022, og det er opplyst at feiertilsyn er utført i 2024. Synlige deler av pipe og ildsted fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller sot-/røykgjennomslag på tilgjengelige overflater rundt pipe og ildsted ved befaringstidspunktet. Funksjon, trekkforhold og innvendig tilstand i pipe er ikke kontrollert.

Rom under terreng/kjeller er innredet og benyttes som oppholdsrom. Gulv er utført som betonggulv med fliser i hele kjelleretasjen, og det er opplyst etablert varmekabler i gulvkonstruksjonen. Vegger består av mur-/betongkonstruksjoner, i stor grad innvendig kledd med plater. Det er opplyst at ombygging/innredning av kjeller til oppholdsrom er utført av fagfolk, med fremlagte kvitteringer. Det er også opplyst at dreneringsarbeider ble utført utvendig i 2016 av fagfolk, med fremlagte kvitteringer.

Ved fuktsøk/kontroll ble det registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo. Det er opplyst at denne boenheten er drenert utvendig i 2016, mens tilgrensende nabodel ikke er drenert utvendig. Registrert fuktindikasjon vurderes derfor å kunne ha sammenheng med fuktbelastning fra tilstøtende/ikke drenert naboside. Forholdet bør undersøkes nærmere og avklares med borettslag og aktuell nabo.

Boligen har innvendige trapper mellom etasjene, utført som tretrapper. Trappene fremstår som eldre konstruksjoner med norma bruksslitasje ut fra alder, bruk og utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svikt eller løse trinn på de kontrollerte delene ved befaringstidspunktet. Det er registrert at rekkverk/håndløper fremstår lavt, og at det mangler håndløper langs deler av trappeløp. Forholdet gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Innvendige dører består hovedsakelig av malte glatte tredører/lettdører med tilhørende karmer og beslag. Dørene har varierende alder og utførelse, og fremstår i hovedsak tilpasset boligens øvrige innvendige standard. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større deformasjoner eller tydelige funksjonsavvik på de kontrollerte dørene ved befaringstidspunktet.

Kontrollen av innvendige bygningsdeler er begrenset til synlige og tilgjengelige flater og konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner bak overflater, bjelkelag, opplegg, isolasjon, rørføringer og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert destruktivt.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller er opplyst etablert/rehabilitert i 2017. Våtrommet vurderes opp mot Teknisk forskrift 2010, som var gjeldende forskriftsnivå på utførelsestidspunktet.

Rommet er kombinert bad og vaskerom, og er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant/utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er også plass for tørketrommel/vaskesøyle. Rommet ligger i kjeller/underetasje og inngår i ombygget/innredet del av kjeller.

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er utført som malt innvendig platehimling med innfelte downlights. Gulv er flislagt med sokkelflis/sokkelkant langs vegger, og det er opplyst etablert varmekabler i gulvet.

Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm. Samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 27 mm. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk og etablert høydeforskjell/vannstopp mot tilstøtende rom.

Våtrommet har plastsluk i gulv. Det er opplyst og dokumentert utførelse med smøremembran i forbindelse med etablering/rehabilitering av våtrommet i 2017. Sluk ble visuelt kontrollert, og det ble registrert sluk med klemring/overgang mot membran/tettesjikt. Sluket var noe tilsmusset ved befaring, noe som begrenser kontrollen av detaljer rundt sluk, klemring og slukmansjett.

Overflater og sanitærutstyr er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, åpne skjøter, løse fliser, synlige lekkasjer eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater og installasjoner ved befaringstidspunktet. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger sammenlignet med åpen dusjløsning, forutsatt at kabinett, avløp og tilkoblinger holdes tette og fungerer tilfredsstillende. Det anbefales jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger, slanger, koblinger og avløp fra vaskemaskin/dusjkabinett.

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Funksjon og kapasitet på avtrekksviften er ikke målt. Det anbefales jevnlig rengjøring av avtrekksvifte og ventilasjonsåpninger for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktbelastning.

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig å utføre hulltaking fra tilliggende konstruksjoner. Våtrommet ligger i kjeller og grenser mot kjellervegger i mur-/betongkonstruksjon og yttervegg. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuell kontroll, fuktsøk der dette var mulig, fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte konstruksjoner bak våtrommets vegger er ikke kontrollert, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning som er opplyst å være original fra byggeår, ca. 1950. Innredningen består av malte/glatte fronter, benkeplate og overskap/underskap. Det er etablert fliser på vegg over benk. Gulv er utført med tregulv/furugulv, og vegger/himling har malte/tapetserte overflater.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, komfyr og Waterstopp. Hvitevarene er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Innredningen har en eldre/retro karakter og er i hovedsak bevart som del av boligens opprinnelige stil. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige skader eller åpenbare funksjonssvikt på de synlige delene av innredningen.

Som følge av høy alder må det påregnes løpende vedlikehold og

Beskrivelse av eiendommen

eventuelle justeringer/utskiftninger av hengsler, beslag, skuffer, fronter og benkeplate. Eldre kjøkkeninnredninger har normalt lavere funksjonalitet og teknisk standard enn nyere kjøkken.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og innredning. Skjulte installasjoner bak innredning er ikke kontrollert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen er basert på omluft/resirkulering av luft, og er ikke tilkoblet separat avtrekkskanal til det fri.

Ventilatoren er besiktiget visuelt, men er ikke funksjonstestet utover enkel kontroll. Kullfilterløsning gir begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk direkte til friluft. Det forutsettes jevnlig rengjøring og utskifting av kullfilter for tilfredsstillende funksjon.

Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler av ventilatoren ved befaringstidspunktet. Skjulte føringer, elektrisk tilkobling og eventuell tidligere kanaltilkobling er ikke kontrollert.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og servant. Rommet har malt tregulv, malte vegger og malt himling. Det er montert panelovn for oppvarming.
Waterstopp etablert

Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og luftespalte i vindu. Løsningen gir enkel luftutskifting, men har begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Overflater og innredning er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til lekkasjer ved toalett eller servant på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Rommet vurderes som toalettrom og ikke som våtrom med sluk og vanntett gulv. Det må derfor utvises forsiktighet ved vannsøl, og eventuelle lekkasjer fra sanitærutstyr bør utbedres umiddelbart for å unngå skade på tregulv og underliggende konstruksjoner.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater/installasjoner. Skjulte rørføringer, konstruksjoner under gulv og bak vegger er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene består av rør-i-rør-system med fordelerrør plassert åpent i teknisk rom sammen med varmtvannsbereder. Det er ikke etablert lukket fordelerskap, men fordelerrørene og tilhørende rørføringer er tilgjengelige for visuell kontroll i teknisk rom.

Synlige deler av vannrør, fordelerrør, koblinger og avstengningsventiler er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene ved befaringstidspunktet.

Bak luke i vegg er det tilgang til rør/tilkobling for utvendig kran. Tilkomstluken gir mulighet for kontroll og eventuell stenging/vedlikehold av denne delen av anlegget.

Rør-i-rør-system forutsetter at eventuelle lekkasjer ledes synlig til egnet sted. Da fordelerrør ikke er plassert i ordinært fordelerskap med synlig lekkasjeavledning, anbefales det jevnlig kontroll av teknisk rom, fordelerrør, koblinger og rørgjennomføringer.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.
Avløpsinstallasjonene består av en kombinasjon av eldre soil -/støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast. Synlige avløpsrør er registrert i teknisk rom/kjeller, med tilknytninger til sanitærutstyr og våtrom.

Synlige deler av avløpsrør og koblinger er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget ved befaringstidspunktet.

Eldre soil-/støpejernsrør har normalt begrenset restlevetid sammenlignet med nyere plastrør, og kan over tid være utsatt for innvendig korrosjon, redusert kapasitet, lekkasjer eller tilstopping. Tilstanden på innvendige rørflater er ikke kontrollert.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte avløpsrør i vegger, gulv, etasjeskiller og konstruksjoner er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller funksjonstest av avløpsanlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i flere/alle rom, samt luftespalter i vinduer. Løsningen er basert på naturlig luftutskifting via ventiler, luftespalter og åpning av vinduer ved behov.

Ved visuell kontroll ble det registrert ventiler i rommene og luftemuligheter via vinduer. Det ble ikke registrert åpenbare skader eller mangler på synlige ventilasjonsåpninger ved befaringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon har normalt begrenset kapasitet sammenlignet med balansert eller mekanisk ventilasjon, og luftutskiftingen vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruk. Det anbefales at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre best mulig luftutskifting.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av synlige ventiler og luftespalter. Luftmengder er ikke målt, og det er ikke foretatt funksjonstest av eventuell mekanisk ventilasjon.
Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/kjeller sammen med vannfordelerrør. Berederen er av typen OSO Hotwater Super S 250 liter, 2 kW. Produksjonsår er oppgitt på merkeskilt til 2026.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater og kursfortegnelse. AMS-måler er opplyst/registrert installert i 2017. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 2017, samt kursfortegnelse/dokumentasjon fra Caverion.
El-arbeider oppgradert til bad 2006. El-anlegg oppgradert i kjeller og el-skap skiftet 2017.

Sikringsskapet er visuelt kontrollert. Skapet fremstår oversiktlig og merket med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller løse komponenter i sikringsskapet ved

Beskrivelse av eiendommen

befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til visuell observasjon. Det er ikke foretatt el -faglig kontroll, målinger eller funksjonstest av det elektriske anlegget. Skjulte kabler, koblingspunkter, jordingsanlegg og øvrige installasjoner er ikke kontrollert.

Det anbefales at dokumentasjon på utførte elektriske arbeider oppbevares sammen med boligens dokumentasjon. Eventuelle endringer eller videre kontroll av anlegget må utføres av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke dokumentert undersøkt ved befaring. Eiendommen antas å være fundamentert på løsmasser, trolig med innslag av leirholdige masser, slik det ofte forekommer i området. Grunnforholdene er ikke geoteknisk vurdert, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Ved befaring ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller forhold som indikerer akutt svikt i byggegrunnen på de synlige delene av bygningen. Bygningen er fra 1950, og mindre skjevheter/setninger kan forekomme i eldre bygg som følge av alder, opprinnelig fundamentering og grunnforhold.

Leirholdige løsmasser kan generelt være mer følsomme for fukt, dreneringsforhold og belastningsendringer enn faste masser/fjellgrunn. Det er derfor viktig at terrengfall, overvannshåndtering og drenering fungerer tilfredsstillende over tid.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Fundamenter under terreng, grunnens oppbygning, bæreevne og eventuelle setningsforhold er ikke kontrollert. Boligen er del av borettslag, og forhold knyttet til grunn, fundamentering, drenering og utvendige konstruksjoner må sees i sammenheng med borettslagets ansvar for felles bygningsmasse.
Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider bak boligen i 2016. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk. Det er etablert utvendig drenering/fuktsikring langs aktuelle deler av grunnmur, samt nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk, Drenerings arbeidet foran var i 2022.

Drenering og fuktsikring er ikke mulig å kontrollere visuelt i sin helhet, da konstruksjonene ligger skjult under terreng. Synlige deler, herunder kumlokk og tilgjengelige terrengforhold, er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert åpenbare skader på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Pumpekum forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dette gjelder blant annet kontroll av pumpe, strømtilførsel, nivåvakt/flottør, tilbakeslagsventil og avløp/utløp. Manglende funksjon på pumpekum kan medføre økt fuktbelastning mot kjeller og grunnmurskonstruksjoner.
Boligen er del av borettslag, og drenering, fuktsikring, grunnmur og konstruksjoner under terreng er normalt en del av felles bygningsmasse. Utførte tiltak og videre vedlikehold bør derfor sees i sammenheng med borettslagets ansvar, vedtekter og vedlikeholdsplaner.
Bygningen er oppført med grunnmur av betong. Fundamentering er opplyst/antatt utført med stripefundamenter av betong under grunnmur, normalt for bygninger fra denne perioden.

Synlige deler av grunnmur og fundamentering er besiktiget visuelt fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, setningsskader eller synlige konstruksjonsmessige svekkelser på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Fundamenter og store deler av grunnmurskonstruksjonen ligger skjult under terreng og er derfor ikke kontrollert. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, åpning av konstruksjoner eller kontroll av fundamentenes dybde, bredde eller utførelse.

Boligen er del av borettslag, og grunnmur, fundamenter, drenering og konstruksjoner mot terreng er normalt en del av felles bygningsmasse. Videre vedlikehold og eventuelle tiltak må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.
Terrenget rundt boligen fremstår opparbeidet med gårds -/uteareraler, gangsoner og hageareraler i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Hver leilighet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal. Boligen ligger i et borettslag, og utvendige terrengforhold må sees i sammenheng med felles bygningsmasse og tilstøtende boenheter.

Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider foran og bak boligen i 2016, utført av fagfolk. Det er også etablert nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk. Terreng og overvannshåndtering har betydning for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige terrengbevegelser eller forhold som tydet på akutt svikt i terreng/grunnforhold på synlige deler. Det er tidligere registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo, og det er opplyst at tilgrensende nabodel ikke er drenert utvendig. Terrengfall, overvann og dreneringsforhold på tilstøtende side bør derfor vurderes nærmere.

Det anbefales jevnlig kontroll av terrengfall, kummer, sluk, pumpekum og overvannshåndtering, slik at vann ledes bort fra grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Forhold knyttet til terreng, drenering, pumpekum og overvann bør avklares og samordnes med borettslag og berørte naboer.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige stikkledninger. Alder, materiale og eksakt trasé for utvendige vann- og avløpsledninger er ikke dokumentert fremlagt ved befaring. Ledningsanlegget kan helt eller delvis være av eldre dato, eventuelt med senere utskiftninger/utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunn og er ikke visuelt kontrollerbare ved ordinær befaring. Det er ikke foretatt kamerakontroll, trykktesting eller funksjonstest av utvendige ledninger. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger og eventuell synlig tilknytning/terrengforhold.

Det ble ikke registrert synlige forhold på terreng som tydet på akutt svikt i utvendige vann- eller avløpsledninger ved befaringstidspunktet. Eldre utvendige ledninger kan likevel ha redusert restlevetid og økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning, setninger eller tilstopping over tid.

Boligen er del av borettslag, og utvendige vann- og avløpsledninger,

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger og tilknytninger kan være helt eller delvis omfattet av borettslagets/felles vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuelle tidligere utskiftninger bør avklares med borettslagets dokumentasjon og vedtekter.
Eiendommen inngår i borettslag med rekkehusbebyggelse og felles utvendige arealer. Hver boenhet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal. Utvendige forhold som felles adkomst, gangsoner, grøntarealer, drenering, overvannshåndtering og tekniske installasjoner i grunnen må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter.

Det er etablert opparbeidede utearealer med hage, gangarealer og terrengtilpasninger rundt boligen. Det er også opplyst etablert nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk, i forbindelse med dreneringsarbeider utført i 2016.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige forhold ved tomten som indikerer akutt svikt eller behov for umiddelbare tiltak på de synlige delene. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kummer, pumpekum, terrengfall og overvannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.

Boligen er del av borettslag, og eventuelle tiltak på tomt, fellesarealer, drenering, overvann og tekniske installasjoner i grunnen bør avklares og samordnes med borettslaget.

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

Boligen fremstår med normal bruksmessig standard ut fra alder, oppgraderinger og utførelse. Boligen er et rekkehus i borettslag fra 1950, og enkelte bygningsdeler og løsninger har lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i rom og luftespalter i vinduer. Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre best mulig luftutskifting. Naturlig ventilasjon har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne mekanisk/balansert ventilasjon.

Det er registrert lavt rekkverk og for store åpninger på balkong. Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig med hensyn til fallfare og barns sikkerhet. Det er også registrert lavt rekkverk/håndløper og manglende håndløper langs deler av innvendige trapper. Dette gir redusert sikkerhet ved bruk av trappene.

Boligen har vedovn tilkoblet mursteinspipe. Vedovn er opplyst montert i 2022, og feiertilsyn er opplyst utført i 2024. Videre bruk og vedlikehold må følge krav og anbefalinger fra lokalt brann- og feiervesen.

Røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsforhold bør kontrolleres jevnlig av eier/beboer. Det anbefales at røykvarslere er montert i hver etasje, at slukkeutstyr er lett tilgjengelig, og at rømningsveier holdes frie.

Boligen er del av borettslag, og forhold knyttet til felles bygningsdeler, balkong, fasader, tak, drenering og utvendige sikkerhetstiltak må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

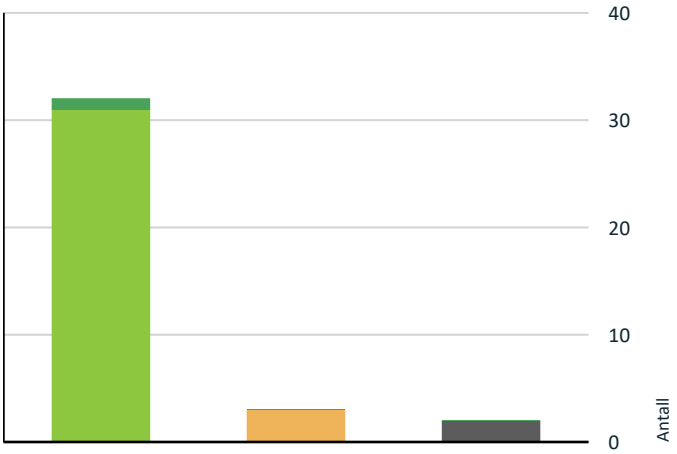
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1950

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som saltak tekket med profilerte takstein, antatt betongtakstein. Taktekkingen fremstår visuelt som nyere enn bygningens opprinnelige byggeår. Det er montert takrenner, nedløp og beslag i tilknytning til takkonstruksjonen.

Takflaten er besiktiget fra bakkenivå. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige skader, manglende takstein eller åpenbare avvik på de tilgjengelige og synlige takflatene. Tekkingen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og synlig utførelse.

Vurderingen er begrenset da taket ikke er fysisk besiktiget fra takflate eller lift/stige. Undertak, lekter, innfestinger, beslag rundt gjennomføringer og øvrige skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Boligen er del av borettslag, og utvendige bygningsdeler som taktekking, beslag, takrenner og nedløp er normalt borettslagets ansvar. Vedlikehold, kontroll og eventuelle fremtidige utskiftninger må derfor sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsplaner og felles ansvar for bygningsmassen.







TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå. Det er montert utvendige nedløpsrør langs fasadene, med føring ned mot terreng/drenssystem. Synlige deler av nedløp og beslag fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige skader, lekkasjemerker eller manglende deler på tilgjengelige og synlige beslag/nedløp. Det er etablert gruslagte og steinlagte soner langs deler av fasaden, samt kummer i terreng, noe som indikerer etablert håndtering av overvann rundt bygningen.

Kontrollen er begrenset til synlige deler fra bakkenivå. Innfestinger, skjøter, skjulte overganger og eventuell tilkobling til drens -/overvannssystem er ikke funksjonstestet eller nærmere kontrollert.

Boligen er del av borettslag, og utvendige bygningsdeler som takrenner, nedløp og beslag er normalt borettslagets ansvar. Videre vedlikehold og eventuell utskifting må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og felles bygningsmasse.

Tilstandsrapport





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger fremstår hovedsakelig som murte/pussede fasader, med enkelte fasadepartier/tilbygg utført med malt trekledning/spilekledning. Bygningen er oppført som rekkehus i borettslag fra 1950, og fasadene fremstår som en del av felles bygningsmasse. Nye inngangs partier i 2026.

Fasadene er besiktiget visuelt fra bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, setningsskader eller større skader på tilgjengelige og synlige fasadeflater ved befaringstidspunktet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje og aldersrelatert værpåkjenning.

Kontrollen er begrenset til synlige utvendige overflater. Veggkonstruksjonens oppbygning, eventuell isolasjon, lufting, innfestinger og skjulte konstruksjonsdeler er ikke kontrollert. Det er heller ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Boligen er del av borettslag, og utvendige bygningsdeler som fasader, kledning, pussflater, beslag og tilhørende konstruksjoner er normalt borettslagets ansvar. Videre vedlikehold og eventuelle utbedringer må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og felles bygningsmasse.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med trekonstruksjoner. Loftet er tilgjengelig og benyttes delvis til lagring. Synlige deler av takkonstruksjonen består av sperrer/åser, understøttelser og innvendig bordkledning/taktro. Det er også synlige murte konstruksjoner mot gavl/skillevegger.

Loftet ble besiktiget visuelt fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktive lekkasjer, større fuktskader eller vesentlige konstruksjonsmessige svekkelser på de synlige delene av takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Konstruksjonen fremstår som eldre, men med normal tilstand ut fra alder og synlig utførelse.

Kontrollen er begrenset som følge av lav takhøyde, mørke/tilkomstforhold og lagrede gjenstander på loftet. Deler av takkonstruksjon, undertak, overganger, gesimser, raft og skjulte konstruksjonsdeler er derfor ikke fullstendig kontrollert.

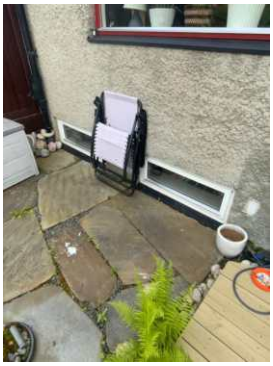
Boligen er del av borettslag, og takkonstruksjon, undertak, taktekking og øvrige utvendige/byggtekniske hovedkonstruksjoner er normalt borettslagets ansvar. Eventuelle vedlikeholdsbehov må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og felles bygningsmasse.

Tilstandsrapport









TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer består hovedsakelig av malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av forskjellig alder, og det er opplyst at vinduer i 2. etasje er av nyere dato. Vinduer i stue og verandadør er opplyst planlagt og ligger som neste fremtidige vedlikehold av boligbygglaget. kjellervinduer i 2016.

Vinduer er besiktiget visuelt fra innvendig og utvendig side der dette var tilgjengelig. Synlige vinduer fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Det ble ikke registrert knuste glass eller vesentlige skader på de kontrollerte vinduene ved befaringstidspunktet.

Det må påregnes normalt vedlikehold av malte trevinduer, herunder kontroll av overflatebehandling, beslag, tettelister og fuger. Eldre vinduer har normalt lavere isolasjonsevne enn nyere vinduer og kan ha noe redusert funksjon sammenlignet med dagens standard.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt demontering av listverk eller kontroll av skjulte innfestinger og overganger mot veggkonstruksjon.

Boligen er del av borettslag, og vinduer, utvendige beslag og tilhørende fasadedetaljer er normalt helt eller delvis borettslagets ansvar. Vedlikehold og utskiftning må sees i sammenheng med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsplaner.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har hovedytterdør i malt utførelse med glassfelt. Det er montert malt balkongdør 2023 i tre med 2-lags glass, samt fabrikkmalt dør til kjeller/bodareal. Balkongdør/verandadør fremstår som av nyere dato enn bygningens opprinnelige byggeår.

Dørene er besiktiget visuelt fra tilgjengelige sider. Hovedytterdører er ny i 2026 satt inn av fagfolk. Balkongdør fremstår med normal tilstand ut fra alder og synlig utførelse. Det ble ikke registrert vesentlige skader, knuste glass eller tydelige funksjonsavvik på de kontrollerte dørene ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Skjulte innfestinger, overganger mot veggkonstruksjon og eventuell fuktsikring rundt døråpninger er ikke kontrollert.

Boligen er del av borettslag, og ytterdører, balkongdører og tilhørende utvendige beslag/overganger kan være helt eller delvis omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold må sees i sammenheng med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsplaner.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasseplatting på terreng med tredekke, samt balkong i 2. etasje med tredekke og rekkverk i metall. Balkongen fremstår som en eldre konstruksjon og er opplyst å være fra byggeår. Terrasse/platting på terreng er opplyst etablert/oppgradert i senere tid, ca. 2016.

Konstruksjonene er besiktiget visuelt fra tilgjengelige områder. Terrassebord på platting fremstår med normal bruksslitasje og værpåkjenning ut fra alder. Balkongens tredekke og konstruksjon fremstår som eldre, med normal alders- og værrelatert slitasje. Det ble ikke registrert tydelige råteskader eller vesentlige konstruksjonsmessige svekkelser på de synlige delene ved befaringstidspunktet.

Rekkverk på balkong er utført i metall. Ved befaring ble det registrert at rekkverket fremstår lavt, og at åpningene i rekkverket er større enn anbefalt sikkerhetsnivå. Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig med tanke på fallfare og barns sikkerhet. Det anbefales at rekkverket kontrolleres nærmere og vurderes utbedret/oppgradert til dagens sikkerhetsnivå.

Det er ikke registrert innredede rom under balkong. Eventuelle skjulte innfestinger, bærende konstruksjoner, beslag og overgang mot fasade er ikke kontrollert destruktivt. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig ettersyn, særlig med hensyn til overflatebehandling, avrenning, innfestinger og eventuell fuktbelastning mot vegg.

Boligen er del av borettslag, og balkonger, fasadetilknytninger, rekkverk og øvrige utvendige konstruksjoner kan være helt eller delvis omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold må sees i sammenheng med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsplaner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong er opplyst å være fra byggeår og fremstår som en eldre konstruksjon. Det er registrert at rekkverk på balkong er lavt, og at åpningene i rekkverket er større enn dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig med tanke på fallfare og barns sikkerhet.

Balkongens alder tilsier at det kan være begrenset restlevetid på enkelte konstruksjonsdeler, og skjulte innfestinger/bærende deler er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at rekkverket kontrolleres nærmere og oppgraderes til dagens sikkerhetsnivå med tilfredsstillende høyde og åpninger. Bærende konstruksjoner, innfestinger og overgang mot fasade bør kontrolleres nærmere i forbindelse med vedlikehold eller oppgradering.

Boligen er del av borettslag, og tiltak på balkong, rekkverk og fasadetilknytning må avklares med borettslaget og sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport





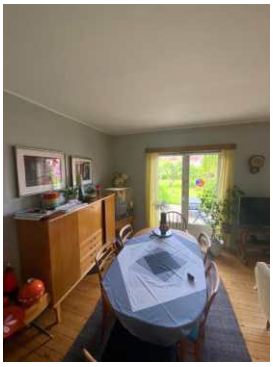


Innvendige overflater består hovedsakelig av tapetserte og malte/platede veggflater, malte himlinger og gulv med tregulv/laminat. Boligen er opplyst pusset opp i 2006, med material- og fargevalg i retro stil inspirert av 1950-tallet. Dette gjelder blant annet flere tapetserte veggflater og innvendige overflater som er tilpasset boligens opprinnelige byggestil.

I enkelte rom er det synlige eldre tregulv, mens kjeller/underetasje har nyere overflater med laminatgulv og malte/platede vegger. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder, bruk og utførelse. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige skader, større sprekker eller forhold som indikerer alvorlige konstruksjonsmessige avvik på de kontrollerte innvendige overflatene.

Det må påregnes normalt vedlikehold og oppussing av innvendige overflater over tid. Enkelte overflater har varierende alder og standard mellom rom/etasjer.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater. Møbler, inventar og lagrede gjenstander begrenset enkelte kontrollområder. Skjulte konstruksjoner bak overflater er ikke kontrollert.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

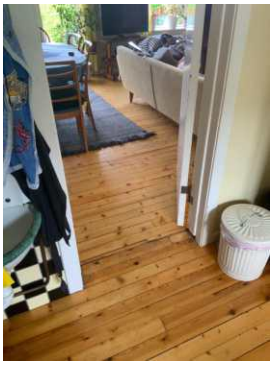
Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, med synlige furugulv i deler av boligen. Gulvene fremstår med normal bruksslitasje og alderspreg ut fra byggeår, materialtype og utførelse. Det er registrert enkelte lokale ujevnheter, som er normalt for eldre trekonstruksjoner.

Det er foretatt enkel kontroll av planhet/høydeavvik på tilgjengelige gulvflater. I stue ble det målt høydeavvik på ca. 12 mm, og i 2. etasje ble det målt høydeavvik på ca. 10 mm. Målingene viser mindre skjevheter, men ikke avvik som indikerer vesentlige konstruksjonsmessige bevegelser ved befaringstidspunktet.

Det ble ved visuell kontroll ikke registrert forhold som tilsier svikt i etasjeskiller eller gulvkonstruksjoner på de kontrollerte områdene. Eldre trebjelkelag kan likevel ha naturlige bevegelser, knirk og mindre skjevheter som følge av alder og bruk.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige gulvflater. Skjulte konstruksjoner, bjelkelag, opplegg, isolasjon og eventuelle konstruksjoner under gulv er ikke kontrollert destruktivt.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er opplyst montert/etablert i 2022. Det er opplyst at det er utført feiertilsyn i 2024.

Pipe og ildsted er besiktiget visuelt fra tilgjengelige områder. Synlige deler av pipe og ildsted fremstår med normal tilstand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert synlige sprekker, skader eller sot -/røykgjennomslag på tilgjengelige overflater rundt pipe og ildsted ved befaringstidspunktet.

Ildstedet er plassert på plate foran og under ovn. Avstand til brennbart materiale og utførelse av tilkobling/røykrør er ikke nærmere kontrollert utover visuell vurdering. Funksjon, trekkforhold og innvendig tilstand i pipe er ikke kontrollert.

Det anbefales at dokumentasjon fra feiertilsyn/tilsynsrapport oppbevares sammen med boligens dokumentasjon. Videre bruk og vedlikehold må følge krav og anbefalinger fra lokalt brann- og feiervesen.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplyst at dreneringsarbeider ble utført utvendig i 2016. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk, og det er fremlagt kvitteringer. Det er også opplyst at ombygging/innredning av kjeller til oppholdsrom er utført av fagfolk, med fremlagte kvitteringer for arbeidene.

Ved fuktsøk/kontroll ble det registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo. Forholdet indikerer fuktbelastning i konstruksjonen. Innvendig platekledning på mur-/betongvegger under terreng gir begrenset kontrollmulighet og kan skjule eventuell fukt, kondens, mugg eller skader i bakenforliggende konstruksjoner. Ifølge eier blir dette nå utbedret av fagfolk og kan fremlegge okumentasjon på arbeidene.

Rom under terreng har generelt forhøyet risiko for fuktproblematikk, særlig der mur-/betongvegger er kledd inn på innvendig side. Det anbefales nærmere kontroll av registrert fuktområde, samt vurdering av årsak, omfang og behov for tiltak. Videre bør drenering, terrengfall, overvannshåndtering og eventuell fuktsikring vurderes i sammenheng med borettslagets ansvar for utvendige bygningsdeler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

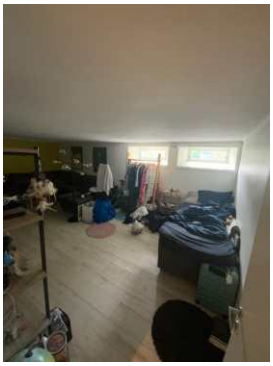
Det er registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo. Vegger under terreng er i stor grad innvendig kledd med plater, noe som gir begrenset kontrollmulighet og økt risiko for skjulte fuktskader.

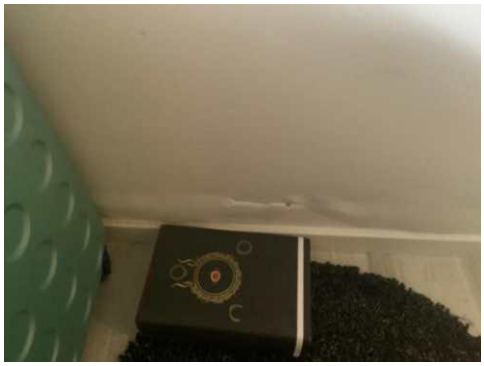
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

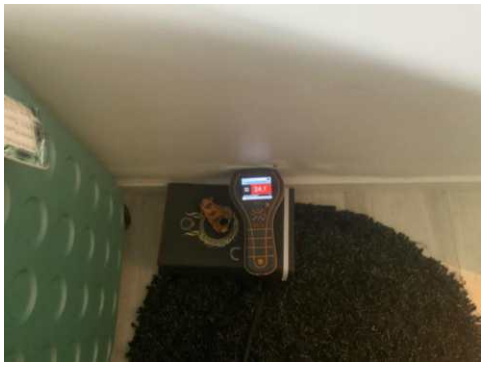
Det anbefales nærmere undersøkelser av registrert fuktområde for å avklare årsak og omfang. Eventuelle tiltak vurderes å ligge på tilgrensende side/nabodel dersom fuktbelastningen skyldes manglende utvendig drenering der.

Forholdet bør avklares med borettslaget og aktuell nabo, da drenering, utvendig fuktsikring og konstruksjoner mot grunn normalt berører felles bygningsmasse og tilstøtende boenheter. Det anbefales at videre tiltak samordnes gjennom borettslaget.









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige trapper mellom etasjene, utført som tretrapper. Trapp til kjeller/underetasje fremstår malt/overflatebehandlet, mens trapp til 2. etasje fremstår med synlige tretrinn. Trappene fremstår som eldre konstruksjoner med normal bruksslitasje ut fra alder, bruk og utførelse.

Trappene er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svikt eller løse trinn på de kontrollerte delene ved befaringstidspunktet.

Det er registrert at rekkverk/håndløper fremstår lavt, og at det mangler håndløper langs deler av trappeløp. Forholdet gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, særlig med tanke på fallfare ved bruk av trappene.

Eldre trapper kan ha brattere stigning, smalere trinn og lavere sikkerhetsnivå enn trapper utført etter dagens krav. Det må påregnes normalt vedlikehold av overflater, trinn, håndløpere og rekkverk.

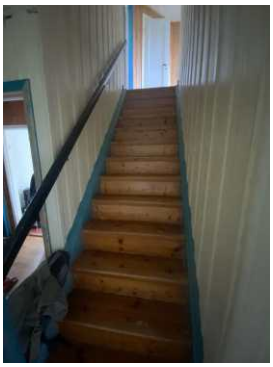
Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Innfestinger, bærekonstruksjon og skjulte deler av trappene er ikke kontrollert destruktivt. Trappenes mål, stigningsforhold og rekkverkshøyder er ikke særskilt kontrollmålt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk/håndløper fremstår lavt, og det mangler håndløper langs deler av trappeløp. Forholdet gir redusert personsikkerhet ved bruk av trappene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere manglende håndløper og vurdere oppgradering av rekkverk/håndløper til dagens sikkerhetsnivå. Tiltak bør utføres som del av normalt vedlikehold og sikkerhetsoppgradering.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte glatte tredører/lettdører med tilhørende karmer og beslag. Dørene har varierende alder og utførelse, og fremstår i hovedsak tilpasset boligens øvrige innvendige standard.

Dørene er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, større deformasjoner eller tydelige funksjonsavvik på de kontrollerte dørene ved befaringstidspunktet. Enkelte dører og karmer har normal bruksslitasje, merker og mindre justeringsbehov som er vanlig for innvendige dører over tid.

Det må påregnes normalt vedlikehold, herunder justering av hengsler, låskasser, vridere og overflatebehandling ved behov.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner og enkel funksjonskontroll der dette var tilgjengelig. Skjulte innfestinger og karmforankringer er ikke kontrollert.





VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/våtrom i 2. etasje er opplyst rehabilitert i 2006 av Porsgrunn Bad. Det er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider. Våtrommet er dermed utført i perioden etter TEK97 og før TEK10, og vurderes opp mot krav og normal byggeskikk på utførelsestidspunktet.

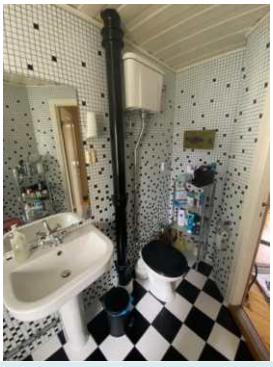
Rommet er innredet med badekar, servant og gulvmontert toalett. Det er flislagte overflater på gulv og vegger, samt malt/panelt himling. Det er synlig soil-/avløpsrør i rommet.

Badet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert åpenbare skader på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Våtrommet er over 20 år gammelt, og alder tilsier at det må påregnes økt risiko for slitasje på fuger, overganger, membran og skjulte tettesjikt. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Membran/tettesjikt, skjulte rørføringer og konstruksjoner bak fliser er ikke kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i våtrommet er utført med fliser/mosaikkfliser. Himling er utført som malt/panelt himling. Badet er opplyst rehabilitert i 2006 av Porsgrunn Bad, og det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Overflater på vegger og himling er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser eller synlige skader på tilgjengelige veggflater ved befaringstidspunktet. Himlingen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Flislagte våtromsvegger fra 2006 har normalt økt alder og slitasje på fuger, silikonfuger og overganger. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av fuger og overganger, særlig i våtsoner rundt badekar/servant og rørgjennomføringer.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Membran/tettesjikt bak fliser, plateunderlag, skjulte rørføringer og konstruksjoner bak vegger er ikke kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i våtrommet er utført med fliser. Det er opplyst etablert varmekabler i gulvet. Badet er opplyst rehabilitert i 2006 av Porsgrunn Bad, og det er fremlagt dokumentasjon for arbeidene.

Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm. Terskelhøyde er målt til ca. 50 mm, og samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 60 mm. Målingene viser at det er etablert fall og vannstopp mot tilstøtende rom.

Gulvoverflater er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser eller synlige skader på tilgjengelige gulvflater ved befaringstidspunktet. Gulvet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Våtrommet er fra 2006, og alder tilsier at det må påregnes økt risiko for slitasje på fuger, silikonfuger, overganger og tettesjikt over tid. Varmekabler er ikke funksjonstestet utover opplysninger gitt ved befaring.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Membran/tettesjikt under fliser, slukmansjett, varmekabler og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Sluket er plassert i gulv og ble visuelt kontrollert ved befaring. Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2006 av Porsgrunn Bad, og det er fremlagt dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Membran/tettesjikt er ikke synlig tilgjengelig for full kontroll, da dette ligger skjult under fliser og i konstruksjonen. Det ble ved visuell kontroll av sluk registrert klemring/overgang mot sluk, men slukområdet var noe tilsmusset, noe som begrenser kontrollen av detaljer i sluket.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader rundt sluk ved befaringstidspunktet. Som følge av alder på våtrommet må det likevel påregnes økt risiko for slitasje på membran, slukmansjett, fuger og overganger over tid.

Sluk bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning og for å kunne kontrollere sluk, klemring og overganger bedre. Vurderingen er begrenset til synlige deler. Membran/tettesjikt under fliser, slukmansjett og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert destruktivt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, gulvmontert toalett i retro utførelse og frittstående badekar. Det er montert dusjarmatur/dusjløsning i tilknytning til badekar. Rommet har enkel innredning uten større servantskap eller fastmontert baderomsinnredning.

Sanitærutstyr og innredning er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra servant, toalett eller badekar ved befaringstidspunktet. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder, type og utførelse.

Badekar/dusjløsning krever forsiktig bruk for å begrense vannsøl på gulv og mot tilstøtende vegger. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger, rørgjennomføringer og tilkoblinger ved sanitærutstyr.

Funksjon og kapasitet på avløp, vanntrykk, blandebatterier og sanitærutstyr er ikke fullstendig testet. Skjulte rørføringer, tilkoblinger bak innredning og konstruksjoner bak fliser er ikke kontrollert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte, samt luftespalte i vindu. Ventilasjonsløsningen er basert på mekanisk avtrekk kombinert med tilluft via vindu/luftespalte.

Avtrekksviften er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Luftespalte i vindu gir mulighet for tilluft til rommet og bidrar til luftutskifting ved bruk av våtrommet.

Funksjon og kapasitet på avtrekksviften er ikke målt. Det anbefales jevnlig rengjøring av vifte og ventilasjonsåpninger for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktbelastning i rommet.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll. Luftmengder, kanalutførelse og eventuell utkastføring er ikke kontrollert.



ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette skyldes at det ikke er fysisk mulig å utføre hulltaking fra tilliggende konstruksjoner, da våtrommet grenser mot yttervegg og nabokonstruksjon/tilstøtende boenhet.

Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, fuktsøk der dette var mulig, samt fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringstidspunktet.

Som følge av manglende mulighet for hulltaking er kontrollen begrenset, og skjulte konstruksjoner bak våtrommets vegger er ikke kontrollert. Eventuelle skjulte fuktskader, svekkelser eller lekkasjeforhold kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller er opplyst etablert/rehabilitert i 2017. Våtrommet vurderes opp mot Teknisk forskrift 2010, som var gjeldende forskriftsnivå på utførelsestidspunktet.

Rommet er kombinert bad og vaskerom, og er innredet med dusjkabinett, toalett, utslagsvask/servant og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er flislagte overflater på gulv og vegger, samt malt/glatt himling med innfelte downlights. Rommet ligger i kjeller/underetasje og inngår i ombygget/innredet del av kjeller.

Våtrommet er besiktiget visuelt. Overflater og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert åpenbare skader eller synlige lekkasjer på tilgjengelige overflater og installasjoner ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Membran/tettesjikt, slukmansjett, skjulte rørføringer, konstruksjoner bak fliser og oppbygning under gulv er ikke kontrollert destruktivt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger i våtrommet er utført med baderomsplater. Himling er utført som malt innvendig platehimling med innfelte downlights. Våtrommet er opplyst etablert/rehabilitert i 2017 og vurderes opp mot teknisk forskrift 2010.

Overflater på vegger og himling er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader, svelling, åpne skjøter eller synlige tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige vegg- og himlingsflater ved befaringstidspunktet.

Baderomsplater forutsetter korrekt utførelse i skjøter, hjørner, overganger og ved gjennomføringer for å opprettholde vanntetthet. Det anbefales jevnlig kontroll av plateskjøter, bunnlister, hjørnelister, silikonfuger og overganger i våtsoner.

Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Bakliggende konstruksjoner, tettesjikt, innfestinger, plateskjøter bak innredning og skjulte rørføringer er ikke kontrollert destruktivt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv i våtrommet er utført med fliser og sokkelflis/sokkelkant langs vegger. Det er opplyst etablert varmekabler i gulvet. Våtrommet er opplyst etablert/rehabilitert i 2017 og vurderes opp mot teknisk forskrift 2010.

Det er målt fall mot sluk på ca. 15 mm. Samlet høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 27 mm. Målingene viser at gulvet har fall mot sluk og etablert høydeforskjell/vannstopp mot tilstøtende rom.

Gulvoverflater er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, løse fliser eller synlige skader på tilgjengelige gulvflater ved befaringstidspunktet. Gulvet fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Varmekabler er ikke funksjonstestet utover opplysninger gitt ved befaring. Vurderingen er begrenset til synlige overflater. Membran/tettesjikt under fliser, slukmansjett, varmekabler og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i gulv. Det er opplyst og dokumentert utførelse med smøremembran i forbindelse med etablering/rehabilitering av våtrommet i 2017.

Sluk ble visuelt kontrollert ved befaring. Det ble registrert sluk med klemring/overgang mot membran/tettesjikt. Sluket var noe tilsmusset på befaringstidspunktet, noe som begrenser kontrollen av detaljer rundt sluk, klemring og slukmansjett.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller skader rundt sluk ved befaringstidspunktet. Membran/tettesjikt ligger skjult under fliser og er ikke mulig å kontrollere i sin helhet uten destruktive inngrep.

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning og for å kunne kontrollere sluk, klemring og overganger. Vurderingen er begrenset til synlige deler. Skjult membran, slukmansjett og konstruksjoner under flislagt gulv er ikke kontrollert destruktivt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant/utslagsvask, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er også plass for tørketrommel/vaskesøyle. Sanitærutstyret fremstår som normalt for kombinert bad/vaskerom i kjeller.

Sanitærutstyr og innredning er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra servant, toalett, dusjkabinett eller tilkoblinger for vaskemaskin ved befaringstidspunktet. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Dusjkabinett begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger sammenlignet med åpen dusjløsning, forutsatt at kabinettet, avløp og tilkoblinger holdes tette og fungerer tilfredsstillende.

Det anbefales jevnlig kontroll av vann- og avløpstilkoblinger, slanger, koblinger og avløp fra vaskemaskin/dusjkabinett. Funksjon, vanntrykk, avrenning og kapasitet på avløp er ikke fullstendig testet. Skjulte rørføringer og tilkoblinger bak/under utstyr er ikke kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte. Ventilasjonsløsningen er basert på mekanisk avtrekk fra rommet.

Avtrekksviften er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet på avtrekksviften er ikke målt.

Det anbefales jevnlig rengjøring av avtrekksvifte og ventilasjonsåpninger for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for fuktbelastning i rommet.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll. Luftmengder, kanalutførelse og eventuell utkastføring er ikke kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Dette skyldes at det ikke er fysisk mulig å utføre hulltaking fra tilliggende konstruksjoner, da våtrommet ligger i kjeller og grenser mot kjellervegger i mur-/betongkonstruksjon og yttervegg.

Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, fuktsøk der dette var mulig, samt fremlagt dokumentasjon og opplysninger gitt ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringstidspunktet.

Som følge av manglende mulighet for hulltaking er kontrollen begrenset, og skjulte konstruksjoner bak våtrommets vegger er ikke kontrollert. Eventuelle skjulte fuktskader, svekkelser eller lekkasjeforhold i bakenforliggende konstruksjoner kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning som er opplyst å være original fra byggeår, ca. 1950. Innredningen består av malte/glatte fronter, benkeplate og overskap/underskap. Det er etablert fliser på vegg over benk. Gulv er utført med tregulv/furugulv, og vegger/himling har malte/tapetserte overflater.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående kjøleskap, komfyr og Waterstopp. Hvitevarene er ikke funksjonstestet utover enkel visuell kontroll.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal alders- og bruksslitasje ut fra alder og utførelse. Innredningen har en eldre/retro karakter og er i hovedsak bevart som del av boligens opprinnelige stil. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert vesentlige skader eller åpenbare funksjonssvikt på de synlige delene av innredningen.

Som følge av høy alder må det påregnes løpende vedlikehold og eventuelle justeringer/utskiftninger av hengsler, beslag, skuffer, fronter og benkeplate. Eldre kjøkkeninnredninger har normalt lavere funksjonalitet og teknisk standard enn nyere kjøkken.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater og innredning. Skjulte installasjoner bak innredning er ikke kontrollert.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Løsningen er basert på omluft/resirkulering av luft, og er ikke tilkoblet separat avtrekkskanal til det fri.

Ventilatoren er besiktiget visuelt, men er ikke funksjonstestet utover enkel kontroll. Kullfilterløsning gir begrenset fjerning av fukt og matos sammenlignet med avtrekk direkte til friluft. Det forutsettes jevnlig rengjøring og utskifting av kullfilter for tilfredsstillende funksjon.

Det ble ikke registrert synlige skader på tilgjengelige deler av ventilatoren ved befaringstidspunktet. Skjulte føringer, elektrisk tilkobling og eventuell tidligere kanaltilkobling er ikke kontrollert.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvmontert toalett og servant. Rommet har malt tregulv, malte vegger og malt himling. Det er montert panelovn for oppvarming.
Waterstopp etablert

Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg og luftespalte i vindu. Løsningen gir enkel luftutskifting, men har begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk avtrekk.

Overflater og innredning er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller synlige tegn til lekkasjer ved toalett eller servant på befaringstidspunktet. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og utførelse.

Rommet vurderes som toalettrom og ikke som våtrom med sluk og vanntett gulv. Det må derfor utvises forsiktighet ved vannsøl, og eventuelle lekkasjer fra sanitærutstyr bør utbedres umiddelbart for å unngå skade på tregulv og underliggende konstruksjoner.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige flater/installasjoner. Skjulte rørføringer, konstruksjoner under gulv og bak vegger er ikke kontrollert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanninstallasjonene består av rør-i-rør-system med fordelerrør plassert åpent i teknisk rom sammen med varmtvannsbereder. Det er ikke etablert lukket fordelerskap, men fordelerrørene og tilhørende rørføringer er tilgjengelige for visuell kontroll i teknisk rom.

Synlige deler av vannrør, fordelerrør, koblinger og avstengningsventiler er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige deler av vanninstallasjonene ved befaringstidspunktet.

Bak luke i vegg er det tilgang til rør/tilkobling for utvendig kran. Tilkomstluken gir mulighet for kontroll og eventuell stenging/vedlikehold av denne delen av anlegget.

Rør-i-rør-system forutsetter at eventuelle lekkasjer ledes synlig til egnet sted. Da fordelerrør ikke er plassert i ordinært fordelerskap med synlig lekkasjeavledning, anbefales det jevnlig kontroll av teknisk rom, fordelerrør, koblinger og rørgjennomføringer.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte rørføringer i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består av en kombinasjon av eldre soil -/støpejernsrør og nyere avløpsrør i plast. Synlige avløpsrør er registrert i teknisk rom/kjeller, med tilknytninger til sanitærutstyr og våtrom.

Synlige deler av avløpsrør og koblinger er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, fuktmerker eller skader på tilgjengelige deler av avløpsanlegget ved befaringstidspunktet.

Eldre soil-/støpejernsrør har normalt begrenset restlevetid sammenlignet med nyere plastrør, og kan over tid være utsatt for innvendig korrosjon, redusert kapasitet, lekkasjer eller tilstopping. Tilstanden på innvendige rørflater er ikke kontrollert.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler. Skjulte avløpsrør i vegger, gulv, etasjeskiller og konstruksjoner er ikke kontrollert. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller funksjonstest av avløpsanlegget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

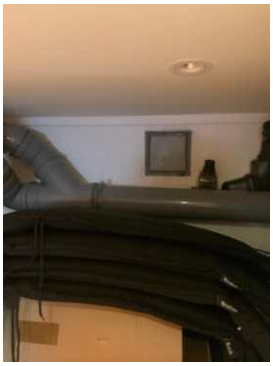
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i flere/alle rom, samt luftespalter i vinduer. Løsningen er basert på naturlig luftutskifting via ventiler, luftespalter og åpning av vinduer ved behov.

Ved visuell kontroll ble det registrert ventiler i rommene og luftemuligheter via vinduer. Det ble ikke registrert åpenbare skader eller mangler på synlige ventilasjonsåpninger ved befaringstidspunktet.

Naturlig ventilasjon har normalt begrenset kapasitet sammenlignet med balansert eller mekanisk ventilasjon, og luftutskiftingen vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruk. Det anbefales at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre best mulig luftutskifting.

Kontrollen er begrenset til visuell kontroll av synlige ventiler og luftespalter. Luftmengder er ikke målt, og det er ikke foretatt funksjonstest av eventuell mekanisk ventilasjon.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom/kjeller sammen med vannfordelerrør. Berederen er av typen OSO Hotwater Super S 250 liter, 2 kW. Produksjonsår er oppgitt på merkeskilt til 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer/jordfeilautomater og kursfortegnelse. AMS-måler er opplyst/registrert installert i 2017. Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 2017, samt kursfortegnelse/dokumentasjon fra Caverion.
El-arbeider oppgradert til bad 2006. El-anlegg oppgradert i kjeller og el-skap skiftet 2017.

Sikringsskapet er visuelt kontrollert. Skapet fremstår oversiktlig og merket med kursfortegnelse. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller løse komponenter i sikringsskapet ved befaringstidspunktet.

Kontrollen er begrenset til visuell observasjon. Det er ikke foretatt el-faglig kontroll, målinger eller funksjonstest av det elektriske anlegget. Skjulte kabler, koblingspunkter, jordingsanlegg og øvrige installasjoner er ikke kontrollert.

Det anbefales at dokumentasjon på utførte elektriske arbeider oppbevares sammen med boligens dokumentasjon. Eventuelle endringer eller videre kontroll av anlegget må utføres av registrert elektroinstallatør.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

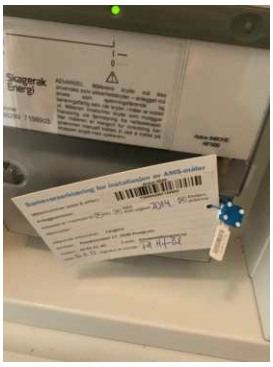
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke dokumentert undersøkt ved befaring. Eiendommen antas å være fundamentert på løsmasser, trolig med innslag av leirholdige masser, slik det ofte forekommer i området. Grunnforholdene er ikke geoteknisk vurdert, og vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Ved befaring ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller forhold som indikerer akutt svikt i byggegrunnen på de synlige delene av bygningen. Bygningen er fra 1950, og mindre skjevheter/setninger kan forekomme i eldre bygg som følge av alder, opprinnelig fundamentering og grunnforhold.

Leirholdige løsmasser kan generelt være mer følsomme for fukt, dreneringsforhold og belastningsendringer enn faste masser/fjellgrunn. Det er derfor viktig at terrengfall, overvannshåndtering og drenering fungerer tilfredsstillende over tid.

Kontrollen er begrenset til visuelle observasjoner. Fundamenter under terreng, grunnens oppbygning, bæreevne og eventuelle setningsforhold er ikke kontrollert. Boligen er del av borettslag, og forhold knyttet til grunn, fundamentering, drenering og utvendige konstruksjoner må sees i sammenheng med borettslagets ansvar for felles bygningsmasse.





TG 1 Fuktsikring og drenering

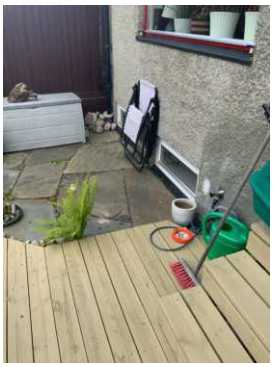
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider bak boligen i 2016. Arbeidet er opplyst utført av fagfolk. Det er etablert utvendig drenering/fuktsikring langs aktuelle deler av grunnmur, samt nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk, Drenerings arbeidet foran var i 2022.

Drenering og fuktsikring er ikke mulig å kontrollere visuelt i sin helhet, da konstruksjonene ligger skjult under terreng. Synlige deler, herunder kumlokk og tilgjengelige terrengforhold, er besiktiget visuelt. Det ble ikke registrert åpenbare skader på synlige deler ved befaringstidspunktet.

Pumpekum forutsetter jevnlig kontroll og vedlikehold for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dette gjelder blant annet kontroll av pumpe, strømtilførsel, nivåvakt/flottør, tilbakeslagsventil og avløp/utløp. Manglende funksjon på pumpekum kan medføre økt fuktbelastning mot kjeller og grunnmurskonstruksjoner.
Boligen er del av borettslag, og drenering, fuktsikring, grunnmur og konstruksjoner under terreng er normalt en del av felles bygningsmasse. Utførte tiltak og videre vedlikehold bør derfor sees i sammenheng med borettslagets ansvar, vedtekter og vedlikeholdsplaner.



Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

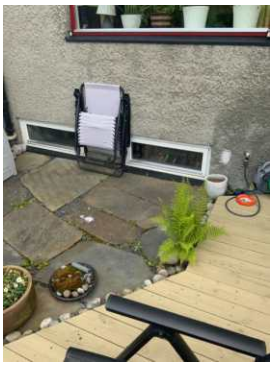
Beskrivelse

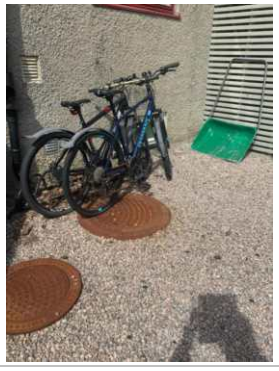
Bygningen er oppført med grunnmur av betong. Fundamentering er opplyst/antatt utført med stripefundamenter av betong under grunnmur, normalt for bygninger fra denne perioden.

Synlige deler av grunnmur og fundamentering er besiktiget visuelt fra tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, setningsskader eller synlige konstruksjonsmessige svekkelser på tilgjengelige deler ved befaringstidspunktet.

Fundamenter og store deler av grunnmurskonstruksjonen ligger skjult under terreng og er derfor ikke kontrollert. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, åpning av konstruksjoner eller kontroll av fundamentenes dybde, bredde eller utførelse.

Boligen er del av borettslag, og grunnmur, fundamenter, drenering og konstruksjoner mot terreng er normalt en del av felles bygningsmasse. Videre vedlikehold og eventuelle tiltak må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar.





TG 0 Terrengforhold

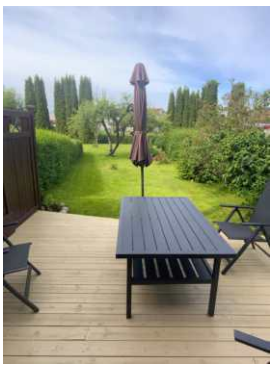
Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår opparbeidet med gårds-/uteareraler, gangsoner og hageareraler i tilknytning til rekkehusbebyggelsen. Hver leilighet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal. Boligen ligger i et borettslag, og utvendige terrengforhold må sees i sammenheng med felles bygningsmasse og tilstøtende boenheter.

Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider foran og bak boligen i 2016, utført av fagfolk. Det er også etablert nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk. Terreng og overvannshåndtering har betydning for fuktbelastning mot grunnmur og rom under terreng.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige terrengbevegelser eller forhold som tydet på akutt svikt i terreng/grunnforhold på synlige deler. Det er tidligere registrert fuktindikasjon mot vegg/skillevegg mot nabo, og det er opplyst at tilgrensende nabodel ikke er drenert utvendig. Terrengfall, overvann og dreneringsforhold på tilstøtende side bør derfor vurderes nærmere.

Det anbefales jevnlig kontroll av terrengfall, kummer, sluk, pumpekum og overvannshåndtering, slik at vann ledes bort fra grunnmur og kjellerkonstruksjoner. Forhold knyttet til terreng, drenering, pumpekum og overvann bør avklares og samordnes med borettslag og berørte naboer.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige stikkledninger. Alder, materiale og eksakt trasé for utvendige vann- og avløpsledninger er ikke dokumentert fremlagt ved befaring. Ledningsanlegget kan helt eller delvis være av eldre dato, eventuelt med senere utskiftninger/utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunn og er ikke visuelt kontrollerbare ved ordinær befaring. Det er ikke foretatt kamerakontroll, trykktesting eller funksjonstest av utvendige ledninger. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige opplysninger og eventuell synlig tilknytning/terrengforhold.

Det ble ikke registrert synlige forhold på terreng som tydet på akutt svikt i utvendige vann- eller avløpsledninger ved befaringstidspunktet. Eldre utvendige ledninger kan likevel ha redusert restlevetid og økt risiko for lekkasjer, rotinntrengning, setninger eller tilstopping over tid.

Boligen er del av borettslag, og utvendige vann- og avløpsledninger, stikkledninger og tilknytninger kan være helt eller delvis omfattet av borettslagets/felles vedlikeholdsansvar. Ansvarsforhold og eventuelle tidligere utskiftninger bør avklares med borettslagets dokumentasjon og vedtekter.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen inngår i borettslag med rekkehusbebyggelse og felles utvendige arealer. Hver boenhet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal. Utvendige forhold som felles adkomst, gangsoner, grøntarealer, drenering, overvannshåndtering og tekniske installasjoner i grunnen må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter.

Det er etablert opparbeidede utearealer med hage, gangarealer og terrengtilpasninger rundt boligen. Det er også opplyst etablert nedgravd pumpekum i gårdsplass/terreng med tilgang via kumlokk, i forbindelse med dreneringsarbeider utført i 2016.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vesentlige forhold ved tomten som indikerer akutt svikt eller behov for umiddelbare tiltak på de synlige delene. Det anbefales likevel jevnlig kontroll og vedlikehold av kummer, pumpekum, terrengfall og overvannshåndtering for å redusere fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.

Boligen er del av borettslag, og eventuelle tiltak på tomt, fellesarealer, drenering, overvann og tekniske installasjoner i grunnen bør avklares og samordnes med borettslaget.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med normal bruksmessig standard ut fra alder, oppgraderinger og utførelse. Boligen er et rekkehus i borettslag fra 1950, og enkelte bygningsdeler og løsninger har lavere sikkerhetsnivå enn dagens krav.

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i rom og luftespalter i vinduer. Ventiler bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre best mulig luftutskifting. Naturlig ventilasjon har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne mekanisk/balansert ventilasjon.

Det er registrert lavt rekkverk og for store åpninger på balkong. Forholdet gir redusert personsikkerhet, særlig med hensyn til fallfare og barns sikkerhet. Det er også registrert lavt rekkverk/håndløper og manglende håndløper langs deler av innvendige trapper. Dette gir redusert sikkerhet ved bruk av trappene.

Boligen har vedovn tilkoblet mursteinspipe. Vedovn er opplyst montert i 2022, og feiertilsyn er opplyst utført i 2024. Videre bruk og vedlikehold må følge krav og anbefalinger fra lokalt brann- og feiervesen.

Røykvarslere, slukkeutstyr og rømningsforhold bør kontrolleres jevnlig av eier/beboer. Det anbefales at røykvarslere er montert i hver etasje, at slukkeutstyr er lett tilgjengelig, og at rømningsveier holdes frie.

Boligen er del av borettslag, og forhold knyttet til felles bygningsdeler, balkong, fasader, tak, drenering og utvendige sikkerhetstiltak må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er registrert lavt rekkverk og for store åpninger i rekkverk på balkong. Forholdet gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå, særlig med tanke på fallfare og barns sikkerhet.

Det er registrert lavt rekkverk/håndløper og manglende håndløper langs deler av innvendige trapper. Dette gir redusert sikkerhet ved bruk av trappene.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i rom og luftespalter i vinduer. Løsningen har begrenset kapasitet sammenlignet med mekanisk eller balansert ventilasjon, og luftutskiftingen vil være avhengig av værforhold og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk på balkong bør kontrolleres nærmere og oppgraderes til dagens sikkerhetsnivå med tilfredsstillende høyde og åpninger.

Det anbefales å etablere manglende håndløper og vurdere oppgradering av rekkverk/håndløpere i innvendige trapper for bedre personsikkerhet.

Ventiler og luftespalter bør holdes åpne og rengjøres jevnlig for å sikre best mulig luftutskifting. Ved fremtidig oppgradering kan forbedret ventilasjonsløsning vurderes.

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

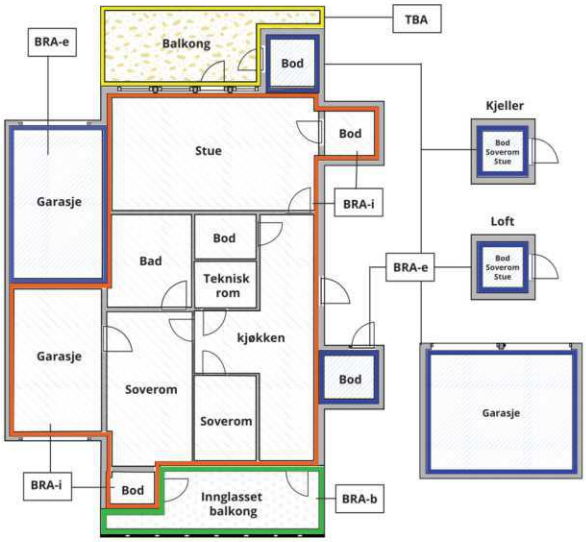
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49			49	30
Etasje 2	48			48	3
Kjeller	45			45	
SUM	**142**				**33**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, kjøkken, stue, toalettrom, gang		
Etasje 2	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, gang		
Kjeller	Soverom, gang, bad/vaskerom, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	189		0	2009.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Kjølnesjordet 7

Hjemmelshaver
Porsgrunn Kommune, Brattsbergvegen 4
Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BRATTSBERGVEGEN 4 BORETTSLAG	980451267	H0101		Borgemo Sylve Bertil Ingemar, Storsletten Vigdis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2010

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Kjølnes i Porsgrunn, med rekkehusbebyggelse og tilhørende fellesarealer i borettslag. Området fremstår som rolig og veletablert, med opparbeidede utearealer, gangsoner og hagearealer tilknyttet boligene.

Boligen inngår i rekkehusbebyggelse fra 1950, hvor hver boenhet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal. Utvendige bygningsdeler og fellesarealer må sees i sammenheng med borettslagets vedlikeholdsansvar og vedtekter.

Beliggenheten vurderes som normal/god for boligformålet, med nærhet til ordinære servicetilbud, skole-/barnehagetilbud, kollektivmuligheter og Porsgrunn sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig/privat intern adkomstvei til borettslagets boligområde. Det er opparbeidede adkomstarealer, gangsoner og utearealer i tilknytning til rekkehusbebyggelsen.

Adkomstforholdene fremstår som normale for rekkehus i borettslag. Parkering og bruk av felles adkomstarealer må sees i sammenheng med borettslagets vedtekter, regler og eventuelle tildelte parkeringsplasser.

Vedlikehold av felles adkomstvei, gangarealer, snørydding, strøing og øvrige felles utearealer er normalt borettslagets/fellesskapets ansvar.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med rekkehusbebyggelse i borettslag. Området fremstår som boligområde med tilhørende fellesarealer, adkomst, hagearealer og uteoppholdsarealer.

Reguleringsmessige forhold er ikke nærmere kontrollert utover tilgjengelige opplysninger ved befaring. Eventuelle tiltak, bruksendringer, påbygg/tilbygg eller endringer av utvendige bygningsdeler må avklares mot gjeldende reguleringsplan, kommuneplanens arealdel, borettslagets vedtekter og Porsgrunn kommune.

Boligen inngår i borettslag, og utvendige tiltak må normalt godkjennes/avklares med borettslaget før eventuell søknad eller utførelse.

Om tomten

Eiendommen inngår i borettslag med rekkehusbebyggelse og felles tomtearealer. Tomten er opparbeidet med adkomstarealer, gangsoner, grøntarealer og hagearealer tilknyttet boligene. Hver boenhet er opplyst å ha tildelt egen hage/uteareal.

Tomten fremstår som normalt opparbeidet for boligformålet. Det er etablert utearealer foran og bak boligen, samt terrengtilpasninger i tilknytning til bygningen. Det er opplyst at det er utført dreneringsarbeider foran og bak boligen i 2016, og det er etablert nedgravd pumpekum med tilgang via kumlokk.

Som borettslagseiendom må forhold knyttet til tomt, fellesarealer, adkomst, drenering, overvannshåndtering og tekniske installasjoner i grunnen sees i sammenheng med borettslagets vedtekter og vedlikeholdsansvar.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll av eiendomsgrenser, tinglyste rettigheter, servitutter eller borettslagets interne fordelinger av utearealer.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	29.06.2026	
3	12.10.2026	
4	13.10.2026	

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 ytttervegger). 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 ren 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/XR1117

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



Meglers verdivurdering

KJØLNESJORDET 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 13.10.2026

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: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjølnesjordet 7, 3912 PORSGRUNN

Andel i borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1950

GNR 200 BNR 189 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVENGA SØR

Verdivurdert til

2 800 000

224 296	3 024 296	21 298
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	6 379
Formue	78 094
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Torvgardvegen 2 C 70 m² 2009 1 515 m² 2 sov	05.08.2025	3 650 000	**4 220 000**	0	4 220 000	**60 286**
2 Gartnerløkka 19 125 m² 2005 12,0 daa 2 sov	11.04.2024	3 490 000	**4 050 000**	626 468	4 676 468	**37 412**
3 Rolandvegen 35 A 139 m² 2019 1 088 m² 4 sov	23.08.2024	2 650 000	**2 350 000**	2 985 000	5 335 000	**38 381**
4 Liane 15 B 128 m² 2021 1 297 m² 3 sov	22.08.2025	2 590 000	**2 400 000**	2 285 625	4 685 625	**36 606**
5 Kjølnesjordet 9 142 m² 1950 2 009 m² 3 sov	17.09.2025	2 950 000	**2 950 000**	232 750	3 182 750	**22 414**
6 Yngves veg 6 A 86 m² 2011 855 m² 3 sov	13.08.2024	3 490 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**40 116**

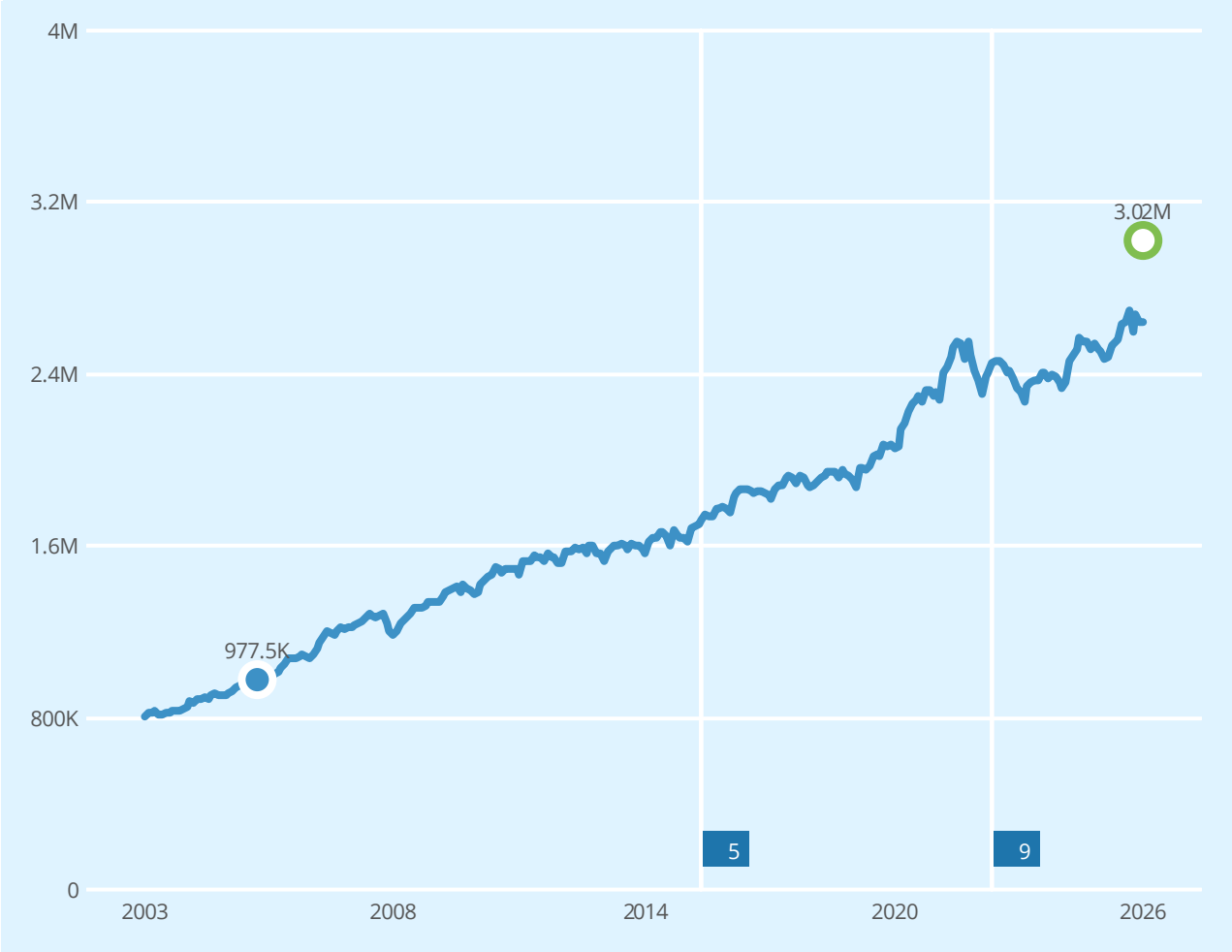
Fin rekkehusleilighet med stor hage

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
2
3
4
5
6
7

+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.09.2005	15.09.2005		-	940 000	37 500	977 500	10

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

11
rekkehus til salgs

3.8M
3.7M
3 572 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

21
rekkehus solgt

3 052 000 Salgspris i snitt
3 048 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 945 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
27 684 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

21 298 Kjølnesjordet 7 Totalpris 3 024 296

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260113
Addresse	Kjølnesjordet 7		
Postnr.	3912	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Vigdis Storsletten		
Selgers navn	Sylve Bertil I Borgemo		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V S
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i øverste etage i 2006, utført av Porsgrunn Rørleggerforretning AS og Per Øverland AS. Vi har et nyere bad/vaskerom i kjelleretasjen fra 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Porsgrunn Rørleggerforretning AS, Caverion, Rørmester Leif Hansson AS, Byggmester Fykerud AS og Murmester Hansen & Henriksen AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Rørleggerfirmanaene som nevnt i punktet over.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se punkt over.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk arbeid på våtrom i kjelleretasjen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Caverion.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørarbeid i forhold til bad. Ny kjøkkenkum i 2006.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Porsgrunn Rør og Leif Hansson.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Punktert vindu på badet i øverste etasjen. Skal på sikt skiftes av boligbygglaget som har vært tatt opp i styret.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bygget ny terrasse i 2016

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fukt i vegg til nabo i nr. 5. Styret er informert og saken er under behandling for borettslagets regning.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lindkjenn AS og HST Maskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger hos borettslaget.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Hele kjelleretasjen er ny (var tidligere grovkjeller).

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Det ble i 2016 vedtak om varig opphold.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt tregulv

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele kjelleretasjen har nytt anlegg og sikringsskap fra 2016. Badet i øvre etasjen fikk nytt i 2006.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Caverion har utført kjelleretasje og sikringsskapet. Per Øverland hadde ansvar for badet i øvre etasje.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Caverion, besøksdato 10.10.2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nytt inngangsparti 2023.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent vedtak for garasjer til alle 4 boligenheter. Vår leilighet nr.7 har tillatelse at bygge en liten bod på felles areal, det er et styrevedtak.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se byplanlegging i vårt område.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Vigdis Storsletten*

Signert av *Sylve Bertil I Borgemo*

Initialer selger:
V S
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Brattsbergvegen 4 Borettslag
Kjølnesjordet 7
3912 PORSGRUNN

Vår ref.: 46/2010
Type: Borettslag
Eiere: Vigdis Storsletten, Sylve Bertil Ingemar Borgemo

Organisasjonsnr: 980 451 267 **Andelsnr:** 2010

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 379**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 656
	Avdrag lån 3		731
	Renter lån 3		992
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

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):	224 296	Gjeld siste årsoppg.:	235 453
Klient ajourf. lån:	897 184,49	Klient gj. s. årsoppg.:	941 812

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366252243, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 02.09.2026: 897 184
Andel av saldo: 224 296
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Brede Øiseth Lohne
Adresse: Kjølnesjordet 3
Postnr/-sted: 3912 PORSGRUNN
Telefon: Mob.: 97503370
E-post: ja-helgl@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	235 453	Andre inntekter:	1 846
Annen formue:	78 094	Utgifter:	13 123		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 500
Andelsnr:	2010	Partialobligasjonsnr:	02010

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1950
Gårds/bruksnr: 200/189
Bygningstype: Rekkehus vertikaldelt

Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2009.4

Årlig festeavgift: 2 700,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003214666

Boligopplysninger:

Brattsbergvegen 4 Borettslag
Kjølnesjordet 7
3912 PORSGRUNN

Vår ref.: 46/2010
Type: Borettslag
Eiere: Vigdis Storsletten, Sylve Bertil Ingemar Borgemo

Organisasjonsnr: 980 451 267

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	25.02.1952	Første innflytting:	30.12.1951		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-4 rom	P-rom	98
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Tv og internett er ikke inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har egne særbestemmelser vedr. bl.a. uteareal og garasjer, se 12-15.

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Brattsbergvegen 4 Borettslag (46)

Tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00, Kjølnesjordet 3 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem, for 2 år, gjeldene er Sylve Bertil Ingemar Borgemo

Varamedlem, for 1 år, gjeldende er Hadla Mahmoud Masti

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

5.5 Generelle saker

- generell gjennomgang av renovasjon utenfor boliger

- Forsøppling / når snø forsvinner

- Parkering / parkeirngs regler ?

- Kjølnesjordet 3 . Flytting av varmepumpe (utedel)

- Gjennomgang vannstopp

- Gjennomgang tilbakeslagsventil

- Gjennomgang rapport fra GBBL -> Fremtidig vedlikehold / gjøremål (Plan)

- Diskusjon rentenivå / endring av mnd innbetaling på sikt?

-Informere om vedtatt endring / ny ytterdør

6. Innkomne forslag

6.1

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding

Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Brattsbergvegen 4 Borettslag

Om Brattsbergvegen 4 Borettslag

Brattsbergvegen 4 Borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Brattsbergvegen 4 Borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

Brattsbergvegen 4 Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Overdragelse / Ny eier

Enhetens adresseKjølnesjordet 9, 3912 PORSGRUNN¿¿
Norge
Kategori
001-4 rom - Leilighet
Bygg
1
Etasje

Enhetsnr
2009

Tidligere eier : Heidi Olsen

Ny Eier Aleksander Bendiksen & Marthine Tennefoss Ekeli

Styret

Leder, Brede Øiseth Lohne
Styremedlem, Sylve Bertil Ingemar Borgemo
Styremedlem, Aleksander Bendiksen
Varamedlem, Hadla Mahmoud Masti

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 3 menn og ingen kvinner.
Brattsbergvegen 4 Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 3 styremøter, hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 1 av møtene.

-Styremøte 1 - Gjennomgang vedtak generalforsamling 2025 - Byggsak garasje- Waterguard status- Snøstoppere inngangsparti - Brannvern

-Styremøte 2 - Diskusjon rundt husdyr og husdyr regler . Søknad husdyr

-Styremøte 3 - Velkommen nye eiere . Gjennomgang av husregler m/diverse.

HMS og bomiljø

HMS - Påpeker husordensregler ved generalforsamling

Parkeringsmuligheter ved enheter

Forsøppling ved enheter

Renevasjons løsning mot RIG

Utemiljø generelt

HMS - Bruk av felles stiger / verktøy

Bomiljø - Velkommen til nye eiere v/evnt overtagelser, møte med de andre eiere /naboer

Gjennomgang av husordensregler ved ny overtagelser .

Kort fortalt om vårt lille BRL

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er delvis gjennomført i henhold til planen.

Satt opp snøstoppere på nytt inngangsparti

Gjennomført maling av nytt front parti

Fortsatt gjennomgang av skifte av frontdører pga budsjett

Viktige saker styret har behandlet

- Gjennomgang husregler / overtagelse ved husdyr

- Valg av nytt styremedlem

- Gjennomgang foreslått /godtatt endring av inngangsparti (under behandling)

- Garasjedel nord (vedtatt av styret) / Waterguard installasjon / Brannvern runde / dokumentasjon lastet opp i portal

Saker under arbeid og planlegging

- Endring av inngangsparti (pågår)

- Nye vedlikeholdstiltak pågår etter avtale i rapport fra GBBL bygg

- Garasje vedtatt 2025 av styret (pågår)

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/. Styret foreslår følgende tiltak - Gjennomføre vedlikehold uten å måtte ta opp nye lån. Beholde mnd fellesgjeld per dags dato.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	203 972	172 773
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	89 130	87 911
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-31 885	-29 693
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-1 309	-27 019
C: Årets endring disponible midler	**55 937**	**31 199**
D: Disponible midler 31.12.	**259 909**	**203 972**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**253 530**	**203 972**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Brattsbergvegen 4 Borettslag orgnr: 980 451 267

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		220 512	208 512	220 500	223 497
Innkrevde felleskostnader renter		54 000	58 800	54 000	47 614
Innkrevde felleskostnader avdrag		31 680	29 088	31 700	35 089
Andre driftsinntekter		2 628	0	0	0
Sum inntekter		**308 820**	**296 400**	**306 200**	**306 200**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 151	7 800	8 200	8 600
Styrehonorar	2	11 000	11 000	11 000	11 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		1 551	1 551	1 500	1 551
Forretningsførerhonorar		13 380	12 894	13 500	13 600
Teknisk forvaltningsavtale		2 550	2 448	2 600	2 600
Medlemskontigent		1 000	800	800	1 000
Kontigent NBBL		480	480	500	500
Sikringsfond felleskostnader		504	504	500	550
Vedlikehold	3	23 993	15 311	44 000	44 000
Serviceavtaler		7 500	0	0	8 600
Forsikring		16 080	14 661	16 100	17 061
Kommunale avgifter	5	81 534	86 024	90 300	83 000
Festeavgifter		2 700	2 700	2 800	2 800
Andre driftskostnader	4	4 128	1 777	7 300	8 100
Sum driftskostnader		**174 550**	**157 950**	**199 100**	**202 962**
Driftsresultat		**134 270**	**138 450**	**107 100**	**103 238**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		7 386	6 234	5 000	2 000
Rentekostnad		52 525	56 773	54 000	47 614
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-45 139**	**-50 539**	**-49 000**	**-45 614**
Årsresultat		**89 130**	**87 911**	**58 100**	**57 624**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		89 130	87 911	58 100	57 624
Sum overføringer		89 130	87 911	58 100	57 624

Balanse pr 31.12.25 for Brattsbergvegen 4 Borettslag orgnr: 980 451 267

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	376 675	376 675
Sum varige driftsmidler		**376 675**	**376 675**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	52 467	51 158
Sum finansielle anleggsmidler		**52 467**	**51 158**
Sum anleggsmidler		**429 142**	**427 833**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 379	0
Periodisert kostnad		17 061	16 080
Sum fordringer		**23 440**	**16 080**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		253 530	203 972
Sum bankinnskudd og liknende		**253 530**	**203 972**
Sum omløpsmidler		**276 970**	**220 052**
SUM EIENDELER		**706 112**	**647 885**

Balanse pr 31.12.25 for Brattsbergvegen 4 Borettslag orgnr: 980 451 267

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	400	400
Opptjent egenkapital	8	-252 162	-341 292
Sum egenkapital	**8**	**-251 762**	**-340 892**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	914 813	946 697
Borettsinnskudd	10, 11	26 000	26 000
Sum langsiktig gjeld		**940 813**	**972 697**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 061	16 080
Sum kortsiktig gjeld		**17 061**	**16 080**
Sum gjeld		**957 874**	**988 777**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**706 112**	**647 885**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Brede Øiseth Lohne Leder	Sylve Bertil Ingemar Borgemo Styremedlem	Aleksander Bendiksen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	8 151	7 800
Sum	**8 151**	**7 800**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	11 000	11 000
Sum	**11 000**	**11 000**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	18 518	11 183
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	4 796	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	4 128
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	679	0
Sum	**23 993**	**15 311**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7720 Generalforsamling	175	452
7770 Bank og kortgebyrer	1 325	1 326
7791 Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	2 628	0
Sum	**4 128**	**1 777**

Note 5 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	70 970	0
7760 Eiendomskatt	10 564	86 024
Sum	**81 534**	**86 024**

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	376 675
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	376 675
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	376 675
Anskaffelsesår :	1952
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	52 467	51 158
Sum	**52 467**	**51 158**

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 8 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	400	400
2070 Akkumulert resultat	-252 162	-341 292
Sum	**-251 762**	**-340 892**

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 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**
Lånenummer:	**16366252243**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 015 000
Lånesaldo 01.01:	946 697
Avdrag i perioden:	31 885
Lånesaldo 31.12:	**914 813**
Saldo 5 år frem i tid:	715 452

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366252243	4	228 703	914 812

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

Note 10 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	26 000	26 000
Sum	**26 000**	**26 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	914 813	946 697
Borettsinnskudd	26 000	26 000
Sum	**940 813**	**972 697**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	376 675	376 675
Sum	**376 675**	**376 675**

Resultat og balanse med noter for Brattsbergvegen 4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattsbergvegen 4 Borettslag

Styreleder	Brede Øiseth Lohne (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Sylve Bertil Ingemar Borgemo (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Aleksander Bendiksen (sign.)	25.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Brattsbergvegen 4 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brattsbergvegen 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: J2JSA-OI3WQ-NL7P9-RGEMA-ZTDT6-N7Q3O

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: J2JSA-OI3WQ-NL7P9-RGEMA-ZTDT6-N7Q3O

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J2JSA-OI3WQ-NL7P9-RGEMA-ZTDT6-N7Q3O

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brattsbergvegen 4 Borettslag tirsdag 19.05.2026 kl. 18:00 - Kjølnesjordet 3 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

- 8 stk fremmøte

2 stk Kjølnesjordet 3

3 stk kjølnesjordet 5

2 stk kjølnesjordet 7

1 stk kjølnesjordet 9

Alle i styret + varamedlem tilstedet.

Vedtak:

Antall andeler til stede: Alle andeler , minus 1 andel Kjølnesjordet 9
Antall godkjente fullmakter: ingen .
Fra GBBL: Ingen

Møtet ble åpnet av: Brede Lohne - Styreleder

1.2 Valg av møteleder og referent

Valg av møteleder og ref ble klargjort ved oppstart

Innsigelser : ingen

Vedtak:

Møteleder: Brede Lohne - Styreleder

Referent:Brede Lohne - Styreleder

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Aleksander Bendiksen

Sylve Bertil Ingemar Borgemo

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble levert 08.05.26 . Per post .

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den ___08__.___05__ 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Gjennomgang saksliste for generalforsamling

Ingen innsigelse

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

- Gjennomgang Årsmelding fra styret

Ingen innsigelse

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Gjennomgang regnskap .

Notering på :

BRL egenkaptial er negativ. Imidlertid har brl positive disponible midler , og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de formaller

Brl sine bygninger er bokførst til historisk kost. Den virkelig verdi av bygning antast å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske EK vurderes å være positiv .

Informert at 50 000,- for arbeid + 70 000,- for inngangsdører vil bli trukket fra disponible midler .

Dvs 120 000,- vil bli trukket fra dagens disponible midler . Og vil trenge lengre tid for oppbygging av disponible midler igjen .

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr per 31.12.25 : 253530 Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Brede Lohne 11 000,-

Godkjent av samtlige andeler

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem, for 2 år, gjeldene er Sylve Bertil Ingemar Borgemo

Varamedlem, for 1 år, gjeldende er Hadla Mahmoud Masti

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Brede Lohne

( ) Ikke på valg.

Styremedlem: Sylve Bertil Ingemar Borgemo

( ) Gjenvalgt.

Styremedlem: Aleksander Bendiksen

( ) Ikke på valg.

1. varamedlem: Hadla Mahmoud Masti

( ) Gjenvalgt.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Brede Lohne

Varadelegat: Sylve Bertil Ingemar Borgemo

5.3 Valg av revisor

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

Andeler informert om endring av revisor

Vedtak:

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

Vedtak:

- Ingen andre valg

5.5 Generelle saker

- generell gjennomgang av renovasjon utenfor boliger

- Forsøppling / når snø forsvinner

- Parkering / parkeirngs regler ?

- Kjølnesjordet 3 . Flytting av varmepumpe (utedel)

- Gjennomgang vannstopp

- Gjennomgang tilbakeslagsventil

- Gjennomgang rapport fra GBBL -> Fremtidig vedlikehold / gjøremål (Plan)

- Diskusjon rentenivå / endring av mnd innbetaling på sikt?

-Informere om vedtatt endring / ny ytterdør

- Diskusjon rundt rentenivå / endring av felles kostnader

Vedtak:

- RIG / Renovasjon

Samtlige boliger er ansvarlig for sin renovasjon. Forslag om dunk til plastikk . Nedstemt

Oppfordrer til bedre sortering av plast på utsiden av dunk pga fugler / skadedyr

- Forsøppling / inngangsparti - Grus

Oppfordring til andelseiere til å holde sin andel ren for søppel og fri for forsøppling i forhold til skadedyr / fugler .

Dette gjelder også luking av ugress . Hver andel har ansvar for sin andel sitt uteområde.

Alternativt må vi kalle inn til dugnad per år for at dette gjennomføres.

- Gjennomgang av vannstopp (waterstop)

Kjølnesjordet 9 har ny modell

Kjølnesjordet 7 har ny modell

Kjølnesjordet 5 får ny modell installert høst 2026

Dokumentasjon delt med andelseiere

-Gjennomgang tilbakeslagsventil Ottima Type 1

Vedlikehold , ikke kast ting som ikke bør kastes i toalett . Hvis mye - Flush 2 ganger

-Gjennomgang rapport GBBL

Plan for fremtidig vedlikehold :

3-5 år : Balkongdører vest

3-5 år : vinduer (fasade vindu vest)

I samråd med en av disse endringer har vi punktering på vindu i Kjølnesjordet 7 . Bør tas i samme endring .

12-15 år : Tak / tekking

1-2 år : Gavlvegg syd (trevegg retning syd , bytting av bord)

1-2 år : Parkeringssøyler på parkering syd (Styret sjekker på nytt pris for fjerning)

1-2 år : Renovasjon Vask + maling underside gesims langsider . (sjekk evnt pris / dugnadsarbeid)

Notis : Balkong sprinkler iht byggeår . Åpninger for store .

- Andelseiere er informert om at felleskostnader vil mest sannsynlig gå opp 2027 ,

dette er for å stå bedre rustet mot fremtidig vedlikehold som kommer , samt potensielle EU direktiv ift bolig som kommer frem mot 2050 .

-Informasjon om pågående / gjennomførste saker :

- Ingangsparti : nye dører vil bli installert i løpet av sommer/høst 2026

- Snøstoppere er på plass over inngangsparti

- Informasjon i forhold til salg av bolig . Informasjonsflyt mellom selger/ Megler , evnt hjelp fra styre ved behov for informasjon til megler. Ikke til potensielle kjøpere.

- Gjennomgang av regler rundt kjæledyr.

6. Innkomne forslag

6.1

- Innkommende forslag andelseiere :

1) Asfaltere front parti / parkering , evnt beleggingsstein

Vedtak:

- Per dags dato ikke midler til en slik jobb fremfor fremtidig behov for vedlikehold

Styret vil sjekke pris og komme med en tilbakemelding / avgjørelse .

Protokoll for Brattsbergvegen 4 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Brede Øiseth Lohne (sign.)	25.05.2026
Protokollvitne	Aleksander Bendiksen (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Sylve Bertil Ingemar Borgemo (sign.)	23.05.2026

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **BRATTSBERGVEGEN 4** borettslag org nr 980 451 267.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.12.1998, sist endret 20.03.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brattsbergvegen 4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som 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.

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. Parkering / garasjer
Borettslagets to bilparkeringsplasser: Den nordlige disponeres av leilighet 3 og 5 og den sydlige av leilighet 7 og 9. Ansvaret for nødvendig snørydding ligger hos de respektive leilighetene.

På den nordlige parkeringsplassen er det oppført en privat dobbeltgarasje over nabogrensen. Den nordlige part av garasjen og parkeringsplassen disponeres av eier av leilighet 5 og den sørlige part av garasjen og parkeringsplassen av eier av leilighet 3. SKK kan kreve fjerning av garasjen som følge av bruk av gnr. 200 bnr. 742 som trafo-tomt. Utgiftene ved en eventuell fjerning bestrides av garasjeeierne (se byggetillatelse Porsgrunn kommune, adm.vedtak 28.01.98, sak nr. 39/98).

Ved salg inkluderes garasjen og ny eier overtar delansvaret for heftelsen, forsikring og vedlikehold av garasjen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

BRATTSBERGV. 4 BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 18.04.2005,
endret på generalforsamling den 20.03.2013.

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 husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser



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

- Utearealene er inndelt i 4 parseller, en for hver leilighet. Eierne har ordensansvar og vedlikeholdsansvar overfor borettslaget for hver sin parsell. Beboerne skal ikke hindres nødvendig fri ferdsel av utearealene.

- Bygget har 2 utvendige kjellernedganger med kjellerlemmer. Hver nedgang har sluk i gulvet og har dører inn til den respektives kjeller. Nedgangene kan benyttes som rømningsvei i tilfelle brann og må derfor være ryddige og fri for hindringer. Kjellerlem syd holdes snøfri av leilighetene 9-7 og kjellerlem nord av leilighetene 3-5.

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

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

2. Vasking, tørking og lufting

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

3. 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.

4. 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.

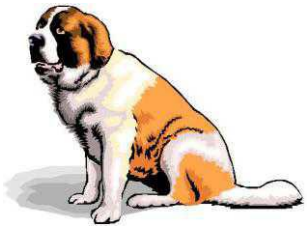
- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.



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

5. Husdyrhold

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



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

6. 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.

- Borettslaget har opparbeidet to bilparkeringsplasser. Den nordlige disponeres av leilighet D og C og den sydlige av leilighet A og B. Nødvendig snørydding ansvares av de respektive leilighetene.

- 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.



7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.

Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

8. Internkontroll

I forbindelse med borettslagets internkontroll er beboerne pålagt noen HMS-rutiner av egen leilighet. Gjeldende HMS-rutiner fremkommer av skjemaet ”Rutineoversikt”.

9. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Brattsbergvegen 4 Borettslag
Postboks 44
3901 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/03925-5	05.07.2022

Gbnr. 200/189, Kjølnesjordet 3, 5, 7, 9 - Bruksendring - Ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 629/22

Det gis ferdigattest til bruksendring som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ B pkt. 23 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 5 400,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Thomas Mossing
Rådgiver Byggesak

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
Tiltakshaver Brattsbergvegen 4 Borettslag søkte, den 15.06.2022, om ferdigattest for bruksendring.

Det ble i vedtak av 05.04.2016 i sak 16/03925-2 gitt tillatelse for tiltaket.

Varmesystem:
Energiforsyning - Elektrisitet
Varmefordeling – Elektriske varmekabler, elektriske panelovner

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.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/priser-og-gebyrer/

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.

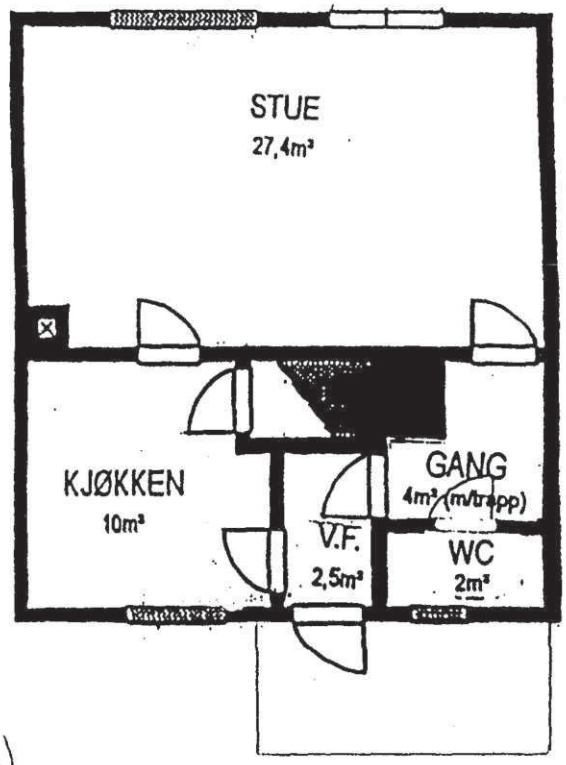
Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til: Brattsbergvegen 4 Borettslag, Veronica Mchaina
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN

BRATSBERGV. 4

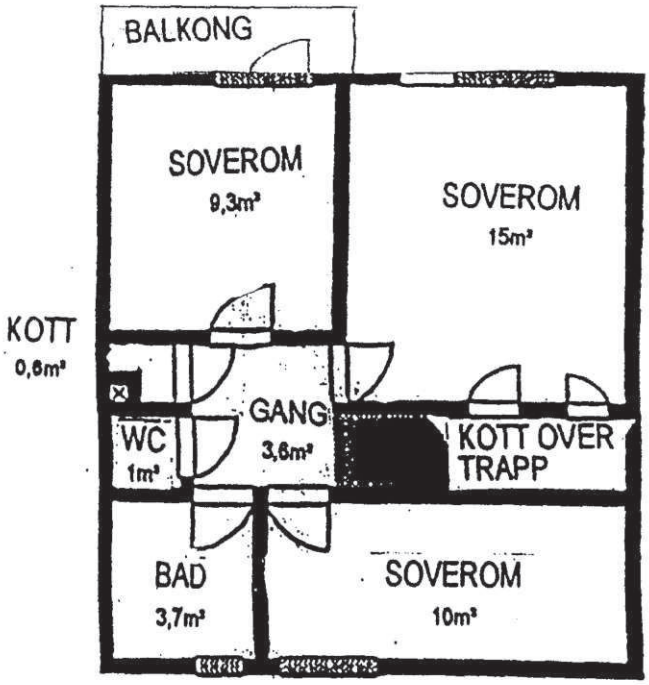
BOLIGAREAL 98m²
BRUKSAREAL 99m²
Målestokk 1:100

1. etasje

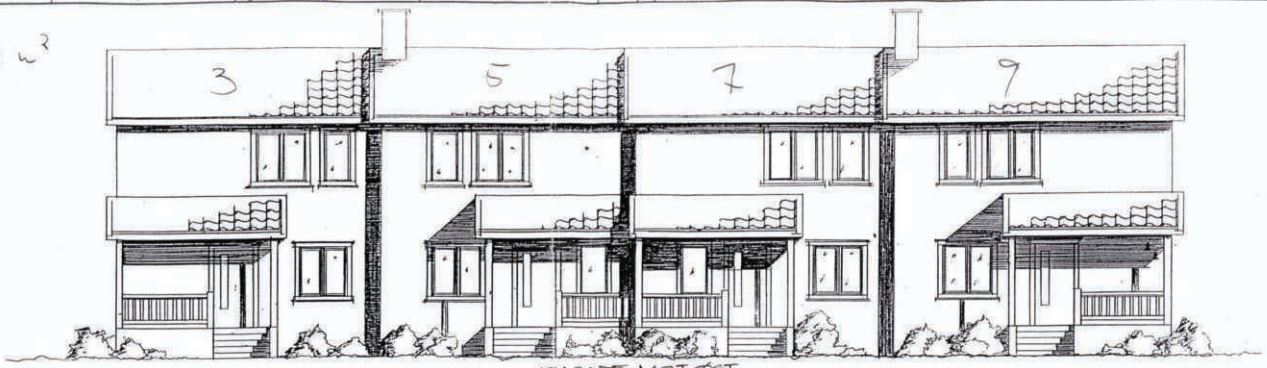


Kjellerstue:
gulvareal: 4x6,4m
2 stk vinduer à 0,95x0,40 cm (ytre karm)

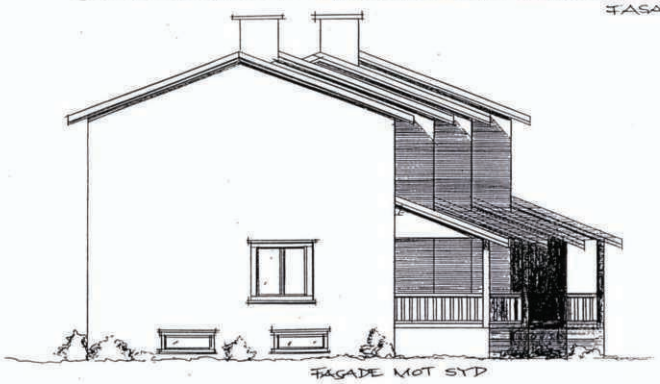
2. etasje



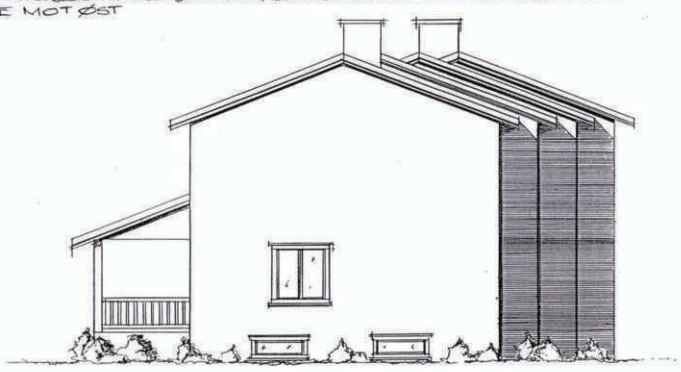
2009.4 m²



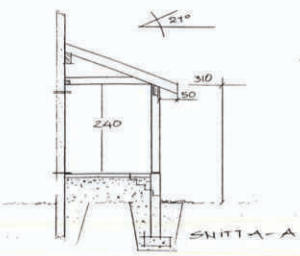
FASADE MOT ØST



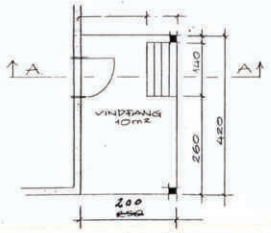
FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A-A



PLAN

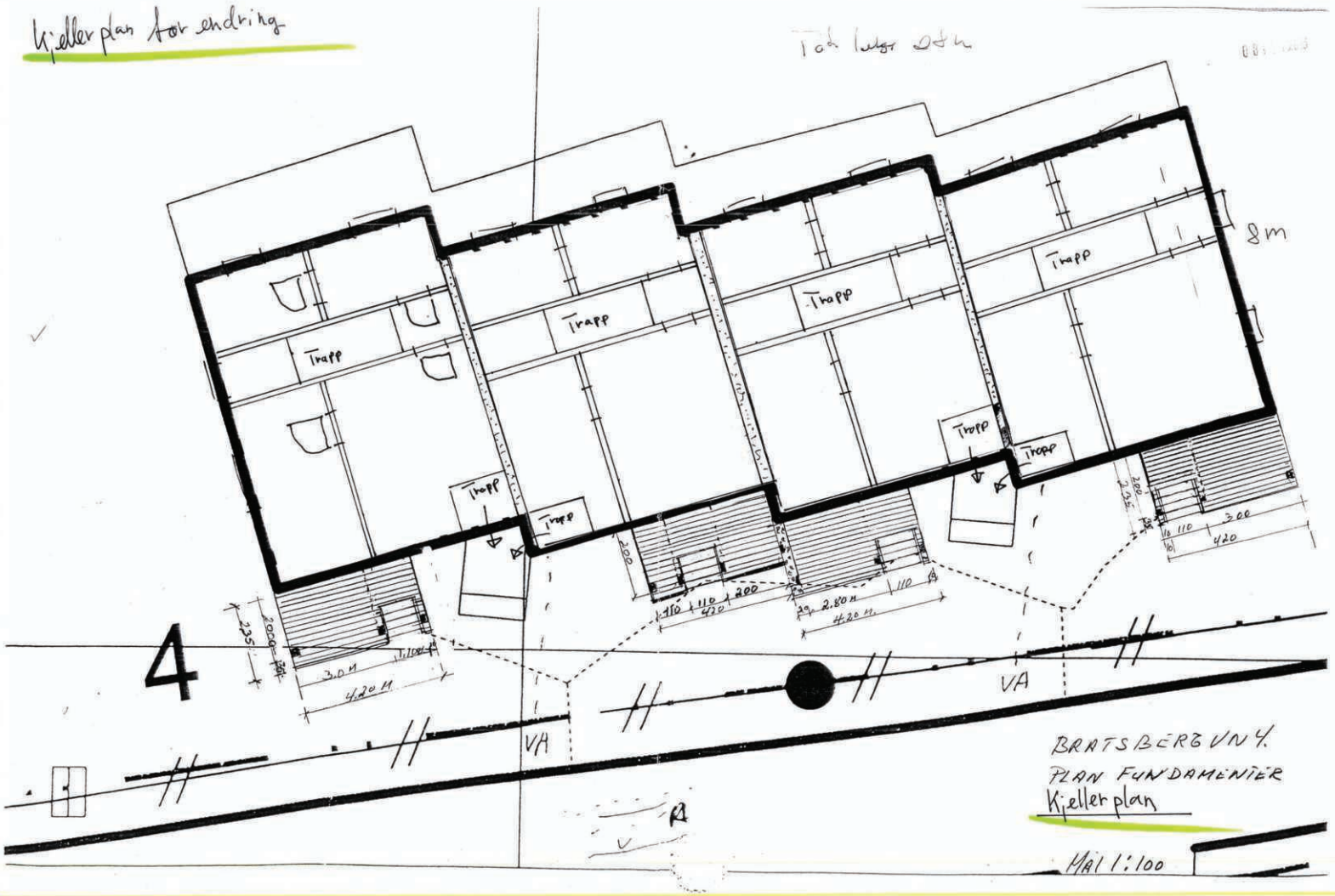
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
8/5-2003	J.B		1:100	

BRATTSBERGVEIEN 4
3012 PORSGRUNN
GNR/BNR:

Erstatning for:	Erstattet av:

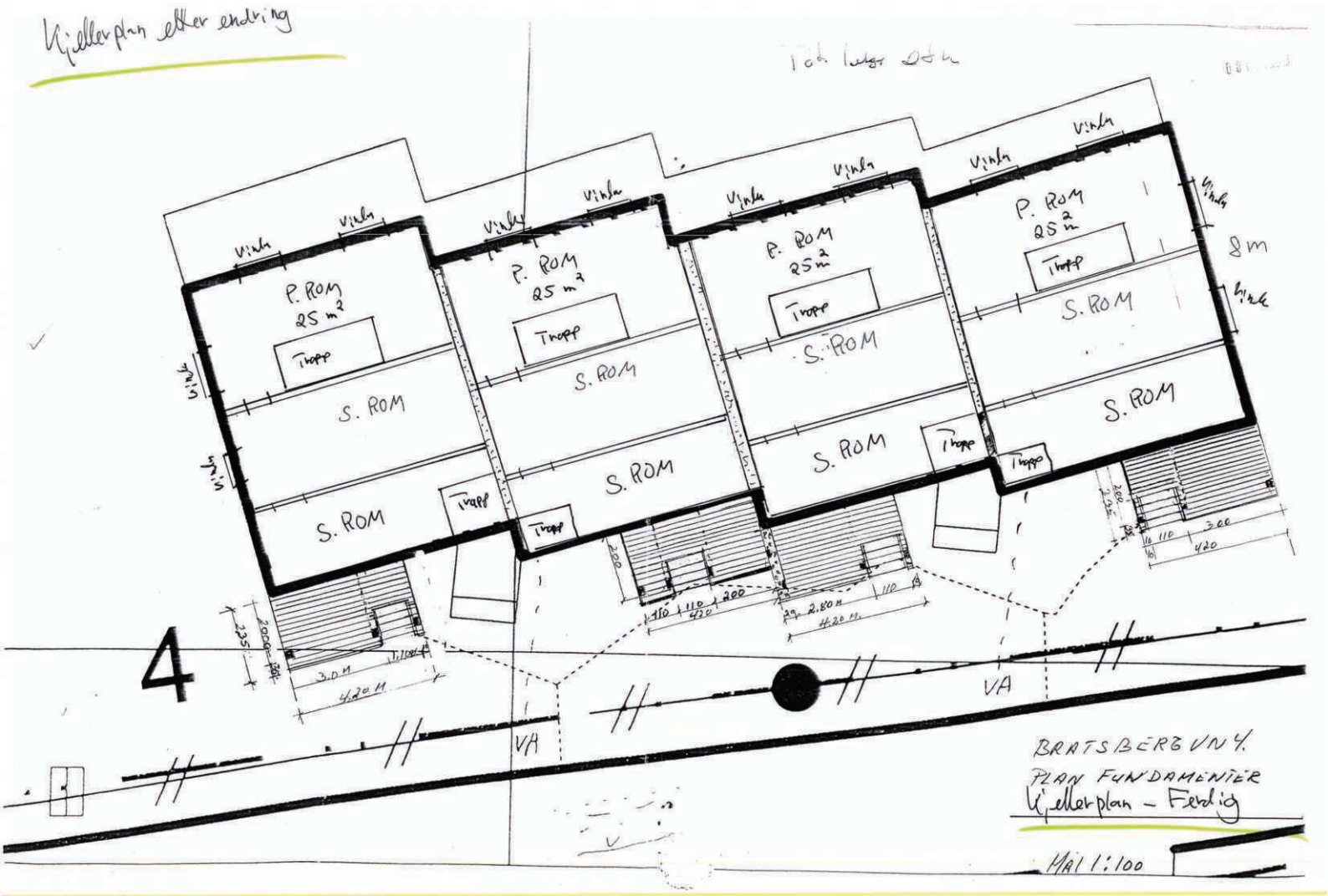
Henvisning: | Beregning:

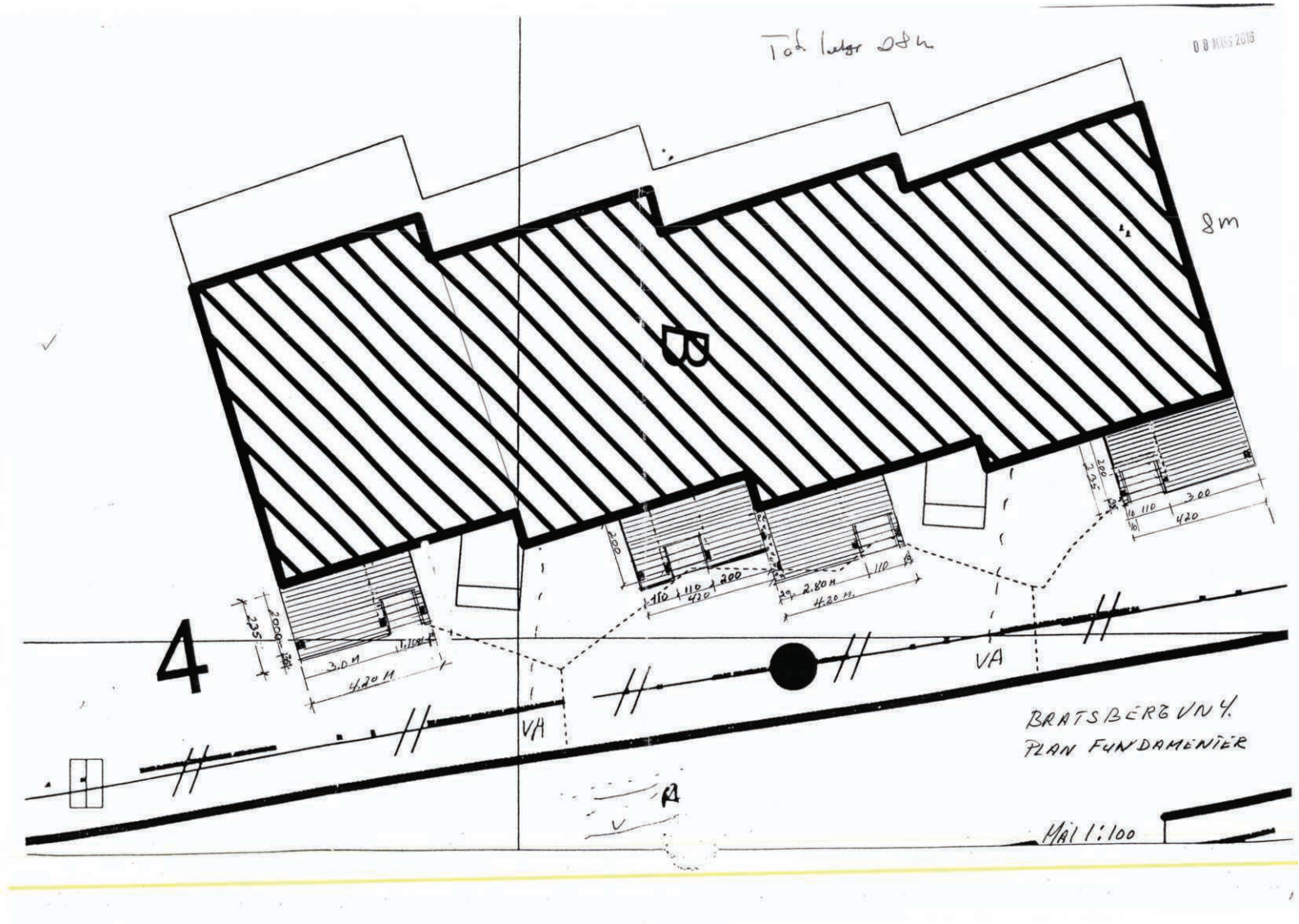
Kjellerplan for endring



BRATSBERG VN 4.
PLAN FUNDAMENTER
Kjellerplan

Mål 1:100


Kjellerplan etter endring
P. ROM 25 m²
S. ROM
Trapp
Vinkl
4
VA
BRATSBERGVN 4.
PLAN FUNDAMENTER
Kjellerplan – Ferdig
Mål 1:100


Toit Isolation OSB
08 MARS 2018
8m
B
4
VA
VA
3.0 M
4.20 M
2.80 M
4.20 M
BRATSBERG VN 4.
PLAN FONDAMENTER
Mai 1:100

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

FERDIGATTEST

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

GNR.200,BNR.189,BRATSBERGVN.4 - NYE INNGANGSPARTI MED TAK			
Tiltakshaver: Bratsbergvn.4 BRL			
Adresse: Bratsbergvn. 4, 3912 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Porsgrunn Boligbyggelag AS			
Adresse: Postboks 44, 3901 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Atle Jacobsen			
Byggeplass (adresse): Bratsbergvegen 4			
Gnr/Bnr: 200/189	**GABnr.:** 164139530	**Saks.nr.:** 563/03	**Dok.nr.:**031127/03
Tiltakets art: Tilbygg, overbygget inngangsparti		**Byggets art:** Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger	
Søknadsdato: 10.09.2003	**Rammetillatelse:** 17.09.2003	**Igangsettingstillatelse:** 16.12.2003	

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

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

Porsgrunn den 28.04.2004

Med hilsen

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Kurt Fors Haugen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:			
	bebygd areal (Bya):	33,6	m²
	bruksareal (Bra):	0	m²
	beregnet areal (Ba):		m²
	piper:		stk

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat - byutvikling

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 93

Byggeplass	Gnr	Bnr	GABnr
Brattsbergvn.4	200	189 742	8443084

Byggherre	Adresse	Tlf
Brl. Grenmarsgate 11- 11b	Grenmarsgate 11a, 3912 Porsgrunn	35511184
Anmelder Svein Bjåland	Adresse Bratsbergvn.4, 3912 Porsgrunn	Tlf 35511184
Ansvarshavende Svein Bjåland	Adresse Brattsbergvn.4, 3912 Porsgrunn	Tlf 35930120

Arbeidets art
Oppføring av ferdiggarasje

Byggets art
Garasje

Søknad dato	Sakstype	Vedtak dato	Saks nr
30.09.1997	I-sak	28.01.1998	39/98

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99 og det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldene bestemmelser i bygningsloven.

Porsgrunn den 4. mars 1998
For etasjef - byutvikling

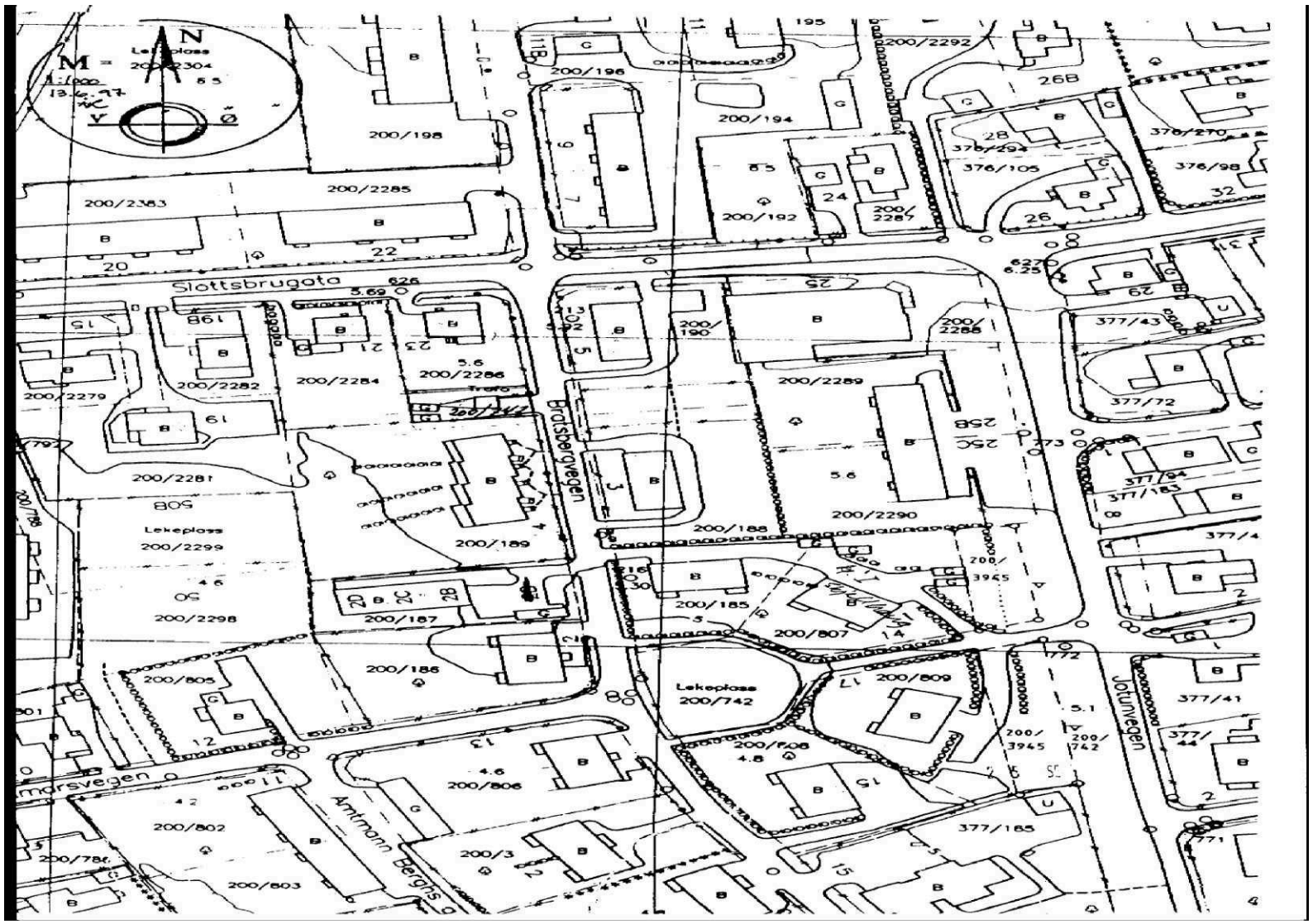
Andreas Lien
Avd.leder

Sendes:
- x byggherren
- x ansvarshavende
- x kemnerkontoret
- x ingeniørvesenet
- x revisjon
- x andre Navn:

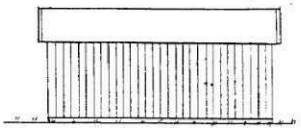
Arealer

Beregnetareal	Ba.	38	m²
Bruksareal	Bra.	29	m²
Dekkareal	Da.	38	m²
Piper	Ant.		Stk

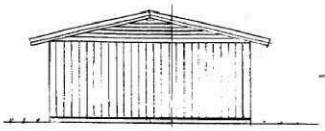
Adresse:


N
Slottsbrugata
Bratsbergvegen
Jotunvegen
Lekeplass
200/2299
200/2298
200/2281
200/2282
200/2284
200/2286
200/2279
200/2383
200/2285
200/198
200/196
200/194
200/192
200/2292
200/2289
200/2290
200/189
200/188
200/187
200/186
200/185
200/807
200/809
200/806
200/802
200/803
200/742
200/3945
377/185
377/41
377/43
377/72
376/105
376/98
376/270

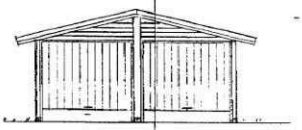
B
B
B
B
B
B
B
B
200/2282
200/2284
200/2286
5.6
200/189
EXISTERENDE GRENSE
GRENSE
2d
2c
2b
2 STK. NYE CARPORTER
2 5 SEP



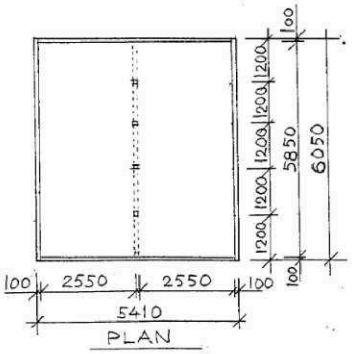
FASADE MOT SYD (NORD)



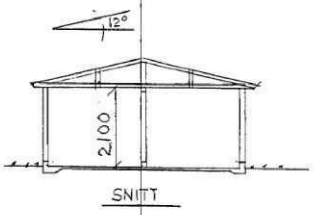
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



PLAN



SNITT



DOBBELGARASJE FOR	DATO	09.06.97
Br. L GRENMARSGATE 11-11c	MÅL	1:100
PLAN, SNITT, FASADER, SITUASJONSKART	TEGN.	

1997

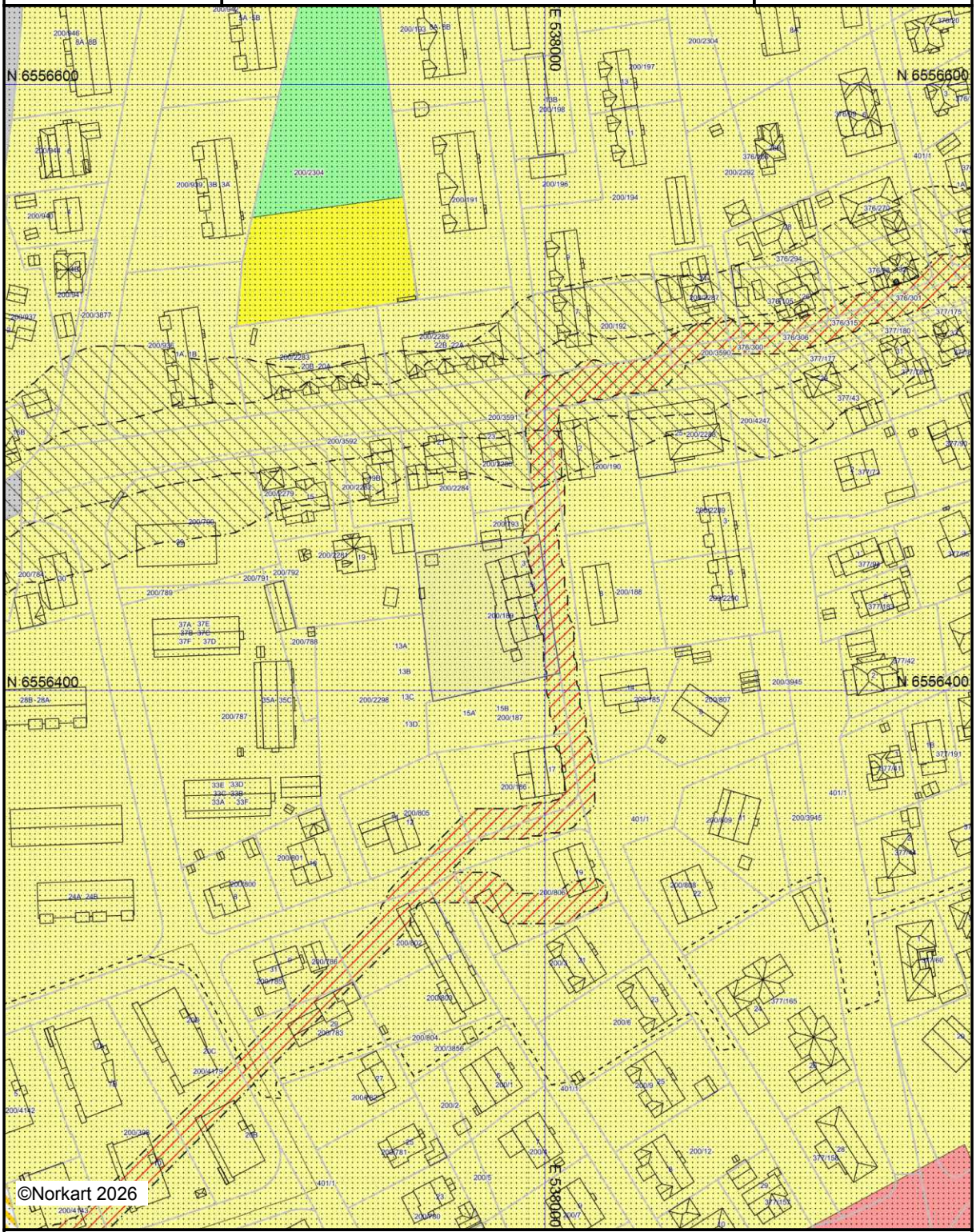
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 200/189
Adresse: Kjølnesjordet 7
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggingsgrense
Bestemmelsesområde
Bestemmelsesgrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Boligbebyggelse - nytt
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Idrettsanlegg - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Samleveg tunnel - eksisterende
Sykkelveg - eksisterende
Jernbane - eksisterende
Jernbane - framtidig

Stempel kr. 45,- 14/1-53

Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 117 1953 - 14/1
Gjerpen Sorenskriverembete.

Pristakst av 15/12-1952.

Grunnbrev.

Porsgrunn kommune gjør vitterlig til

~~Hr./~~ Porsgrunn Boligbyggelag på vegne av et nystartendes Borettslag.

å ha bortfestet en tomt av sin eiendom Gjerpens gate 100.

Tomtens størrelse er 2007 m² og dens grenser er bestemt ved konduktørforretning av 11/9- 19 50. Den har fått betegnelsen

Bratsbergveien nr.4.

Tomten er bortfestet på følgende vilkår:

1. Den årlige grunnleie er kr. 165,58 og betales innen hvert års 31. desember. Hvis avgiften ikke er betalt i rette tid forhøyes den forfalne termin med ¼ part. Grunnleien forfaller første gang 19 52 og regnes fra 1/1-1952.
2. Porsgrunn kommune har første prioritets pant i tomten og de på denne til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildsvåde i bygningenes assuransesum for tilgodehavende festeavgifter med mulig fjerdedels forhøyelse samt for renter og omkostninger til et beløp svarende til 5 års festeavgift.

   I tilfelle av misligholdelse av en festeavgiftstermin er kommunen berettiget til nårsomhelst og uten hinder av lovmål, dom eller løsningsrett som herved fraskrives å selge den pantsatte eiendom ved auksjon til dekning av sitt tilgodehavende. I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og pantets senere eier Porsgrunns forliksråd — etter varsel som for innenbysboende — forkynt enten for ham selv eller på den pantsatte eiendom for eieren (eller medeier) eller om ingen bor der, for den som på eierens vegne har tilsyn med eiendommen, eller om den er bortleiet for noen leieboer.
3. Tomten holdes stedse forsvarlig innhegnet av festeren. I tilfelle det forlanges må han delta i bekostning av tilstøtende gjerde med nabo som har bygget før ham eller som bygger samtidig.
4. Festeren er uberettiget til uten kommunens samtykke å oppføre mere enn et hus med uthus på tomten. Avhendelse av noen del av denne er ikke tillatt uten kommunens samtykke.

5. Festeren er berettiget til å selge de på tomten stående bygninger og overdra festeretten. Dog skal formannskapet underrettes herom før endelig salg kan skje, idet kommunen har forkjøpsrett til den pris som en annen bevislig vil gi. Bystyrets vedtak om bruk av forkjøpsretten meddeles festeren først etter at det er godkjent av myndighetene (fylkesmann resp. departement).
6. Salg av eiendommen er alltid betinget av, at kommunen godkjenner den nye fester.
7. Oppmåling, tinglesning etc. skjer for festerens regning.
8. Festeren kan nårsomhelst oppsi nærværende kontrakt med 12 mdrs. varsel, og tomten faller da tilbake til kommunen.
9. Skade forvoldt kommunen ved misligholdelse av denne kontrakt blir alltid å erstatte av festeren.
10. Hvis bygningen ikke er påbegynt innen 2 år har formannskapet adgang til å oppheve festekontrakten.
11. Enhver oppførendes bygning skal godkjennes av formannskapet eller den som hertil bemyndiges før noe arbeide påbegynnes på tomten.
12. Festeren er pliktig til å avgi den grunn som det måtte bli behov for til gate mot en forholdsvis reduksjon av grunnleien. Likeledes må han tillate fremkomst av elektriske ledninger over tomten.
13. Se nedenfor.

Porsgrunn, den 9. januar *19* 53.

Anders Haug.
Ordfører.

E. Graaberg.
Rådmann.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Foranstående in duplo utferdigede grunnbrev vedtas for såvel mig/oss selv som for senere eiere av huset, og erkjenner jeg/vi å ha mottatt det ene eksemplar, mens det annet blir i Porsgrunn kommunes verge.

Porsgrunn, den 13. januar 1953. *19* .

Porsgrunn BBL

Bj. Rennesund. Ths. Olsen.

Det bekreftes at ovenstående underskrift er skrevet i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Johs, Knutsen jr.,
o.r.sakfører.

13. Så lenge det hviler lån på tomta av Den norske Stats Husbank skal Husbanken i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid. For den betingede panterett for grunnleie utover 1 år og forkjøpsrett vikes herved prioritet for Husbanken for lån, stort kr.128.800,oo.

Porsgrunn Kommune, den 9.januar 1953.

Anders Haug.
Ordfører.

Kjølnesjordet 7

Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Borge skole (1-10 kl.) 302 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	9 min 0.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 93 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 0.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	18 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra - Dr Munks gate	6 min
Coop Extra - Dr Munks gate	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Osebrogata Totalt 8 ulike linjer	6 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

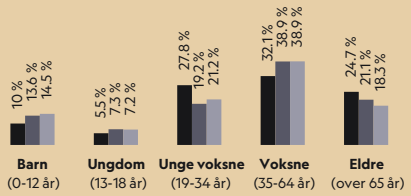
BARNEHAGER

Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 102 barn	7 min 0.7 km
Radehuset barnehage (1-6 år) 27 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovenga	5 min
Rema 1000 Hovenga	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovenga/Kjølnes	1 823	1 145
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bratsbergvegen ballplass	4 min
Kjølnes idrettspark	4 min
SATS Express Porsgrunn	13 min
Sats Ekspress Porsgrunn	13 min

«Rolig, sentralt beliggende litt utenfor sentrum av Porsgrunn. Enkelt å komme seg rundt med offentlig transportmiddel.»

— Sitat fra en lokalkjent

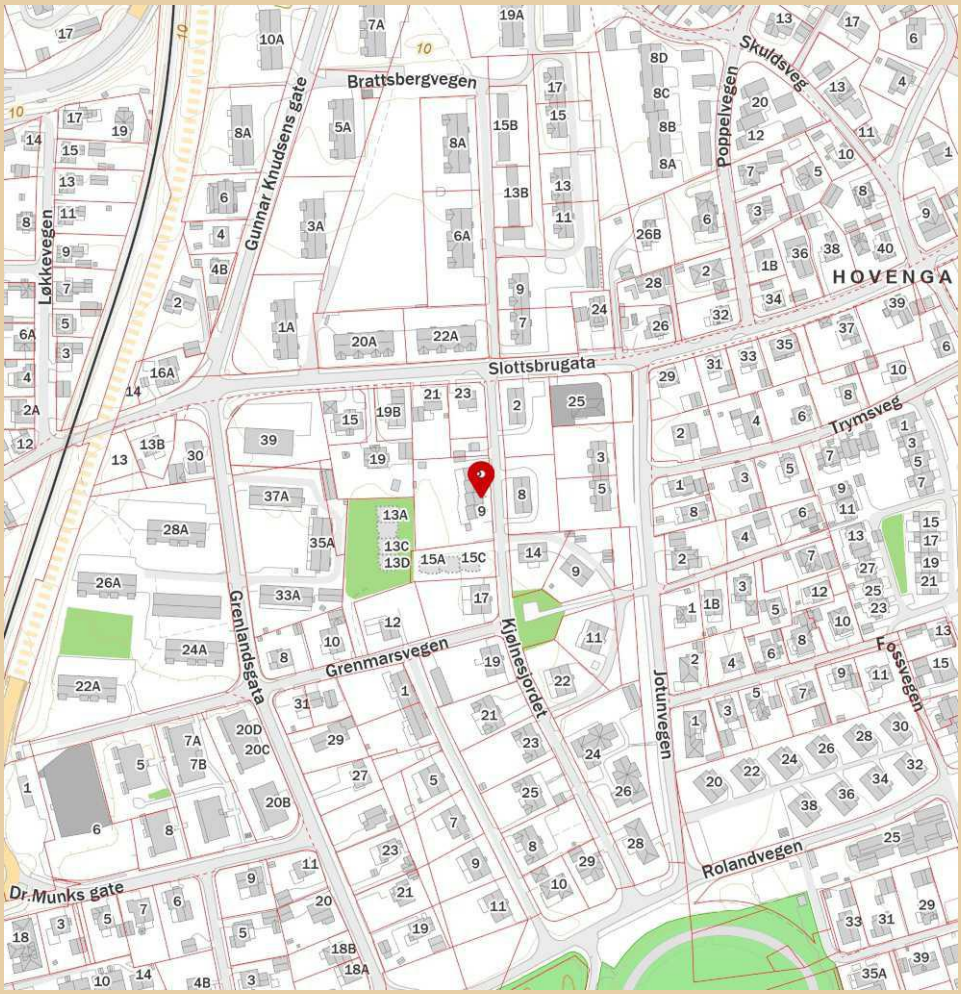
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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:
Kjølnesjordet 7, 3912 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 189, andelsnr. 2010 i BRATTSBERGVEGEN 4 BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260113

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
