PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SOLEIEVEGEN 5 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Soleievegen 5 E, 3929 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 49, bnr. 206

Andelsnummer 2676

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 29.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22307-1101 **Referansenummer:** AN8806

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Sørø Olsen

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2025.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hovedsak i normalt god stand. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det bør derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten står på støpt såle og fundament mot grunn.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjon, tekket med aluminiumsplater.

Leiligheten har trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Leiligheten har trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.
Leiligheten har trevindu med 3-lags isolerglass, produsert i 2024.
Leiligheten har aluminiumsbelagte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2018.
Leiligheten har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2000.
Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige slette lettdører.

GULV:
Kjeller: Støpt dekke med epoxymaling på vaskekjeller, gulvbelegg i en bod, parkett i øvrige rom.
1. Etasje: Flis i entré, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat på ett soverom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Kjeller: Støpt betong på vaskekjeller, slette overflater i en bod, panelplater i øvrige rom.
1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Kjeller: Trepanel i vaskekjeller og bod, panelplater i øvrige rom.
1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegger og slette overflater med downlights i tak/himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Veggmontert toalett, dusjhjørnet med glassdører.

Vaskekjeller:
Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

OPPVARMING:
Vedovn i stue.
Varmepumpe i stue.
Varmekabler i entré og bad.
Varmefolie i kjellerstue.

ROMHØYDE:
Kjeller: 2,1m i en bod, 2,11m i kjellerstue, 2,17m i en bod, 2,19m på vaskekjeller.
1. Etasje: 2,32m i gang, 2,33m i entré og stue, 2,36m på kjøkken.
2. Etasje: 2,31m på bad, 2,39m på ett soverom, 2,38m i øvrige rom.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap.

Leiligheten har også vanninstallasjoner utført med kobberrør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i leiligheter og boliger.

Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av badet. FDV-dokumentasjon er dokumentasjon som beskriver hvordan tekniske installasjoner skal forvaltes, driftes og vedlikeholdes. Dokumentasjonen kan blant annet inneholde bruksanvisninger, produktinformasjon, vedlikeholdsrutiner og dokumentasjon på utførte arbeider.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

PARKERING:
Enheten benytter felles parkeringsareal, hvor det er montert elbil ladere.

FELLESAREAL:
Det kan benyttes grøntområder, to lekeplasser og enkelte sittegrupper i borettslaget.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

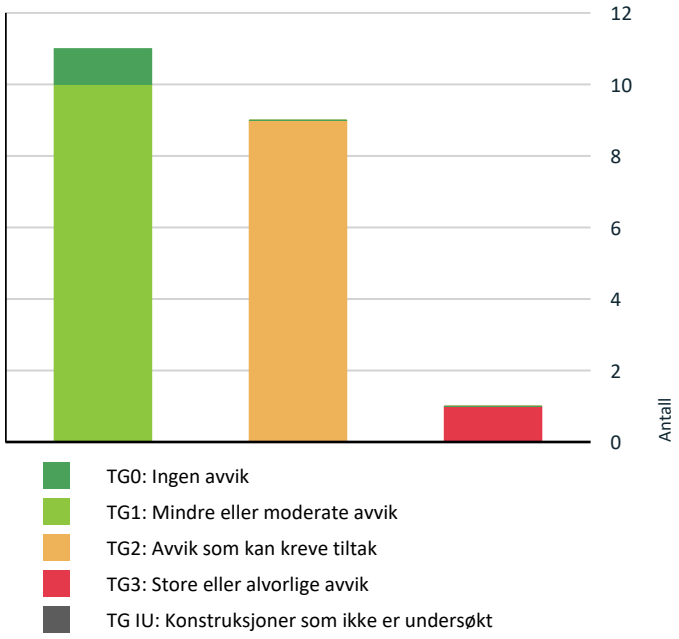
Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 26.08.1974. Det fremgår av tegningene at sportsbod/oppbevaring er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Videre ble det fremlagt ferdigattest av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

SØRØ TAKSERING AS
Asvallveien 34
3961 STATHELLE

Soleievegen 5 E, 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

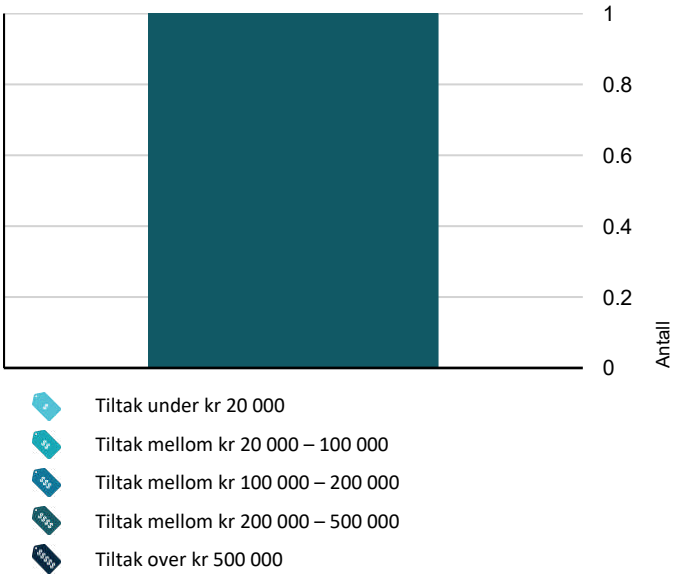
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2025.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fuktig treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er utført med utilstrekkelig høyde, noe som kan medføre økt risiko for fall over rekkverket. — Gå til side
- Manglende rekkverk medfører risiko for fall fra trappen ved normal ferdsel.
- Avvik:
- Avvik:
- Avvik:
- Det er ukjent om det er fremlagt samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 1999. Mangelfull dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om senere arbeider på det elektriske anlegget er utført og kontrollert forskriftsmessig. Eventuelle feil eller mangler kan medføre risiko for elektrisk støt og brann.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fremkommet i ferdigattesten. Det bemerkes at bygningen kan være oppført før det angitte årstallet, da det kan gå noe tid mellom faktisk oppføring og tidspunktet for utstedt ferdigattest.

Anvendelse
I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene og preaksepterte ytelsene som gjaldt ved søknads- eller oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift benyttes som faglig sammenligningsgrunnlag der alder er ukjent og dette er relevant, samt som referansenivå der NS 3600:2025 angir vurdering mot forskriften på befaringstidspunktet, herunder fallforhold i våtrom og forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Bygningsdeler som senere er oppusset, ombygd eller renovert, vurderes mot regelverket som gjaldt da tiltaket ble utført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

I henhold til borettslagets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen tillagt borettslaget.

Det ble ikke registrert synlige svai eller svanker i takkonstruksjonen fra bakkenivå. Alder på yttertakets vanntette sjikt er ukjent. NS 3600:2025 angir 18 år som alderskriterium for usikker fremtidig funksjon for vanntette sjikt på tak. Når alderen er ukjent, kan det ikke avklares om denne aldersgrensen er passert. Ved overbygd inngangsparti er det ikke etablert tilfredsstillende nedløp for bortledning av overvann.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull bortledning av overvannvann ved inngangspartiet, samt usikkerhet knyttet til alder og fremtidig funksjon for yttertakets vanntette sjikt.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Mangelfull bortledning av overvann skyldes at overbygget ved inngangspartiet ikke har tilfredsstillende nedløp. Alder på yttertakets vanntette sjikt er ikke kjent.

Risiko:
Mangelfull bortledning kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler. Ukjent alder på det vanntette sjiktet gir usikkerhet knyttet til gjenværende funksjon og risiko for aldersrelatert svekkelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne tiltak for tilfredsstillende bortledning av overvann, og det kan bli behov for vedlikehold eller utskifting av takets vanntette sjikt dersom dette har nådd eller overskredet forventet funksjonstid.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende nedløp ved inngangspartiet. Alder på yttertakets vanntette sjikt bør avklares dersom dokumentasjon foreligger, og taket bør følges opp med jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft og takkonstruksjon lot seg ikke undersøke fra innsiden grunnet manglende tilkomstmulighet. Det var derfor ikke mulig å kontrollere de nevnte forholdene eller vurdere konstruksjonens innvendige tilstand. Det ble registrert utvendige ventiler, noe som tyder på at loftet er ventilert, men ventilasjonens funksjon og utførelse kunne ikke kontrolleres. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som reduserer usikkerheten knyttet til den utilgjengelige konstruksjonen.

I henhold til borettslagets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen tillagt borettslaget.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet til loft og takkonstruksjon, samt manglende dokumentasjon som kan redusere usikkerheten ved konstruksjonens tilstand.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Manglende tilkomst til loftet medførte at takkonstruksjonen ikke kunne undersøkes fra innsiden. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som gir ytterligere informasjon om konstruksjonens tilstand.

Risiko:
Eventuelle lekkasjer, kondens, fuktskader eller biologiske skadegjørere kan være til stede uten å bli avdekket og kan utvikle seg videre over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper får begrenset informasjon om loftets og takkonstruksjonens faktiske tilstand og må ta høyde for at skjulte forhold kan medføre behov for tiltak.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende inspeksjonsmulighet til loftet og deretter kontrollere takkonstruksjonen, herunder fuktforhold, gjennomføringer og ventilering.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverk og utvendig kledd med stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset trekledning. I henhold til borettslagets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for denne bygningsdelen tillagt borettslaget.

Ytterveggene ble undersøkt visuelt med hensyn til deformasjoner og synlige tegn til fuktskader. Det ble også sett på utsatte overganger og detaljer ved vinduer, grunnmur og fasade, samt etter skader, sprekker, råteskader, konstruksjonsfeil, lufting og vedlikeholdstilstand på kledningen.

Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller andre synlige problemer med den tilgjengelige delen av veggkonstruksjonen. Selve bindingsverket er en lukket konstruksjon og ble ikke undersøkt innvendig, da dette ville kreve destruktive inngrep.

Kledningen fremstår generelt i god stand. Det ble imidlertid registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen.

TG 2 vurderes grunnet mangelfull lufting i underkant av ytterkledningen.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Luftespalten bak kledningen har ikke tilstrekkelig åpning i underkant til å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Risiko:
Mangelfull lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen og over tid medføre økt fuktbelastning med risiko for sopp- og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne tiltak for å bedre luftingen. Dersom fuktskader utvikles, kan det bli behov for utskifting av kledning og eventuelt berørte underliggende materialer.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på ca. 30 m² med utgang fra stue.
Terrassen er oppført med bjelkelag, terrassebord og levegg av tre.
Konstruksjonen ble visuelt undersøkt med hensyn til innfesting, understøtting, synlige skader og vannavrenning. Det ble ikke registrert skader eller andre avvik med behov for tiltak.

Sørvestvendt balkong på ca. 6 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.
Balkongen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre.
Konstruksjon, innfesting, understøtting, synlige skader, vannavrenning og rekkverk ble undersøkt. Det vanntette sjiktet under terrassebordene lot seg ikke undersøke, da dette var tildekket og ikke tilgjengelig uten demontering. Alder på tettesjiktet er ukjent. Det ble målt rekkverkshøyde på 0,9 m. Det ble også registrert noe overflateslitasje på terrassebordene, vurdert som estetisk. For øvrig ble det ikke registrert synlige skader med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet usikker fremtidig funksjon for balkongens vanntette sjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Tettesjiktet ligger skjult under terrassebordene. Alder og faktisk tilstand er ukjent.

Risiko:
Usikker fremtidig funksjon innebærer at tettesjiktets videre vanntetthet ikke kan forutses.
• Rekkverket er utført med utilstrekkelig høyde, noe som kan medføre økt risiko for fall over rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne at tettesjiktet kan få behov for vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til lekkasje og kontrollere tettesjiktet når terrassebordene senere demonteres.
• Fall kan medføre personskade. Rekkverket anbefales forhøyet slik at tilfredsstillende fallsikring oppnås.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ned til terrasse er utført uten rekkverk, og har dermed mangelfull fallsikring.

Vurdering av avvik:
• Manglende rekkverk medfører risiko for fall fra trappen ved normal ferdsel.

Konsekvens/tiltak
• Fall kan medføre personskade. Det anbefales å montere egnet rekkverk langs trappen.

⚠ Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med befaringen. Ifølge tilgjengelige kartdata fra Geonorge/NGU og NVE består byggegrunnen i området hovedsakelig av leire. Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver grunnforholdene spesifikt for eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Eventuelle setninger eller grunnbevegelser kan medføre skader på fundamenter og øvrige bygningskonstruksjoner. Geoteknisk vurdering anbefales dersom det registreres tegn til bevegelser, eller dersom det planlegges tiltak som kan påvirkes av grunnforholdene.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger, og bygningen er ikke kjent utført med radonsperre. Ifølge tilgjengelige kartdata fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) ligger boligen i et område med moderat til lav radonaktsomhet. Faktisk radonkonsentrasjon i inneluften kan ikke fastslås uten målinger.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan medføre helseskade. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å fastslå faktisk radonkonsentrasjon og vurdere behov for eventuelle tiltak.

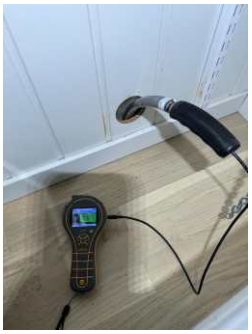
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng ble undersøkt med hensyn til synlige riss og sprekker, tegn til setninger og jordtrykk, fuktskjolder, svertesopp, råte, biologiske skadegjørere og skadedyr. Gulvoverflater ble kontrollert for riss, sprekker, fuktskjolder, knirk, setninger samt avvik i overganger og skjøter. Konstruksjonens oppbygging og materialbruk ble vurdert på tilgjengelige steder.

Det ble foretatt hullboring i konstruksjonen for kontroll av skjulte fuktforhold. Fuktinnholdet i treverk ble målt til 7,6 vektprosent. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktpåvirkning ved målepunktet.



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller mangler håndrekker på begge sider. Trapp til 2. etasje mangler håndrekke på én side.

Vurdering av avvik:
• Avvik:

VÅTROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjelleren/boden ble undersøkt med hensyn til overflater på vegger, himling og gulv, fallforhold mot sluk, sluk og synlige rørgjennomføringer, tettesjikt, vann- og avløpsinstallasjoner, sanitærutstyr og ventilasjon.

Rommet er av eldre utførelse og er innredet og benyttet som vaskerom. Det er etablert gulvsluk og utslagsvask, men det er ikke påvist membran eller annet vanntett tettesjikt på gulv eller i våtsoner. Rommet har dermed ikke en teknisk oppbygning som er tilpasset den vannbelastningen som følger av normal bruk som vaskerom. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 vurderes grunnet manglende påvist tettesjikt og at rommets tekniske oppbygning ikke er egnet for normal bruk som vaskerom etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Rommet er innredet og benyttet som vaskerom uten at det er påvist membran eller annet vanntett tettesjikt på gulv og i våtsoner.

Risiko:
Ved normal bruk som vaskerom kan vannbelastning føre til fuktinntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne oppgradering av våtrommet for at det skal tåle normal bruk etter dagens krav.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å oppgradere våtrommet med tilfredsstillende fuktsikring og tettesjikt tilpasset dagens krav og videre bruk som vaskerom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden badet er pusset opp i 2025, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for vurdering av badets utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Dokumentasjonen omfatter relevante skjulte løsninger, herunder vanntett sjikt/tettesjikt, tilslutning mot sluk, gjennomføringer, dørterskel og overganger mellom gulv og vegg, samt diffusjonstetting og tekniske installasjoner der dette er relevant. Fremlagt dokumentasjon er lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger, himling og gulv ble visuelt undersøkt med hensyn til riss, sprekker, fuktskjolder, svelling og andre synlige skader. Sanitærutstyr og innredning ble kontrollert for skader, lekkasjetegn og merker etter avdrypp. Rommets ventilasjon og luftutskifting ble også vurdert.

Innredning, sanitærutstyr og overflater fremstår i god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak. Det er montert vegghengt toalett med innebygget sisterne, hvor tilfredsstillende lekkasjesikring er dokumentert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og ble undersøkt med hensyn til riss, sprekker, fuger, bom, fall mot sluk, høydeforskjell ved terskel og synlige tegn til fukt eller andre skader. Fallforholdene ble kontrollert med laser.

Det ble målt 0mm fall over en lengde på ca. 1,4m fra dørterskel i retning sluk. I dusjsonen ble det registrert 12mm nedsenk og 17mm fall over ca. 0,8m mot sluk. Det er dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskel. For øvrig fremstår gulvet i god stand uten registrerte skader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran er opplyst å være fra 2025. Sluket er av plast med klemring, og slukmansjett er synlig under klemringen. Tilgjengelige deler av sluk, klemring, mansjett og rørgjennomføringer ble visuelt undersøkt uten registrerte avvik.

Membranen ligger for øvrig skjult under flisene og kan ikke undersøkes direkte uten destruktive inngrep. Det ble ikke registrert synlige tegn til svikt i tilgjengelige deler av tettesjiktet. Membran er en bygningsdel som utsettes for aldring og slitasje over tid og har begrenset forventet levetid.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon ved våtsone. Hulltaking ble vurdert som unødvendig fordi våtrommet er tilnærmet nytt og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke registrert synlige symptomer på fuktskade i tilgjengelige tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning, gulv og synlige vann- og avløpsinstallasjoner ble undersøkt med hensyn til skader, fuktskjolder og tegn til lekkasje. Avrenning fra kjøkkenvask samt vannmengde og trykk ble kontrollert ved tapping. Det ble også kontrollert for lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

Det ble registrert redusert trykk fra kjøkkenkranen samt manglende lekkasjesikring ved vanninstallasjoner. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet redusert vannmengde fra kjøkkenkranen og manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Årsaken til redusert vannmengde fra kjøkkenkranen er ikke avklart. Lekkasjesikring ved vanninstallasjoner er ikke etablert.

Risiko:
Redusert vannmengde kan utvikle seg til ytterligere nedsatt funksjon. Ved lekkasje kan manglende lekkasjesikring medføre vannspredning til omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Forholdene kan medføre behov for utbedring av kjøkkenkranen og etablering av lekkasjesikring.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å kontrollere kjøkkenkranen og vanntilførselen for å avklare årsaken til redusert vannmengde, samt etablere tilfredsstillende lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør og sammenkoblingspunkter ble undersøkt med hensyn til materiale, lekkasjetegn, korrosjon og tilgjengelig isolasjon. Fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert på bad, er tilgjengelig og tilstrekkelig merket. Lekkasjesikring fra fordelerskapet er ført til sluk.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet og fungerer etter hensikten. Stoppekranen mangler tilstrekkelig merking. Det ble registrert tegn til korrosjon rundt koblinger på eldre vannrør. Deler av vanninstallasjonen består av eldre kobberrør som har passert grensen for usikker fremtidig funksjon på 35 år iht. NS 3600:2025.

TG 2 vurderes grunnet korrosjon ved koblinger, manglende merking av stoppekran og eldre kobberrør med usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Korrosjonen ved koblingene er forenlig med alders- og fuktpåvirkning over tid. Kobberrørene har en alder som innebærer usikkerhet knyttet til videre funksjon.

Risiko:
Videre korrosjon og aldring kan føre til redusert tetthet og økt risiko for lekkasje eller svikt i vanninstallasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov på eldre deler av vanninstallasjonen.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å merke stoppekranen tydelig, utbedre korrosjonsutsatte koblinger og planlegge utskifting av eldre kobberrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrørene er i hovedsak skjult og er derfor vurdert ut fra tilgjengelige installasjoner, funksjon, materiale og alder. Synlige sammenkoblingspunkter ble kontrollert, og avløpsanlegget ble vurdert med hensyn til avløpskapasitet, lukt, lufting og tilgjengelighet for staking.

Det er synlig stakeluke på kjøkkenavløpet, men det kunne ikke påvises stakeluke for øvrige avløpsrør. Det ble ikke registrert lukt av betydning, redusert avløpsfunksjon eller synlige tegn til svekkelser ved avløpsanlegget på befaringsdagen. Avløpsrørene har passert grensen for usikker fremtidig funksjon på 35 år iht. NS 3600:2025.

TG 2 vurderes grunnet manglende påvist stakeluke for øvrige avløpsrør og alder som innebærer usikker fremtidig funksjon.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Avløpsrørene har en alder som innebærer usikkerhet knyttet til videre funksjon, og tilgjengelig stakeluke for øvrige deler av anlegget kunne ikke påvises.

Risiko:
Videre aldring kan medføre redusert funksjon, lekkasje eller tilstopping. Manglende tilgjengelighet for staking kan vanskeliggjøre vedlikehold ved driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Kjøper må påregne økt vedlikeholds- og utskiftingsbehov på eldre deler av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å avklare om det finnes tilgjengelig stakeluke for hovedavløpet og etablere egnet tilgang dersom dette mangler. Eldre avløpsrør bør følges opp og utskifting planlegges ut fra videre funksjon og tilstand.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsløsningen ble undersøkt med hensyn til type ventilasjon, avtrekk, tilluft og mulighet for luftutveksling i de enkelte rommene. Leiligheten har mekanisk avtrekk til friluft fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det er etablert luftespalte under dørblad til bad for overstrømning av tilluft. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vegger og vinduer. Vaskekjelleren har naturlig ventilasjon.

Frisklufttilførsel via passive ventiler gir mer begrenset luftutveksling enn moderne ventilasjonsløsninger, men var en akseptert løsning etter byggeforskriften som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilasjon i vaskekjelleren.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Vaskekjelleren er ventilert ved naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.

Risiko:
Begrenset luftutskifting kan medføre økt fuktbelastning i rommet ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For kjøper innebærer forholdet redusert ventilasjonsfunksjon i vaskekjelleren.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen i vaskekjelleren.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid. Hjemmelshaver opplyser om at det ble utført service på pumpen i 2025.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Årstall: 2013 **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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:
- Montert 1stk dobbel stikk i gang. Remontert bryterpanel ved utgangsdør og bryter til lys i gang/kjøkken. Montert lampe i tak i gang. Lagt VK i gang, montert ny termostat under sikringsskap og lagt egen tilførsel.

- Flytta komfyr kontakt,bryter for ventilator,3 stikk benk 1 ved gulv,micro og stekovn,led lys under skap, nytt intak ospv 10 kurser,bryter på vvtank.

- Rehabilitering av bad 2 etg.
- Punkt for lys i speil med bryter.
- 4 stk spotter med dimmer.
- Fuktstyrvifte med bryter.
- Punkt hånklevarmer.
- Stikk ved innredning.
- Varmekabel med termostat.
- Klargjort strøm til toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ukjent om det er fremlagt samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 1999. Mangelfull dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om senere arbeider på det elektriske anlegget er utført og kontrollert forskriftsmessig. Eventuelle feil eller mangler kan medføre risiko for elektrisk støt og brann.

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes som ufullstendig, og det foreligger usikkerhet knyttet til om samtlige arbeider er dokumentert i samsvar med gjeldende krav. Manglende samsvarserklæring er ikke i seg selv dokumentasjon på feil ved anlegget, men reduserer sporbarheten og muligheten for å kontrollere utførelsen. Det anbefales at tilgjengelige samsvarserklæringer innhentes og samles, og at eventuelle udokumenterte arbeider vurderes av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering ble vurdert med hensyn til synlige tegn på svikt, fuktpåvirkning og forhold som kan indikere utilstrekkelig bortledning av vann fra

grunnmur. Innvendige konstruksjoner mot terreng ble kontrollert som supplement til vurderingen.

Hjemmelshaver opplyser at det ble etablert ny drenering med utvendig isolering i 2022 i regi av borettslaget. Det ble foretatt hullboring og fuktmåling i konstruksjon mot terreng. Fuktinnholdet i treverk ble målt til 7,6 vektprosent, som betegnes som tørt. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i fuktsikring eller drenering ved undersøkelsen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenteringen ligger under terreng og var ikke tilgjengelig for direkte undersøkelse. Det ble derfor kontrollert for indirekte tegn til bevegelser i bygningen, herunder riss, sprekker, skjevheter, løse fliser og andre synlige forhold som kan indikere setninger. Grunnmuren ble visuelt undersøkt med hensyn til riss, sprekker, skader og andre tegn til konstruksjonsmessige bevegelser.

Det ble ikke registrert synlige tegn til setninger eller bevegelser i bygningen på befaringsdagen. Det ble heller ikke avdekket feil eller skader på tilgjengelige deler av grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen ble visuelt vurdert med hensyn til fallretning og mulighet for bortledning av overflatevann fra grunnmuren.

Det ble registrert mangelfullt fall bort fra deler av bygningen. Terrenget bør ha tilstrekkelig fall fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort og fuktbelastningen mot konstruksjonen begrenses.

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Årsak:
Terrenget er utformet med utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:
Overflatevann kan ledes mot bygningen og gi økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For kjøper innebærer forholdet økt risiko for fuktpåvirkning og mulig behov for terrengmessige tiltak.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å justere terrengfallet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er utført med utilstrekkelig høyde, noe som kan medføre økt risiko for fall over rekkverket.
• Manglende rekkverk medfører risiko for fall fra trappen ved normal ferdsel.
• Avvik:
• Avvik:
• Avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ukjent om det er fremlagt samsvarserklæringer for alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget etter 1999. Mangelfull dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om senere arbeider på det elektriske anlegget er utført og kontrollert forskriftsmessig. Eventuelle feil eller mangler kan medføre risiko for elektrisk støt og brann.

Konsekvens/tiltak

• Fall kan medføre personskade. Rekkverket anbefales forhøyet slik at tilfredsstillende fallsikring oppnås.

• Fall kan medføre personskade. Det anbefales å montere egnet rekkverk langs trappen.

• Eventuelle setninger eller grunnbevegelser kan medføre skader på fundamenter og øvrige bygningskonstruksjoner. Geoteknisk vurdering anbefales dersom det registreres tegn til bevegelser, eller dersom det planlegges tiltak som kan påvirkes av grunnforholdene.

• Langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan medføre helseskade. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å fastslå faktisk radonkonsentrasjon og vurdere behov for eventuelle tiltak.

• Dokumentasjonsgrunnlaget vurderes som ufullstendig, og det foreligger usikkerhet knyttet til om samtlige arbeider er dokumentert i samsvar med gjeldende krav. Manglende samsvarserklæring er ikke i seg selv dokumentasjon på feil ved anlegget, men reduserer sporbarheten og muligheten for å kontrollere utførelsen. Det anbefales at tilgjengelige samsvarserklæringer innhentes og samles, og at eventuelle udokumenterte arbeider vurderes av registrert elektrovirksomhet.

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

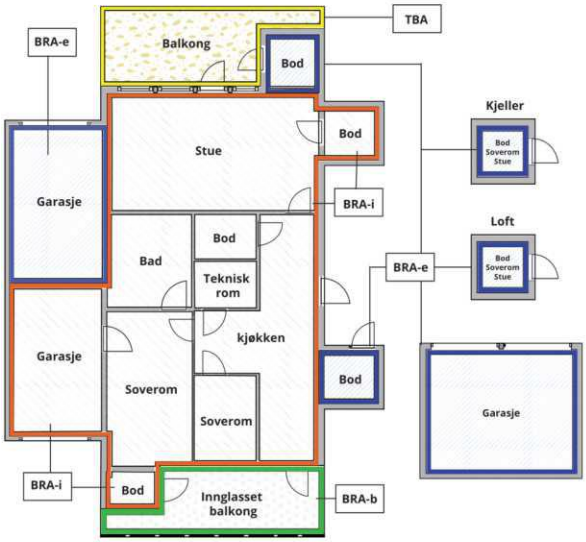
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	47			47	
1. Etasje	50	7		57	30
2. Etasje	50			50	6
SUM	**147**	**7**			**36**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Innredet rom, vaskekjeller, to boder		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue	Utvendig bod	
2. Etasje	Bad, gang, tre soverom		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 26.08.1974. Det fremgår av tegningene at sportsbod/oppbevaring er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Videre ble det fremlagt ferdigattest av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2022- Satt opp nye levegger på terrassen i regi av borettslaget.
2022- Etablert ny drenering med utvendig isolering i regi av borettslaget.
2023- Montert varmepumpe.
2023- Malt innvendige tak/himling i 1. og 2. Etasje.
2024- Montert ny peis.
2025- Pusset opp bad.
2026- Malt utvendig fasade i regi av borettslaget.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstuen er på originale godkjente plantegninger vist som bod. Arealet er i dag innredet og tatt i bruk som oppholdsrom, og dette innebærer en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rommet har ikke tilstrekkelige lysforhold til å tilfredsstille kravene til rom for varig opphold, og kan derfor ikke regnes som godkjent oppholdsrom.

SØRØ TAKSERING AS
Asvallveien 34
3961 STATHELLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	49	206		0	5179.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Soleievegen 5 E

Hjemmelshaver
Stridsklevlunden Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/STRIDSKLEVLUNDEN BORETTSLAG	951756784	H0101	Grenland boligbyggelag	Nystrand Line Aaby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2676

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stridsklev i Porsgrunn, i et etablert boligområde med hovedsakelig konsentrert småhusbebyggelse. Det er kort avstand til Stridsklev skole, barnehager, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud ved Stridsklev. Området har tilgang til bussforbindelser mot blant annet Porsgrunn og Skien, samt gang- og sykkelveier og nærliggende turområder. Porsgrunn sentrum ligger i kjøreavstand fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260146
Addresse	Soleievegen 5 E		
Postnr.	3929	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Line Aaby Nystrand		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 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

Beskrivelse:

Kjøkken: fuktskade på kjøkkeninnredning ved kjøleskap. Oppdaget fuktboble nederst på vegg utenfor kjøleskapet. Ikke undersøkt dette, kjøleskap og innredning fungerer som det skal. Opp til kjøper å undersøke nærmere.

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

☐ 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:

Helt nytt bad 2025 alt utført av Porsgrunn rør

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:

Ferdigattest foreligger fra Porsgrunn rør. Min boligmappe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja alt er utført etter standard . Min boligmappe

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny sluk og membran etter dagens standard

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:

Nye varmekabler og el anlegg i nytt bad

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:

Ferdigattest foreligger i min boligmappe

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Borettslaget filmer og spyler avløpsrør inn mot bolig regelmessig

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen kjente avvik

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

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

Nye takrenner 3 år siden utført av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget

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

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 faglært, og av hvem:

Nye stuevinduer fra borettslaget 2018. Nye levegger utført av borettslaget 2022 og ny terrasse 2022. Dokumenter kan fås fra borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har satt opp levegger og eier satt opp ny terrasse 2022

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

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:

Drenering på baksiden utført av borettslaget 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

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?

Lagt varmefolie og parkett i kjellerstue. Isolert og kledd vegger med veggplater. Utført av eier

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

Loft

Har boligen loft?

☑ 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:

Byttet sikringsskap 2013 av Per Øverland AS.

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:

Godkjent dokument i min boligmappe

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

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

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

Ny varmepumpe Mitsubishi montert av firma Stabil Vame i 2023. Ny peis 2024 installert og godkjent av murmester Gulliksen 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stabil Varmeservice AS

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

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

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

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

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

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

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 08.09.2026

Signert av *Line Aaby Nystrand*

Initialer selger:
L A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Stridsklevlunden Borettslag		**Vår ref.:**	92/2676
Soleievegen 5 E		**Type:**	Borettslag
3929 PORSGRUNN		**Eiere:**	Line Aaby Nystrand
Organisasjonsnr:	951 756 784	**Andelsnr:**	2676

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 228**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 026
	Renter lån 1	785
	Avdrag lån 1	417

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):	181 052	Gjeld siste årsoppg.:	183 561
Klient ajourf. lån:	13 483 608	Klient gj. s. årsoppg.:	13 583 075

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947054265, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 83

Saldo per 24.08.2026: 13 483 608

Andel av saldo: 181 053

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Kai Richter
Adresse:	Viervegen 8 A
Postnr/-sted:	3929 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 45840420
E-post:	kricht@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 24.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	183 561	Andre inntekter:	2 515
Annen formue:	101 174	Utgifter:	10 147		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	45 000
Andelsnr:	2676	Partialobligasjonsnr:	02676

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	49/207, 49/208, 49/209, 49/206		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	30028.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217436

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	10.07.1976
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe

Boligopplysninger:

Stridsklevlunden Borettslag
Soleievegen 5 E
3929 PORSGRUNN

Vår ref.: 92/2676
Type: Borettslag
Eiere: Line Aaby Nystrand

Organisasjonsnr: 951 756 784

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BRA	148		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	142
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Energiattest



Adresse **Soleievegen 5E, 3929 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347767**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22482769**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **206**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **154,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **154,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,85**

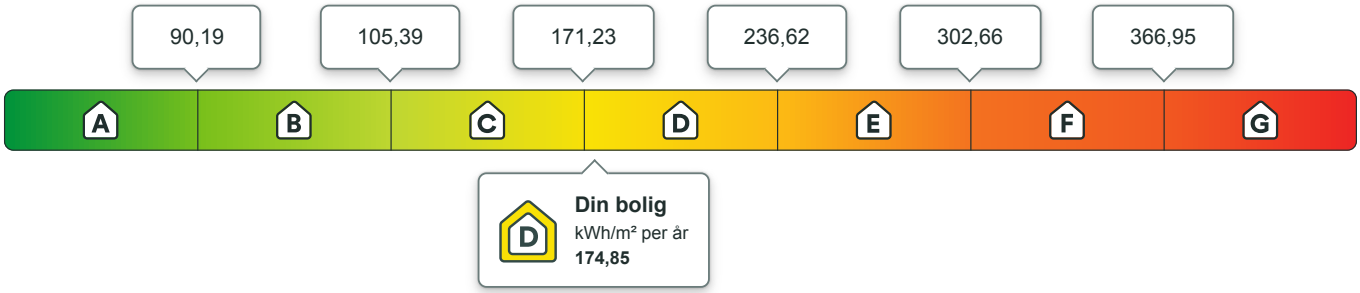
Soleievegen 5E, 3929 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
30 178,84	**183,61**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Soleievegen 5E, 3929 PORSGRUNN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Soleievegen 5E, 3929 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Strandaker		49	206	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygd	hus nr. 7	01.07.74	dato 25.06.74 sak 37/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/S Stangen Bolig,byggelag	Sverresgt. 12	94 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og Industriplanlegging, Jarlsgt. 30, Larvik		05 920

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Auer	Postboks 96, 3701 SKIEN	27 620

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 08.07.75

Arnulf Nicolaysen

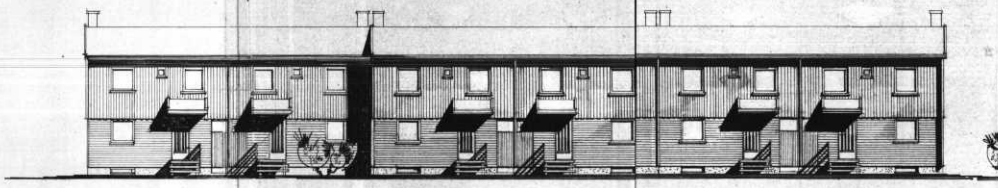
bygningssjefen

Sendes:

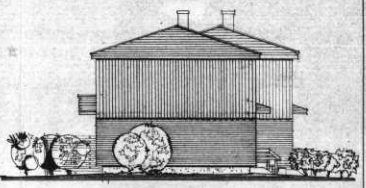
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ Skatt o.v.
- ☐ Brannvesen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

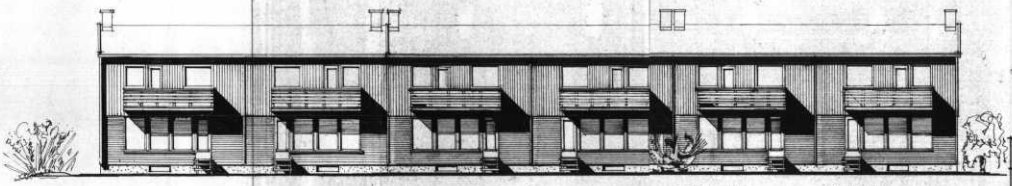
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo



FASADE NORDØST. INNGANGSPARTI



GAVLFASADE SYDØST



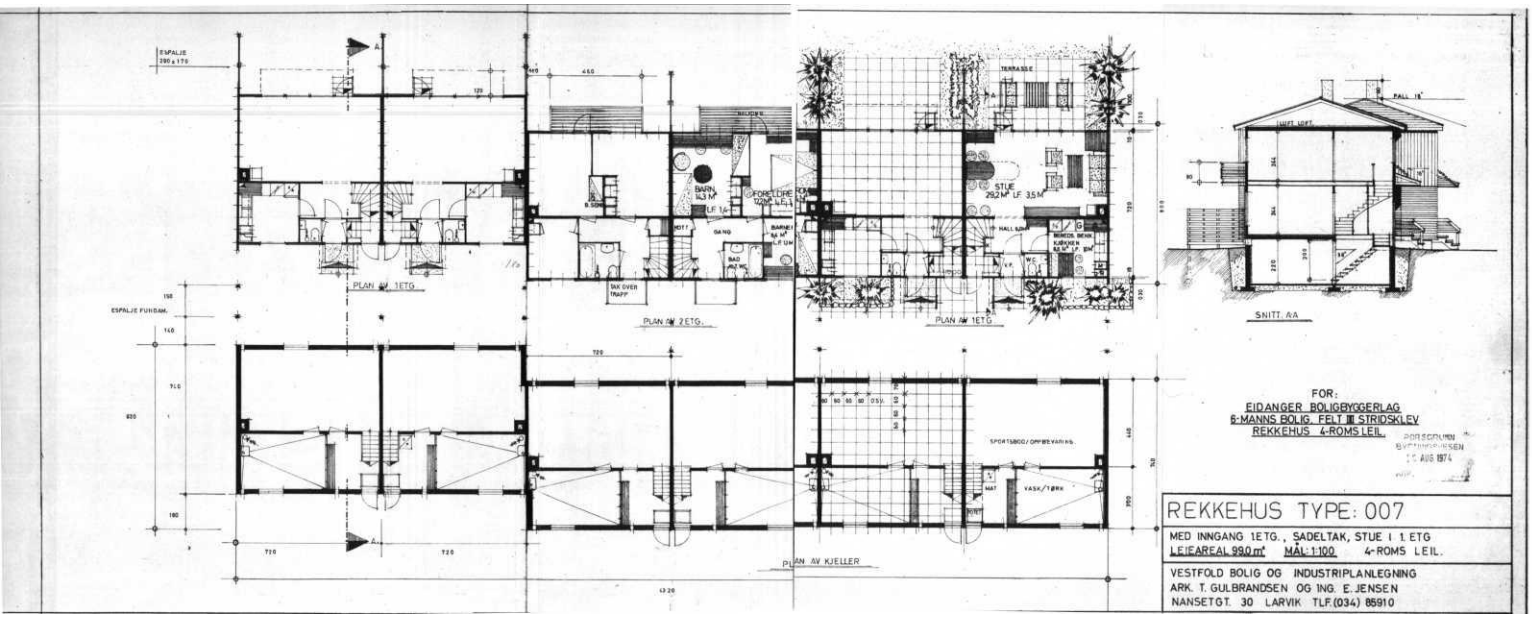
FASADE SYDVEST TERRASSESIDE

FOR:
EIDANGER BOLIGBYGGERLAG
6-MANNS BOLIG. FELT III STRIDSKLEV
REKKHUS 4-ROMS LEIL.

REKKEHUS TYPE: 007 STRIDSKLEV III

MED INNGANG I 1ETG. STUE I 1ETG., SADELTAK 4-ROMS
LEIEAREAL 99,0M² MÅL: 1:100

VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGNING.
ARKITEKT: T. GULBRANDSEN OG INGENIØR: E. JENSEN.
NANSETGT. 30 LARVIK TLF. (034) 85910



FOR:
EIDANGER BOLIGBYGGERLAG
6-MANNS BOLIG. FELT III STRIDSKLEV
REKKEHUS 4-ROMS LEIL.

PORSGRUNN
17 AUG 1974

REKKEHUS TYPE: 007

MED INNGANG 1ETG., SADELTAK, STUE I 1.ETG
LEIEAREAL 99,0 m² MÅL: 1:100 4-ROMS LEIL.

VESTFOLD BOLIG OG INDUSTRIPLANLEGNING
ARK. T. GULBRANDSEN OG ING. E. JENSEN
NANSETGT. 30 LARVIK TLF.(034) 85910

Vedtekter

for **STRIDSKLEVLUNDEN** Borettslag org nr 951 756 784

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.10.1974, sist endret 04.04.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stridsklevlunden 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 10 % 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. 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 4 andre medlemmer med 3 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

ORDENSREGLER

FOR

STRIDSKLEVLUNDEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 14.04.2005
Endret på generalforsamling 11.04.2007, 24.03.2011, 17.04.2018
Og 10.04.2019

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.

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

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

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

2. Varmepumpe

1) Søknad skal sendes styret før installasjon av varmepumpe. Søknad skal inneholde en teknisk beskrivelse for varmepumpen man har valgt. Informasjon om støy for utedel er påkrevet. Varmepumpen og montasje må være iht. hver tids gjeldende regelverk.
   Ref. DIBK (direktoratet for byggekvalitet)

2) Krav for plassering av utedel
   a) For 4-mannsboliger:
      Utedel skal monteres på grunnmur på siden.
   b) Rekkehus med stue i 1. etg:
      Utedel skal monteres på grunnmur på stuevindussiden. Endeleiligheter kan velge å montere på grunnmur på endevegg.
   c) Rekkehus med stue i 2. etg::
      Utedel skal monteres på grunnmur mellom inngangstrapp og kjellerdør. Endeleiligheter kan velge å montere på grunnmur på endevegg. Under helt spesielle forhold kan utedel plasseres mot P-plass.

3) Krav – montasje utføres av godkjente fagfolk:
   Installasjon av varmepumpe krever strømopplegg, boring gjennom yttervegg og installasjon av rør. Dette må utføres av montører og elektrikere med installatørgodkjenning. Hull i

yttervegg må tettes godt rundt rør som kommer ut, slik at veggens integritet ikke brytes.

3. Vasking, tørking og lufting

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

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer.

4. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

5. 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.

6. 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.

7. Bilkjøring og parkering

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



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

- Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie og leie garasje. Garasjene kan ikke selges til andre enn andelseiere i borettslaget. Garasjene kan ikke brukes av andre enn beboere i borettslaget. Garasjene skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy.



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

- Det er ikke tillatt å lagre campingvogner, båter eller avskiltete biler på borettslagets parkeringsplasser.

- Ladbare kjøretøyer skal kun lades på oppmerkede ladestasjoner på store P-plass.

8. 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.

9. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Spesielle bestemmelser for 4-mannsboligene

Fellesrom

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

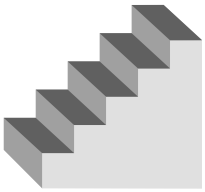
- Det pålegges alle borettshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

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



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

Trappevask



- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR FELT III I STRIDSKLEVOMRÅDET I PORSGRUNN KOMMUNE

§ 1

1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
2. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre avvik fra den viste plassering av bygningene.

§ 2

1. De anviste byggeområder i planen skal utbygges med rekkehus i 2 etasjer med separate innganger og videre 2 etasjes blokker med felles hovedinngang for 4 leiligheter. I tilknytning til hver blokk anordnes 1 utvendig bod i 1. etasje.
Byggeområde III - 23 er reservert til daginstitusjon for barn.
2. Innenfor de garasje- og parkeringsområder som er vist i planen tillates oppført garasjebygg i 1 etasje.
3. Gesimshøyden for rekkehusene skal ikke være over 6,5 m og mønehøyden ikke over 9 m. For utvendige boder i 1 etasje og garasjeanlegg må gesimshøyden ikke være over 2,5 m. Overkant av gesimshøyden og mønehøyde måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 3

1. Innenfor reguleringsområdet skal husene, med hensyn til takvinkel, tekkingsmaterialer og gesims, gis en enhetlig utforming. Takvinkelen skal ikke overstige 23 grader og skal godkjennes av bygningsrådet.
2. Med hensyn til takvinkel, tekkingsmateriale og gesims, skal såvel boder som garasjeanlegg gis en utforming som er arkitektonisk tilpasset bolighusene.

§ 4

Overflatebehandling og farger på bygningene skal på grunnlag av en samlet plan for hele reguleringsområdet godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

1. Det kan oppsettes gjerde mot kjøreveg og garasjeanlegg for å ivareta boligområdets trafikksikkerhet.
2. Det tillates oppsatt avskjermende gjerde 4 m ut fra vegg på bolighusenes terrasseside, inntil en høyde på 1,70 m, regnet fra ferdig planert nivå.
Tilsvarende gjerde tillates oppsatt i boligenhetsskiller på indre side. Disse gjerders utforming skal det redegjøres for i byggesøknaden.
Det totale bruksareal som er tillagt den enkelte boligenhet tillates avskjermet med gjerde eller skjermende beplantning i en høyde av 70 cm regnet fra ferdig planert nivå.
3. Andre gjerder enn de som er nevnt under pkt. 1 og 2 tillates ikke oppsatt innen reguleringsområdet uten bygningsrådets spesielle samtykke.

Gjerders materiale, form og farge må harmonere med bebyggelsen og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Innen byggeområdenes areal skal det anlegges lekeplasser og småbarnlekeplasser, jfr. bygningslovens § 69 og Porsgrunn kommunes vedtekt til denne.

§ 7

Servicevirksomheter for boligområdet kan bare etableres der hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for naboene eller trafikken.

§ 8

1. På boligvegene skal det kun være sykkel- og gangtrafikk samt nødvendig offentlig servicekjøring. Atkomst til de enkelte hus må kun anlegges fra boligveg og skal anlegges som gangveger maksimum 1,5 m brede.

Den store parkeringsplassen skal betjene både boligfeltet og tilliggende barneinstitusjon.

2. I frisiktsoner må det ikke plantes trær eller plasseres noe som kan være til hinder for sikten i kryssene.

3. I samsvar med planens anvisninger kan parkerings- og garasjeanlegg utbygges etappevis med maksimum dekning inntil 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 9

Byggherren skal legge fram for godkjenning av bygningsrådet en detaljert tomteplan før byggesøknaden behandles. Tomteplanen skal gjøre rede for detaljer som ikke kommer fram i regulerings- og bebyggelsesplanen som lekeplasser og rekreasjonsarealer, terrenghøyder, forstøtningsmurer, atkomst, plass for søppel, tørkeplass etc.

§ 10

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven samt bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 11

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 22.8.1974

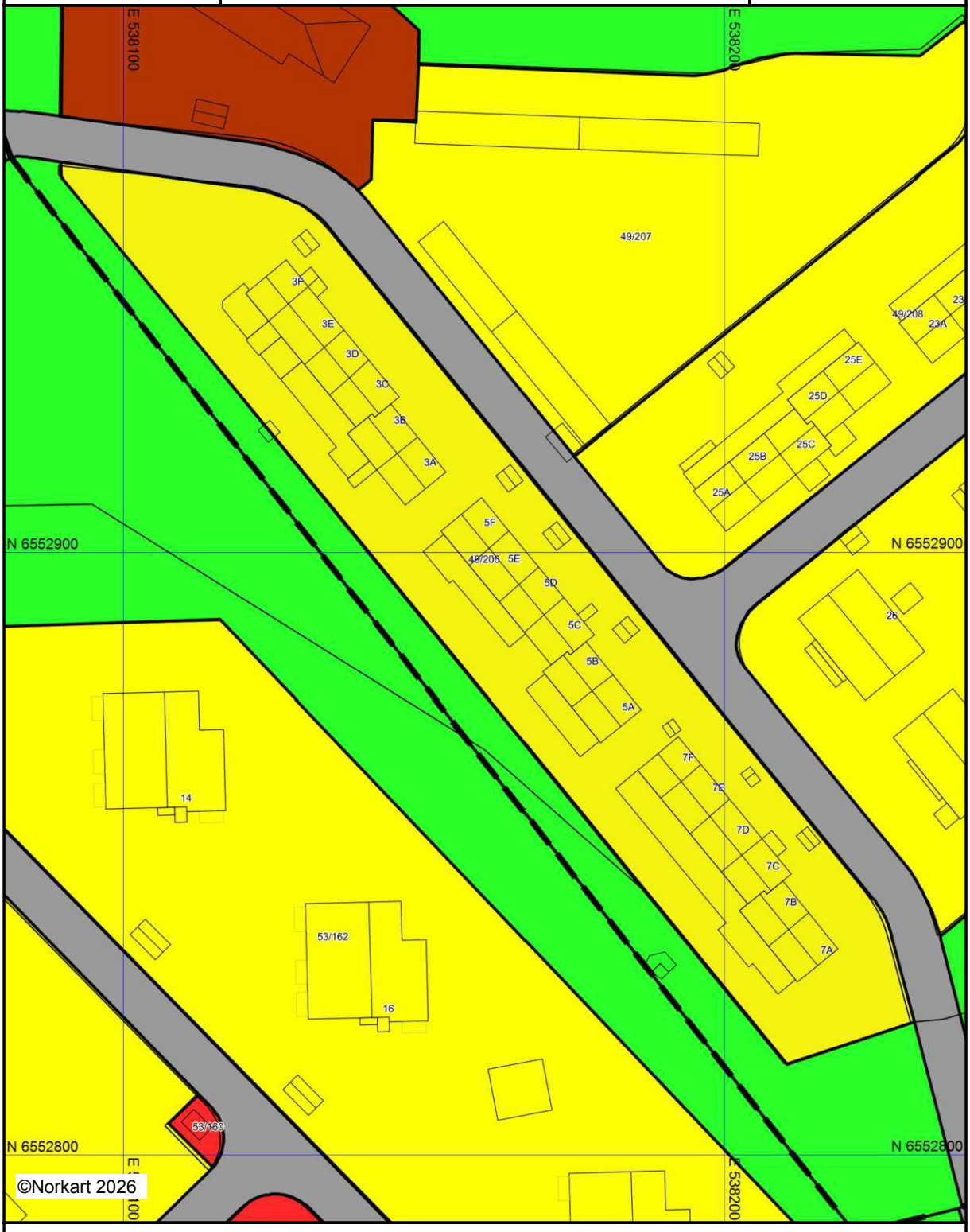
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 49/206
Adresse: Soleievegen 5E
Utskriftsdato: 25.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Almennyttig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Anlegg for idrett og sport

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

Soleievegen 5E

Nabolaget Stridsklev - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
International School Telemark (1-1... 199 elever, 10 klasser	19 min 1.7 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	18 min 1.7 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	20 min 1.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 5.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 6.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Stridsklevsenteret Linje M3, M3N, 185	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Skogtoppen barnehage (... 56 barn	1 min 0.1 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 73 barn	8 min 0.7 km
Hovettunet barnehage (0-5 år) 60 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	5 min
Rema 1000 Stridsklev	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Down Town	7 min
Vitusapotek Stridsklev	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	8 min

SPORT

Skoleveien ballplass	2 min
Stridsklevskolene ballbinge	3 min
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

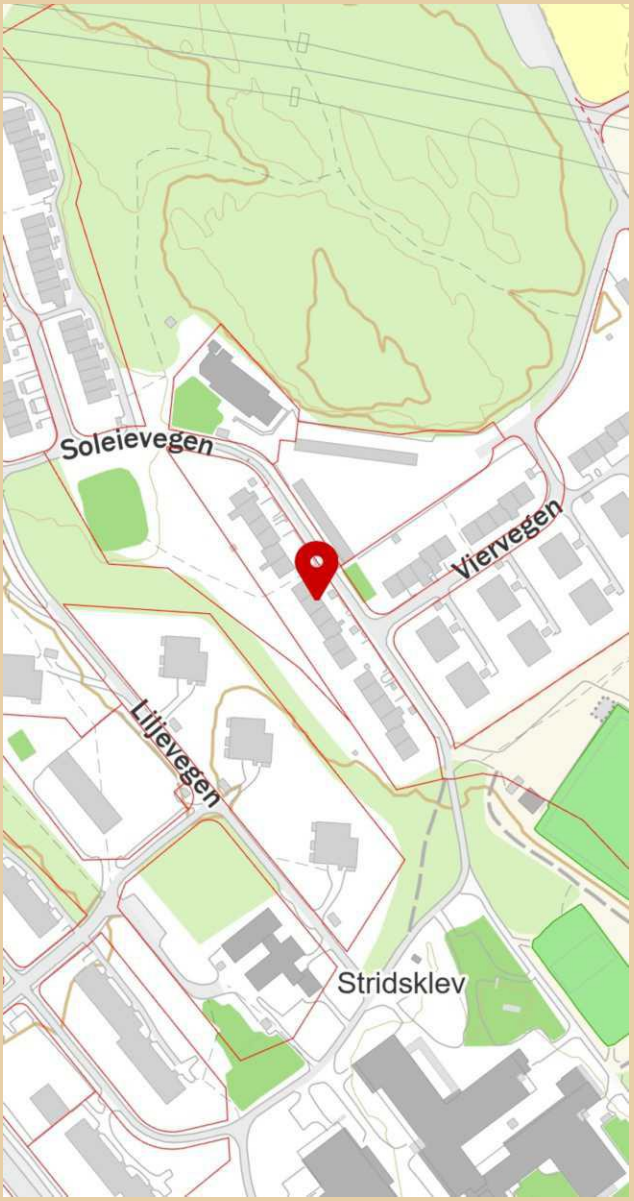
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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



Meglers verdivurdering

SOLEIEVEGEN 5 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 09.09.2026

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: Trond Are Busk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Soleievegen 5 E, 3929 PORSGRUNN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 49 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS STRIDSKLEV ØST

Verdivurdert til
3 100 000

181 052	3 281 052	22 320
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	6 228
Formue	101 174
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Soleievegen 5 D				17.06.2021	2 100 000	**2 550 000**	160 804	2 710 804	**19 226**
	141 m²	1975	5 180 m²	3 sov						
2	Soleievegen 3 A				26.11.2024	2 250 000	**2 200 000**	189 083	2 389 083	**16 591**
	144 m²	1976	5 180 m²	3 sov						
3	Soleievegen 7 A				04.09.2026	2 100 000	**2 250 000**	181 052	2 431 052	**16 651**
	146 m²	1975	5 180 m²	3 sov						

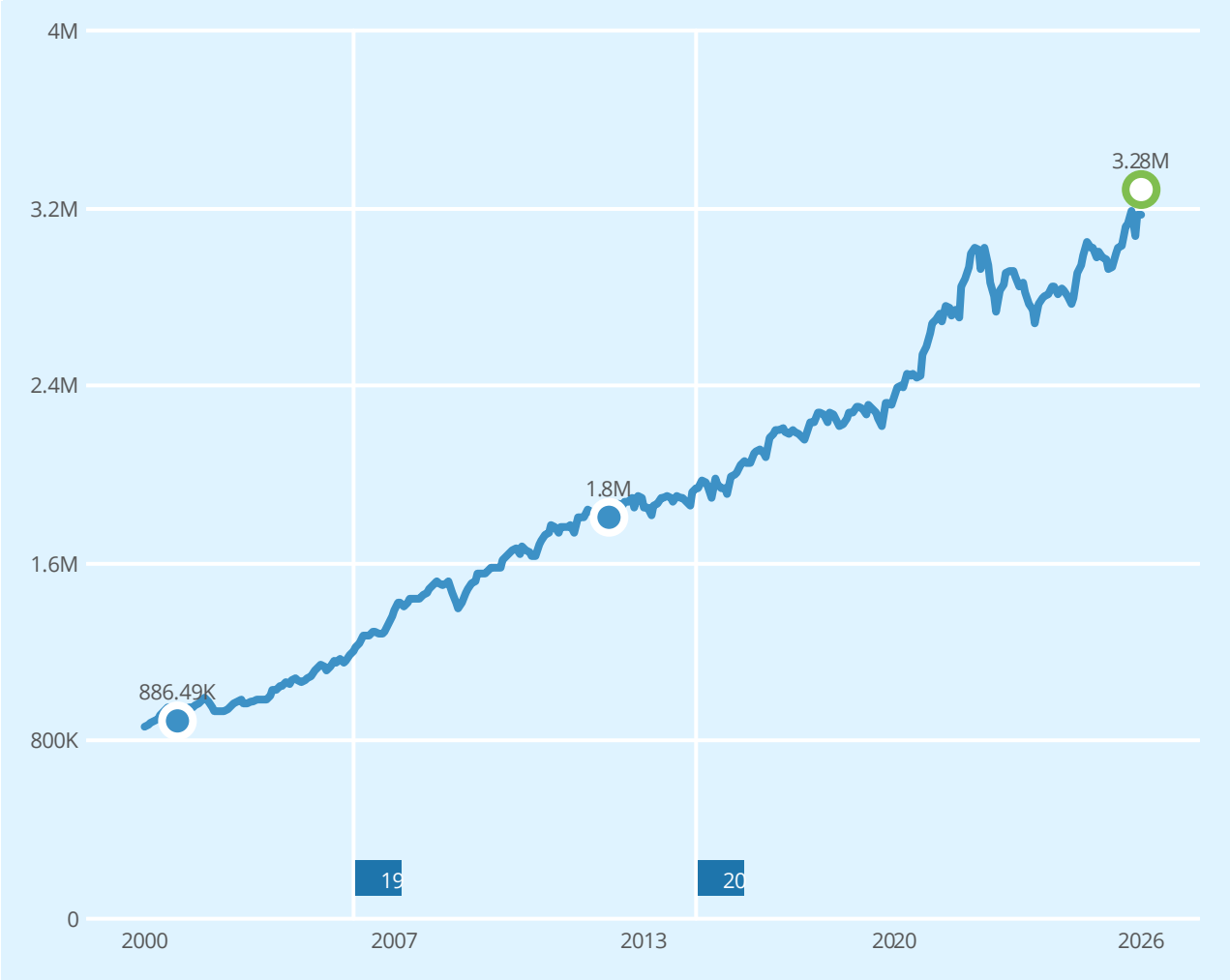
Leiligheten har en praktisk og familievennlig planløsning fordelt over tre etasjer.
1. etasje: Entré, kjøkken og romslig stue med utgang til en hyggelig hagedel som byr på gode muligheter for både avslapning og sosiale sammenkomster.
2. etasje: Gang, delikat bad renovert i 2025 samt tre gode soverom. Hovedsoverommet har direkte utgang til balkong.
Underetasje: Vaskerom, bod og kjellerstue som gir ekstra oppholds- og lagringsplass.

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

+13 endringer

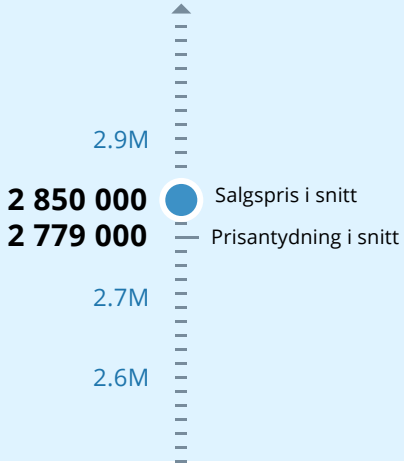
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.10.2012	20.11.2012	04.01.2013	1 750 000	1 650 000	153 907	1 803 907
03.08.2001	03.08.2001		-	760 000	126 488	886 488

Rekkehus til salgs i 3929 PORSGRUNN nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 3929 PORSGRUNN siste 12 mnd

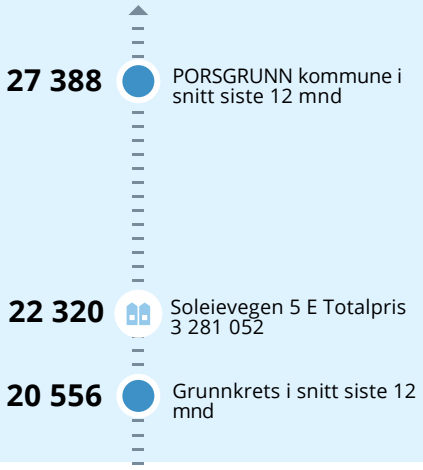
14
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

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.
