PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LANGMYRVEGEN 17

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Langmyrvegen 17, 3917 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 46, bnr. 726

Andelsnummer 211

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3423 **Eiendomsverdi ref nr:** BW6355

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

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

Norsk takst

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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 ligger i 2. etasje i en firemannsbolig tilknyttet borettslag, oppført i 1957, med adresse Langmyrvegen 17, 3917 Porsgrunn. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på 66 m² og inneholder gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom, hvorav ett benyttes som kontor/garderobe. Leiligheten disponerer i tillegg to kjellerboder, én loftsbod og garasjeplass nr. 45 i felles garasjeanlegg med elektrisk portåpner. Det er montert Zaptec elbillader i 2024.
Leiligheten ble vesentlig modernisert innvendig i 2022 med nye gulv-, vegg- og himlingsoverflater, Epoq kjøkkeninnredning og rehabilitert bad. De innvendige overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, komfyrvakt og automatisk vannstoppsystem. Det er registrert et mindre hakk i glassoverflaten på induksjonstoppen.
Badet ble rehabilitert i 2022 av tidligere eier, med TEK17 som aktuell byggeforskrift. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomspaneler på veggene, dusjkabinett, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er målt 15 mm fall mot sluk og 55 mm høydeforskjell fra sluktopp til membrannivå ved dørterskel. Det er registrert manglende fri dryppkant mellom baderomspaneler og sokkelfliser, samt betydelige avleiringer i sluket. Membranmansjett er synlig under slukets klemring. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse. Forholdene er vurdert til TG2, og nærmere kontroll av utførelsen anbefales.
Det er i tillegg registrert lokal avflassing av maling på utvendig trekledning ved badets yttervegg. Avflassingen er ikke observert i tilsvarende omfang på øvrige synlige fasadeflater. Siden badet ble rehabilitert i 2022, bør det undersøkes om avflassingen kan ha sammenheng med fukttransport gjennom ytterveggen, ventilasjonsforhold eller mangelfull luft- og damptetting. Årsaken er ikke fastslått, og det er ikke dokumentert fuktskade i konstruksjonen. Ytterveggen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra bygningens opprinnelige byggeperiode. Ved lasermåling i stuen ble det registrert et høydeavvik på 30 mm, vurdert til TG2. Det er ikke dokumentert pågående konstruksjonsbevegelser.
De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført som rør-i-rør-system fra 2022 og fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Avløpsinstallasjonene består av nyere PP-plastrør med overgang til eldre støpejernsrør (soil). Det er registrert overflaterust på eldre støpejernsrør under kjøkkenbenken. Avløpsinstallasjonen er vurdert til TG2 på grunn av alder og korrosjonsrisiko.
Leiligheten har naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra badet. Det er registrert manglende friskluftsventiler på soverommene, noe som kan medføre utilstrekkelig luftutskifting. Ventilasjonsforholdene er vurdert til TG2, og etablering av friskluftstilførsel anbefales.
Varmtvannsberederen er av merket OSO Hotwater, med kapasitet på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Ifølge eier ble berederen trolig skiftet i 2022, men produksjonsåret er ikke dokumentert. Det elektriske anlegget har automatsikringer og digitale strømmålere. Leiligheten er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparater.
Utvendige bygningsdeler, takkonstruksjon, balkong og øvrige felles konstruksjoner inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde og er ikke fullstendig tilstandsvurdert i rapporten.
Samlet vurdering: Leiligheten fremstår generelt i god innvendig stand etter moderniseringen i 2022. De viktigste registrerte avvikene er knyttet til våtrommets utførelse og manglende dokumentasjon, lokal avflassing av maling på ytterveggen ved badet, høydeavvik i etasjeskillet, eldre avløpsrør av støpejern og mangelfull friskluftstilførsel på soverommene. Det anbefales særlig å undersøke årsaken til avflassingen på ytterveggen ved badet og kontrollere våtrommets fuktsikringsløsninger. Det er ikke registrert forhold som i den foreliggende gjennomgangen er vurdert til TG3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekking og takkonstruksjon: Bygningen er oppført i 1957 og har saltak tekket med takstein. Taktekkingens alder er ukjent. Det er registrert noe begroing og aldersrelatert slitasje, men ingen tydelige tegn til større skader eller manglende takstein fra bakkenivå. Takkonstruksjonen består av tresperrer med rupanel som undertak og kaldtloft. Tilgjengelig trevirke i loftsboden fremstår tørt, uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader. Taktekking og takkonstruksjon inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.
Veggkonstruksjon og fasadekledning: Bygningen har utvendig liggende trekledning med malt overflate. Det er registrert lokal avflassing og løs maling på ytterveggen utenfor badet i 2. etasje. Tilsvarende avflassing er ikke observert på øvrige synlige fasadeflater. Badet ble rehabilitert i 2022, og det kan ikke utelukkes at avflassingen har sammenheng med fukttransport gjennom ytterveggen, mangelfull luft- og damptetting eller ventilasjonsforhold. Årsaken er ikke fastslått. Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktforholdene i veggkonstruksjonen før utvendig overflatebehandling. Ytterveggen inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.
Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Vinduene fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige skader, råte eller synlige tegn til punkterte isolerglass. Utvendig vedlikehold ivaretas av borettslaget.
Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør mot felles trapperom, med ukjent alder. Balkongdøren er fra 2018 og er utført i malt treverk med 2-lags isolerglass. Dørene fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige synlige avvik. Utvendig vedlikehold inngår i borettslagets ansvarsområde i henhold til vedtektene.
Balkong: Leiligheten har balkong i 2. etasje med adkomst fra stuen. Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke og malt rekkverk av tre. Det foreligger ferdigattest for terrasser datert 03.05.1994. Det er registrert normal værslitasje, stedvis misfarging og begroing på terrassebordene samt noe slitasje på rekkverkets overflatebehandling. Balkongen inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.
Samlet vurdering: Utvendige bygningsdeler fremstår med varierende alder og normal vær- og bruksslitasje. Det mest fremtredende registrerte forholdet er lokal avflassing av maling på ytterveggen utenfor det rehabiliterte badet. Det anbefales at borettslaget undersøker årsaken til avflassingen og eventuell fuktpåvirkning i veggkonstruksjonen. Utvendige bygningsdeler og felles konstruksjoner er ikke fullstendig tilstandsvurdert i denne

Beskrivelse av eiendommen

rapporten, da de inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater: Leiligheten ble modernisert i 2022 med nye gulv-, vegg- og himlingsoverflater. Gulvene har laminat i oppholdsrom og fliser på badet. Vegger og himlinger har malte, glatte gipsplater, stedvis med innfelte downlights. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader, fuktmerker eller andre avvik. Overflatene er vurdert til TG1.
Etasjeskille: Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, opprinnelig fra bygningens oppføringsår 1957. Ved lasermåling i stuen ble det registrert et høydeavvik på 30 mm over målt gulvflate. Skjevheten kan være relatert til naturlige deformasjoner og nedbøyning i eldre trebjelkelag. Forholdet er vurdert til TG2. Oppretting kan vurderes ved fremtidig rehabilitering, og eventuelle økende skjevheter bør undersøkes nærmere.
Pipe og ildsted: Leiligheten har mursteinspipe, antatt fra bygningens oppføringsår. Det er ikke montert eller tilkoblet ildsted. Synlige deler av pipen har malte overflater uten registrerte vesentlige skader, sprekker eller sotgjennomslag. Pipen inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde og er ikke nærmere tilstandsvurdert.
Innvendige dører: Leiligheten har malte, glatte innerdører med speilfylling og svarte dørvridere, antatt montert i forbindelse med moderniseringen i 2022. Dørene fremstår godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige skader eller funksjonsavvik. Dørene er vurdert til TG1.
Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er ikke observert synlige tegn til skadedyr, gnagere eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Det er heller ikke registrert gnageskader, ekskrementer eller andre spor etter skadedyraktivitet på tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt. Forholdet er vurdert til TG1.
Boder og garasje: Leiligheten disponerer to kjellerboder og én loftsbod, med samlet oppgitt eksternt bruksareal (BRA-e) på 11 m². Kjellerbodene har enkel utførelse med betonggulv og delvis trekledde vegger. Loftsboden ligger på kaldtloft og har begrenset takhøyde. Leiligheten disponerer også garasje nr. 45 i felles garasjeanlegg med elektrisk portåpner. Det foreligger ferdigattest for garasjer datert 05.04.2017. Boder og garasje inngår i borettslagets felles bygningsmasse, og vedlikeholdsansvaret reguleres av borettslagets vedtekter.
Samlet vurdering: Leilighetens innvendige overflater og dører fremstår generelt i god stand etter moderniseringen i 2022. Det vesentligste registrerte innvendige avviket er høydeforskjellen på 30 mm i etasjeskillet, vurdert til TG2. Øvrige tilgjengelige innvendige bygningsdeler fremstår uten registrerte vesentlige avvik. Pipe og felles konstruksjoner inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.

VÅTROM

Gå til side

Generell beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2022 av tidligere eier, med TEK17 som aktuell byggeforskrift. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, baderomspaneler på veggene og malt himling med innfelte downlights. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har vindu og mekanisk avtrekk med elektrisk vifte. Synlige overflater og sanitærinstallasjoner fremstår generelt godt vedlikeholdt.
Dokumentasjon – TG2: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rehabiliteringen i 2022, herunder utførelse av membran, tettesjikt, sluktilkobling eller øvrige fuktsikringsarbeider. Det er heller ikke dokumentert hvem som har utført arbeidene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av skjulte konstruksjoner og våtrommets fuktsikring. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra tidligere eier eller utførende dersom denne finnes.
Vegger og himling – TG2: Veggene er kledd med baderomspaneler, og himlingen har malt, glatt overflate med innfelte downlights. Det er registrert at sokkelflisene bygger lenger ut enn baderomspanelene, slik at panelene mangler fri dryppkant nederst mot sokkelflisene. Utførelsen kan medføre at vann blir stående på overkanten av sokkelflisene og belaster overgangen mellom vegg og gulv. Det anbefales nærmere kontroll av utførelsen opp mot monteringsanvisningen for baderomspanelene og nødvendig utbedring dersom løsningen ikke tilfredsstiller kravene til fuktsikring.
Gulvoverflater – TG1: Gulvet er flislagt med store keramiske fliser og har elektriske varmekabler. Ved lasermåling ble det registrert en høydeforskjell på 15 mm mot sluk. Gulvoverflatene fremstår godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige sprekker, løse fliser eller andre synlige skader. Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på gulvet. Fallforholdene må vurderes opp mot våtrommets samlede løsning for bortledning av lekkasjevann.
Sluk, membran og tettesjikt – TG2: Badet har plastsluk med klemring og synlig membranmansjett under klemringen. Gulvet er opplyst å ha påstrykningsmembran/smøremembran. Det er målt 55 mm høydeforskjell fra sluktopp til membrannivå ved dørterskelen. Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membranmansjett er synlig, men tetthet og korrekt utførelse av tilkoblingen kan ikke bekreftes fullt ut ved visuell kontroll. Det anbefales rengjøring av sluk og vannlås samt innhenting av dokumentasjon på membranarbeidene.
Sanitærutstyr og innredning – TG1: Badet har servantinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett med glassdører og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen og sanitærutstyret er fra rehabiliteringen i 2022 og fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige skader eller synlige lekkasjer.
Ventilasjon – TG1: Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med veggmontert elektrisk avtrekksvifte. Det er ikke opplyst om funksjonsproblemer. Ventilasjonsløsningen vurderes som egnet for våtrommet, forutsatt tilfredsstillende lufttilførsel og avtrekkskapasitet.
Tilliggende konstruksjoner: Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner. Hulltaking var planlagt fra tilstøtende kjøkken, men fastmontert kjøkkeninnredning hindret tilgang til veggkonstruksjonen. Det er ikke registrert synlige fuktskader på tilgjengelige innvendige overflater. Det er imidlertid registrert lokal avflassing av maling på utvendig trekledning utenfor badet. Årsaken er ikke fastslått, og eventuell sammenheng med fukttransport fra våtrommet kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser av ytterveggens fuktforhold anbefales.
Samlet vurdering: Badet fremstår med nyere overflater og sanitærinstallasjoner etter rehabiliteringen i 2022. De vesentligste avvikene er knyttet til manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse, manglende fri dryppkant nederst på baderomspanelene og tilsmussing av sluket. Den lokale avflassingen på ytterveggen utenfor badet gir ytterligere grunnlag for å undersøke mulige fuktforhold i veggkonstruksjonen. Det er ikke påvist fuktskader i skjulte konstruksjoner, men disse er heller ikke undersøkt ved

Beskrivelse av eiendommen

hulltaking. Videre bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense direkte vannbelastning på gulv og vegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble modernisert i 2022 og har Epoq kjøkkeninnredning med glatte, trefargede fronter og benkeplate av mørk laminat. Innredningen har skuffer, skap og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert oppvaskkum av kompositt med ettgreps blandebatteri.
Det er installert automatisk vannstoppsystem (Waterguard) og komfyrvakt.
Kjøkkeninnredningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Ved visuell kontroll er det registrert et mindre hakk i glassoverflaten på induksjonstoppen. Det er ikke registrert øvrige vesentlige skader, svelling eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater.
Kjøkkeninnredningen har en alder på ca. fire år. Det er registrert et mindre hakk i glassoverflaten på induksjonstoppen. Skaden fremstår som en lokal overflateskade. Det er ikke dokumentert om skaden påvirker platetoppens sikkerhet eller funksjon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger – TG1: De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført i plast som rør-i-rør-system fra moderniseringen i 2022. Fordelerstokk med avstengningsventiler er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Synlige og tilgjengelige rørinstallasjoner fremstår uten registrerte lekkasjer eller vesentlige avvik.
Vannledningene fra bygningens felles ledningsnett og frem til leiligheten er opplyst å være eldre kobberrør. Disse inngår i borettslagets felles vanninstallasjoner og er ikke nærmere tilstandsvurdert.
Avløpsrør – TG2: De innvendige avløpsrørene består hovedsakelig av PP-plast, antatt fra 2022, med overgang til eldre støpejernsrør (soil) under kjøkkenbenken. Det er registrert overflaterust på støpejernsrøret ved gjennomføringen i bunnen av kjøkkenbenken. Det er ikke observert synlige lekkasjer. De eldre støpejernsrørene har betydelig alder og økt risiko for korrosjon og funksjonssvikt. Det anbefales jevnlig kontroll og vurdering av utskifting eller rehabilitering ved fremtidige vedlikeholdsarbeider.
Ventilasjon – TG2: Leiligheten har hovedsakelig naturlig ventilasjon, kombinert med mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenventilator. Det er registrert manglende friskluftsventiler på soverommene. Dette kan medføre utilstrekkelig luftutskifting og redusert inneklima, særlig når vinduer og dører holdes lukket. Det anbefales å etablere tilfredsstillende friskluftstilførsel på soverommene. Eventuelle inngrep i yttervegger må avklares med borettslaget.
Varmtvannsbereder – TG1: Leiligheten har en OSO Hotwater varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Ifølge eier ble berederen trolig skiftet i 2022, men produksjonsåret er ikke dokumentert. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige utvendige skader. Dersom oppgitt utskiftingsår er korrekt, har berederen en alder på ca. fire år og forventes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.
Elektrisk anlegg: Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer av merket Eaton, jordfeilbeskyttelse og overspenningsvern. Sikringsskapet inneholder hovedsikring og syv synlige kursvern. Det er montert to digitale AMS-målere av merket Aidon. Det foreligger synlige samsvarserklæringer for målerinstallasjonene fra 2018. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang eller vesentlige skader på tilgjengelige komponenter. Samsvarserklæringer for eventuelle elektriske arbeider fra moderniseringen i 2022 og elbillader fra 2024 er ikke fremlagt. Det er kun foretatt en forenklet visuell kontroll av anlegget.
Branntekniske forhold – TG1: Leiligheten er utstyrt med takmontert røykvarsler i stuen og tre brannslukningsapparater på henholdsvis 6 kg, 2 kg og 1 kg. Det er ikke registrert synlige skader på røykvarsleren. Slukkeapparatenes alder og kontrollstatus er ikke dokumentert. Leiligheten har brannklassifisert entrédør mot felles trapperom. Det anbefales regelmessig funksjonskontroll av røykvarsler og kontroll av slukkeutstyret.
Andre installasjoner – Elbillader – TG1: Det er montert Zaptec ladestasjon for elbil på ytterveggen ved inngangspartiet i 2024. Ladestasjonen fremstår uten registrerte synlige skader. Det er ikke foretatt funksjonstest eller elektrotekniske målinger. Samsvarserklæring for installasjonen er ikke fremlagt og anbefales innhentet.
Samlet vurdering: Leilighetens tekniske installasjoner har varierende alder. Vannledningene er i hovedsak modernisert i 2022 og fremstår i god stand. De vesentligste registrerte avvikene er knyttet til eldre avløpsrør av støpejern med overflaterust og manglende friskluftstilførsel på soverommene, begge vurdert til TG2. Det anbefales å innhente dokumentasjon på elektriske installasjoner fra 2022 og 2024 samt bekrefte varmtvannsberederens produksjonsår. øvrige tilgjengelige installasjoner fremstår uten registrerte vesentlige synlige avvik.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

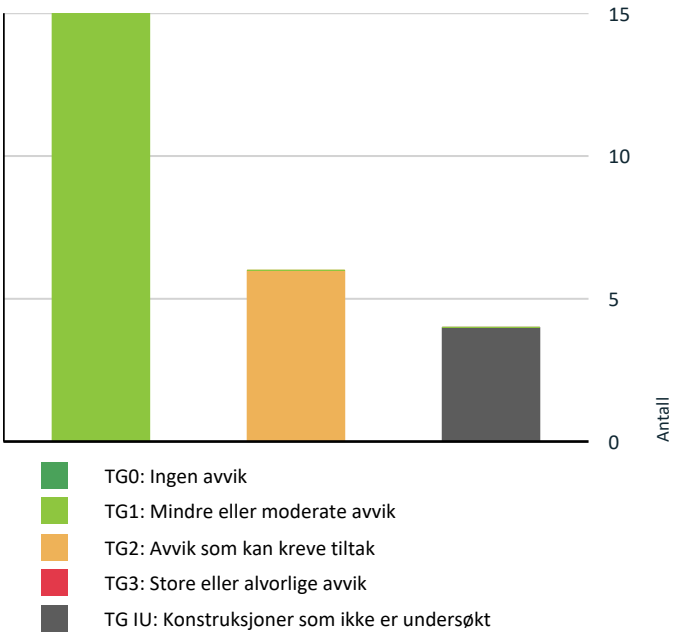
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er utført som saltak og tekket med takstein. Taktekkingens alder er ikke opplyst. Bygningen er opprinnelig oppført i 1957.
Taktekking og tilhørende takkonstruksjoner inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.
Ved utvendig visuell kontroll fra bakkenivå fremstår taktekkingen med noe begroing og aldersrelatert slitasje. Det er ikke registrert tydelige tegn til større skader eller manglende takstein fra tilgjengelig observasjonssted.
Taktekking, undertak og øvrige takkonstruksjoner er ikke undersøkt nærmere. Vurderingen er begrenset til synlige forhold fra bakkenivå.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med sperrekonstruksjon av tre og rupanel som undertak. Bygningen er opprinnelig oppført i 1957 og har kaldtloft.
Takkonstruksjonen og kaldtloftet inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde.
Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra loftsboden. Synlig trevirke i sperrekonstruksjonen og rupanelet fremstår tørt, uten registrerte tegn til fuktinntrengning, lekkasjer eller fuktskader ved befaringen.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige konstruksjoner fra loftsboden. Øvrige deler av kaldtloftet og skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1957 og har utvendig liggende trekledning med malt overflate.
Ved visuell kontroll er det registrert avflassing og løs maling på fasadekledningen, lokalisert til ytterveggen utenfor badet i 2. etasje. Det er ikke observert tilsvarende avflassing på øvrige synlige deler av fasaden.
Badet ble rehabilitert i 2022 av tidligere eier. At avflassingen er lokalisert til ytterveggen ved badet, gir grunn til å undersøke om forholdet kan ha sammenheng med fukttransport gjennom ytterveggen, mangelfull damptetting eller ventilasjonsforhold etter rehabiliteringen.
Avflassingen kan også skyldes tidligere fuktpåvirkning eller mangelfull vedheft i malingssystemet. Årsaken kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal avflassing av maling på ytterkledningen utenfor badet. Skadens plassering, sammenholdt med rehabiliteringen av våtrommet i 2022, gir grunnlag for nærmere undersøkelse av eventuell fuktpåvirkning fra bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at borettslaget får undersøkt fuktforholdene i ytterveggen ved badet før overflatebehandling utføres. Det bør særlig kontrolleres om avtrekksventilasjonen har korrekt utløp til friluft, og om ytterveggen har tilfredsstillende luft- og damptetting. Eventuelle fuktårsaker må utbedres før løs maling fjernes og kledningen overflatebehandles.

Siden avflassingen etter observasjonene er begrenset til fasaden utenfor det rehabiliterte badet, bør mulig fukttransport fra våtrommet undersøkes særskilt. Dette er en indikasjon som bør følges opp, men ikke dokumentasjon på fuktskade i veggkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er utført med malte trekarmer og 2-lags isolerglass fra 2018.
Vinduer og karmer fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader, råte eller tegn til punkterte isolerglass ved den visuelle kontrollen.
Vinduene har en alder på ca. 8 år og vurderes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.
Utvendig vedlikehold av vinduene inngår i borettslagets ansvarsområde.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør i treverk mot felles trapperom. Dørens alder er ukjent. Døren har finert overflate, dørkikkert og låsbeslag.
Balkongdøren er fra 2018 og er utført i malt treverk med 2-lags isolerglass. Døren har glassfelt i øvre del og tett brystning i nedre del.
Synlige overflater på dørene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige synlige skader eller tegn til fukt- og råteskader ved den visuelle kontrollen.
Balkongdøren har en alder på ca. 8 år og vurderes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold. Entrédørens alder er ikke dokumentert.
Utvendig vedlikehold av dørene inngår i borettslagets ansvarsområde i henhold til gjeldende vedtekter.





TG IU Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har balkong i 2. etasje med adkomst fra stuen. Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord av impregnert trevirke og malt rekkverk

Tilstandsrapport

av tre.
Det foreligger ferdigattest for terrasser datert 03.05.1994.
Ved visuell kontroll fremstår terrassebordene med normal vær- og bruksslitasje, stedvis misfarging og begroing. Rekkverket har noe slitasje på overflatebehandlingen, særlig på toppbord.
Balkongen inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde og er derfor ikke gjenstand for fullstendig tilstandsvurdering i denne rapporten.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater ble modernisert i 2022. Gulvene er belagt med laminat i gang, stue, kjøkken og soverom, mens badet har flislagt gulv.
Veggene har malte gipsplater, og himlingene består av malte gipsplater, stedvis med innfelte downlights.
Gulvoverflatene fremstår med jevn utførelse og normal bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader, svelling, åpne skjøter eller andre avvik på de tilgjengelige gulvflatene.
Vegg- og himlingsoverflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten registrerte vesentlige skader eller synlige tegn til fuktpåvirkning.
Overflatene har en alder på ca. fire år og vurderes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

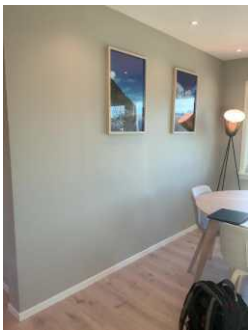


TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har malte, glatte overflater, hovedsakelig utført med gipsplater. Overflatene ble modernisert i 2022 og har en alder på ca. fire år.
Himlingene er utført med malte, glatte flater, stedvis med innfelte downlights. Veggene har malte overflater med jevn struktur og utførelse.
Synlige og tilgjengelige overflater er visuelt kontrollert ved befaringen. Overflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige sprekker, skader, fuktmerker eller andre synlige avvik som indikerer behov for utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, opprinnelig fra bygningens oppføringsår 1957. Gulvene ble modernisert i 2022 og er belagt med laminat.
Det er foretatt kontroll av gulvets planhet med laser i stuen. Det ble registrert et høydeavvik på 30 mm over målt gulvflate.
Etasjeskillet har en alder på ca. 69 år. Eldre trebjelkelag kan ha skjevheter som følge av naturlige deformasjoner, kryp og nedbøyning gjennom bygningens levetid.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Det er registrert et høydeavvik på 30 mm i stuen. Avviket overstiger toleransegrensen på 15 mm over hele rommet og gir grunnlag for TG2 etter NS 3600. Det er ikke påvist årsak til skjevheten.

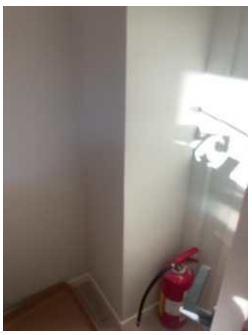
Konsekvens/tiltak

• Det er normalt ikke nødvendig med umiddelbare tiltak dersom skjevheten er stabil og ikke medfører funksjonsproblemer. Ved eventuell fremtidig rehabilitering kan oppretting av gulvet vurderes. Dersom det registreres økende skjevheter eller andre tegn til konstruksjonsbevegelser, anbefales nærmere undersøkelser av etasjeskillet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, antatt fra bygningens oppføringsår 1957. Pipen er en del av bygningens opprinnelige konstruksjon.
Det er ikke montert eller tilkoblet ildsted i leiligheten. Synlige deler av pipen er innkledd og har malte, glatte overflater.
Det er ikke registrert synlige tegn til sprekker, sotgjennomslag eller andre skader på tilgjengelige overflater ved befaringen.
Pipen inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde. Det er ikke foretatt innvendig kontroll av pipeløpet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige malte, glatte dører med speilfylling og svarte dørvridere. Dørene fremstår som nyere og antas å være montert i forbindelse med moderniseringen av leiligheten i 2022.
Dørene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Synlige overflater, karmer og beslag er visuelt kontrollert ved befaringen.
Det er ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaringen ikke observert synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten.
Synlige og tilgjengelige bygningsdeler og overflater er visuelt kontrollert. Det er ikke registrert spor etter gnagere, insektsangrep, ekskrementer, gnageskader eller andre forhold som indikerer aktivitet fra skadedyr.
Det er heller ikke observert synlige tegn til fuktkrevende insekter som sølvkre eller skjeggkre.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to boder i kjeller og én bod på kaldtloft. Samlet oppgitt eksternt bruksareal (BRA-e) er 11 m².
Kjellerbodene har betonggulv, vegger delvis kledd med trepanel og synlige tekniske rørføringer. Bodene fremstår med enkel utførelse, tilpasset oppbevaringsformål.
Loftsboden ligger på kaldtloft og har begrenset takhøyde som følge av takkonstruksjonens utforming. Boden benyttes til oppbevaring og inngår ikke i leilighetens interne bruksareal.
Leiligheten disponerer garasje nr. 45 i felles garasjeanlegg tilknyttet borettslaget. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner. Garasjeanlegget har utvendig trekledning og asfaltert adkomstareal.
Det foreligger ferdigattest for garasjer datert 05.04.2017.
Boder og garasje inngår i borettslagets felles bygningsmasse. Vedlikeholdsansvaret reguleres av borettslagets vedtekter.







Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier. Aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen var teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Badet har flislagt gulv med store, lyse fliser. Veggene har malte, glatte overflater, og himlingen er utført med malte plater og innfelte downlights.
Rommet er innredet med dusjkabinett med svarte profiler og glassdører, servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, speil med integrert belysning og gulvmontert toalett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, plassert i søyle.
Badet har vindu som gir dagslys, samt veggmontert elektrisk avtrekksvifte for ventilasjon.
Synlige overflater og sanitærinstallasjoner fremstår generelt godt vedlikeholdt, uten tydelige tegn til skader eller fuktpåvirkning ved den visuelle kontrollen.
Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på tilstøtende vegger og gulv ved normal bruk.
Badet har en alder på ca. fire år. Sluk, membran, fallforhold og øvrige tekniske løsninger vurderes nærmere under de respektive bygningsdelene.
Det er opplyst at rehabiliteringen ble utført av forrige eier. Dokumentasjon på utførelse av membran og øvrige våtromsarbeider er foreløpig ikke fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier. Aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen var teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det er foreløpig ikke fremlagt dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, herunder membran, tettesjikt, sluktilkobling eller øvrige fuktsikringsløsninger.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført av fagkyndige.
Badet har en alder på ca. fire år og fremstår med nyere overflater og sanitærinstallasjoner. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av skjulte konstruksjoner og fuktsikringsløsninger.

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

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier, med TEK17 som aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen.
Veggene er kledd med våtromsplater/baderomsplater, og himlingen har malt, glatt overflate med innfelte downlights. Gulvet er flislagt med sokkelfliser langs veggene.
Ved visuell kontroll er det registrert at sokkelflisene er montert slik at de bygger lenger ut fra veggen enn våtromsplatene. Dette medfører at våtromsplatene ikke har en fri dryppkant nederst mot sokkelflisene.
Utførelsen kan medføre at vann som renner ned langs våtromsplatene, blir stående på overkanten av sokkelflisene og belaster overgangen mellom vegg og gulv. Dette kan over tid øke risikoen for fuktinntrengning dersom overgangen ikke er utført med tilfredsstillende tetting.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert synlige fuktskader eller andre vesentlige skader på vegg- og himlingsoverflatene ved befaringen. Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på veggene ved normal bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplatene mangler fri dryppkant mot sokkelflisene. Sokkelflisene er montert lenger ut enn våtromsplatene, slik at vann kan bli liggende på overkanten av sokkelflisene. Utførelsen vurderes som en uheldig detaljløsning med økt risiko for fuktbelastning i overgangen mellom vegg og gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få undersøkt og vurdert utførelsen av overgangen mellom våtromsplater og sokkelfliser opp mot monteringsanvisningen for det aktuelle platesystemet. Eventuelle nødvendige utbedringer må utføres slik at vann ledes bort fra overgangen og tettesjiktets funksjon ivaretas. Dusjkabinettet bør fortsatt benyttes for å begrense direkte vannbelastning på veggene.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier. Aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen var TEK17.
Gulvet er flislagt med store, lyse keramiske fliser og har elektriske varmekabler. Det er montert sokkelfliser langs veggene.
Det er foretatt kontroll av gulvets fallforhold med laser. Det ble registrert en høydeforskjell på 15 mm mot sluk.
Gulvoverflatene fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader på tilgjengelige gulvflater.
Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannbelastning på gulvet ved normal bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier, med TEK17 som aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulvet og synlige baderomspaneler på veggene. Det er montert plastsluk med klemring, hvor membranmansjett er synlig under klemringen.
Det er målt en høydeforskjell på 55 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Dette gir en tilfredsstillende høydeforskjell for

tettesjiktets oppkant ved døråpningen.
Ved visuell kontroll ble det registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membranmansjetten er synlig under klemringen, men tilkoblingens tetthet og utførelse kan ikke bekreftes fullt ut ved visuell kontroll.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene fra rehabiliteringen i 2022. Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert betydelige avleiringer og smuss i sluket. Membranmansjett er synlig under klemringen, men dokumentasjon på utførelsen av membran og sluktilkobling foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Sluk og vannlås bør rengjøres for å sikre tilfredsstillende avrenning. Dokumentasjon på membranarbeidene bør innhentes dersom denne finnes. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense direkte vannbelastning på gulv og vegger.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i 2022 av forrige eier og har sanitærutstyr og innredning fra samme periode.
Våtrommet har servantinnredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjkabinett med glassdører og svarte profiler samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel plassert i søyle.
Sanitærutstyret og innredningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige vesentlige skader, lekkasjer eller andre avvik på tilgjengelige installasjoner ved befaringen.
Dusjkabinettet begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger ved normal bruk.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk avtrekksvifte montert på vegg. Ventilasjonen sørger for forsert avtrekk av fuktig luft fra våtrommet.
Badet ble rehabilitert i 2022, med TEK17 som aktuell byggeforskrift ved rehabiliteringen.
Det er ikke opplyst om funksjonsproblemer med ventilasjonen. Ventilasjonsløsningen vurderes som egnet for våtrommet, forutsatt tilfredsstillende lufttilførsel og avtrekkskapasitet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner til badet.
Hulltaking var planlagt utført fra tilstøtende kjøkken, men kjøkkeninnredningen hindrer tilgang til den aktuelle veggkonstruksjonen. Hulltaking ville medført inngrep i eller demontering av kjøkkeninnredningen.
Badet ble rehabilitert i 2022 og har dusjkabinett som begrenser direkte vannbelastning på gulv og vegger ved normal bruk.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader på tilgjengelige overflater ved befaringen. Skjulte konstruksjoner bak våtrommets vegger er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble modernisert i 2022 og har Epoq kjøkkeninnredning med glatte, trefargede fronter og benkeplate av mørk laminat. Innredningen har skuffer, skap og integrerte hvitevarer.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert oppvaskkum av kompositt med ettgreps blandebatteri.
Det er installert automatisk vannstoppsystem (Waterguard) og komfyrvakt.
Kjøkkeninnredningen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal alders- og bruksslitasje. Ved visuell kontroll er det registrert et mindre hakk i glassoverflaten på induksjonstoppen. Det er ikke registrert øvrige vesentlige skader, svelling eller tegn til fuktpåvirkning på tilgjengelige overflater.
Kjøkkeninnredningen har en alder på ca. fire år. Det er registrert et mindre hakk i glassoverflaten på induksjonstoppen. Skaden fremstår som en lokal overflateskade. Det er ikke dokumentert om skaden påvirker platetoppens sikkerhet eller funksjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

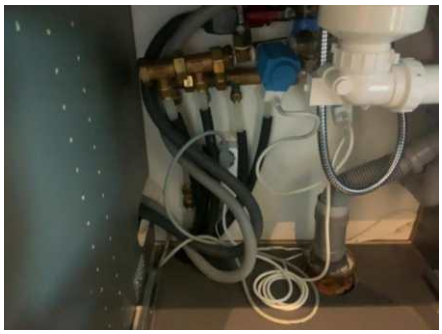
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene er hovedsakelig utført i plast som rør-i-rør-system, etablert i forbindelse med moderniseringen av leiligheten i 2022. Fordelerstokk med fordelingsledninger og avstengningsventiler er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert synlige lekkasjer, fuktpåvirkning eller andre vesentlige avvik ved tilgjengelige rørkoblinger og fordelingsledninger.
Rør-i-rør-systemet har en alder på ca. fire år og vurderes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold. Skjulte rørføringer og tilkoblinger i vegger og gulv er ikke kontrollert.
Vannledningene fra bygningens felles ledningsnett og frem til leiligheten er opplyst å være utført i kobber av eldre årgang. Disse inngår i borettslagets felles vanninstallasjoner og er ikke nærmere tilstandsvurdert i denne rapporten.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er hovedsakelig utført i PP-plast, antatt montert i forbindelse med moderniseringen av leiligheten i 2022. Under kjøkkenbenken er det synlig overgang fra nyere avløpsrør av plast til eldre avløpsrør av støpejern (soil).
Avløpsinstallasjonene har dermed varierende alder. De eldre støpejernsrørene antas å være fra bygningens opprinnelige byggeperiode i 1957.
Synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er registrert overflaterust på støpejernsrøret ved gjennomføringen i bunnen av kjøkkenbenken. Det er ikke registrert synlige tegn til aktive lekkasjer.
De eldre støpejernsrørene har en betydelig alder og kan være utsatt for innvendig korrosjon, avleiringer og redusert gjennomstrømning. Skjulte deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift og luftutskifting gjennom ventiler. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte, mens kjøkkenet har kjøkkenventilator.
Ved befaringen ble det registrert manglende friskluftsventiler på soverommene. Dette medfører begrenset tilførsel av uteluft og kan gi utilstrekkelig luftutskifting, særlig når dører og vinduer holdes lukket.
Mangelfull ventilasjon kan medføre redusert inneklima, forhøyet CO_2-nivå og økt risiko for kondens og fuktbelastning.

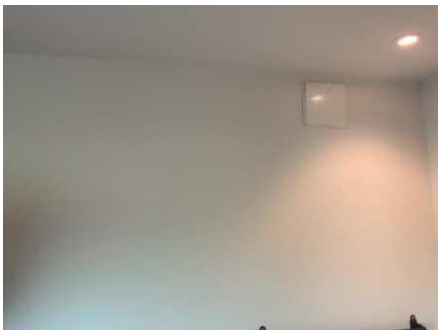
Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert friskluftsventiler på soverommene. Dette medfører redusert mulighet for kontrollert tilførsel av friskluft.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere egnede friskluftsventiler på soverommene for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel og luftutskifting. Eventuelle inngrep i yttervegger må avklares med borettslaget, da fasader og utvendige bygningsdeler inngår i borettslagets ansvarsområde.

TG2 – Mangelfull tilluft på soverom.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har en varmtvannsbereder av merket OSO Hotwater med kapasitet på ca. 200 liter, plassert i kjeller. Ifølge eier ble berederen trolig skiftet i 2022. Produksjonsår er ikke bekreftet ved typeskilt eller annen dokumentasjon.
Synlige og tilgjengelige deler av berederen er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige utvendige skader.
Dersom oppgitt utskiftingsår er korrekt, har berederen en alder på ca. fire år og forventes å ha god gjenværende brukstid ved normalt vedlikehold.



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

Leiligheten har elektrisk sikringsskap med automatsikringer av merket Eaton, med jordfeilbeskyttelse. Sikringsskapet inneholder hovedsikring og syv synlige kursvern. Det er montert to digitale strømmålere (AMS) av merket Aidon i skapet.
Det er synlige samsvarserklæringer for installasjon av AMS-målere fra 2018, utført av Eltel Networks AS. Disse gjelder målerinstallasjonene og dokumenterer ikke nødvendigvis øvrige arbeider på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet fremstår med nyere automatsikringer og overspenningsvern. Synlige komponenter er visuelt kontrollert ved befaringen. Det er ikke registrert tydelige tegn til varmgang eller andre synlige skader på tilgjengelige komponenter.
Leiligheten ble modernisert i 2022, med blant annet nytt kjøkken og bad. Det er montert komfyrvakt og Zaptec elbillader fra 2024.
Det elektriske anlegget vurderes gjennom en forenklet kontroll i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller fullstendig kontroll av anlegget.
Dokumentasjon: Samsvarserklæringer for AMS-målere fra 2018 er synlige. Eventuelle samsvarserklæringer for øvrige elektriske arbeider fra 2022 og elbillader fra 2024 må avklares.

Tilstandsrapport

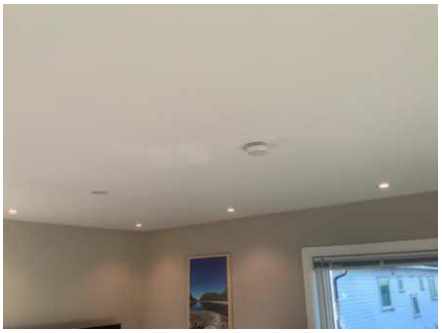




Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig oppført i 1957, tilknyttet borettslag.
Leiligheten er utstyrt med takmontert røykvarsler i stuen. Det er opplyst om tre brannslukningsapparater, fordelt på ett pulverapparat på 6 kg og to mindre apparater på henholdsvis 1 kg og 2 kg.
Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige skader på røykvarsleren. Brannslukningsapparatenes alder, kontrollstatus og funksjon er ikke nærmere dokumentert.
Leiligheten har brannklassifisert entrédør mot felles trapperom. Brannskillende konstruksjoner og skjulte gjennomføringer er ikke kontrollert.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert Zaptec ladestasjon for elbil på bygningens yttervegg ved inngangspartiet. Ladestasjonen er opplyst å være installert i 2024.
Ladestasjonen er beregnet for lading av elbil og har tilhørende elektrisk tilførsel. Synlige og tilgjengelige deler av installasjonen er visuelt kontrollert ved befaringen.
Ladestasjonen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke registrert synlige skader på ladeenheten eller tilhørende kabeltilførsel.
Det er ikke foretatt funksjonstest eller elektrotekniske målinger av ladeinstallasjonen. Eventuell samsvarserklæring fra installasjonen er ikke fremlagt.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

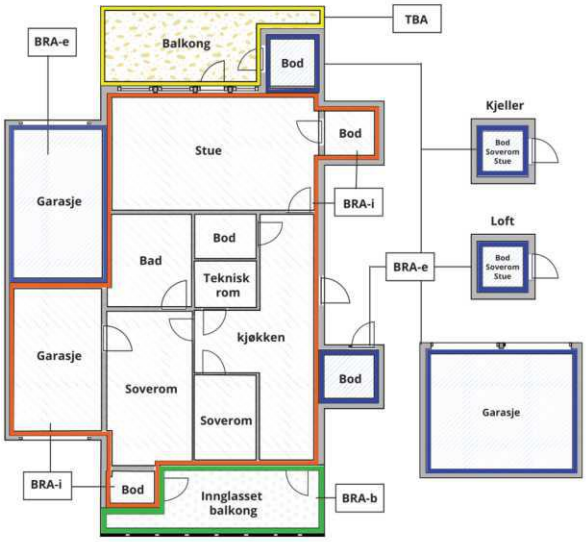
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	66	30		96	10	13	109
SUM	**66**	**30**			**10**	**13**	**109**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer én loftsbod, to kjellerboder og én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Bodene ligger utenfor selve boenheten og inngår i boligens BRA-e der de oppfyller kravene til måleverdig areal etter NS 3940:2023. Garasjeplassen er ikke medregnet i boligens BRA.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter varig eller eksklusiv bruksrett til bodene og garasjeplassen. Rom og arealer utenfor boenheten kan etter gjeldende rettighetsforhold og borettslagets vedtak omdisponeres, noe som kan påvirke boligens disponible arealer og oppgitte BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	46	726		0	20428.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langmyrvegen 17

Hjemmelshaver
Bø I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/BØ I BORETTSLAG	951497207	H0202		Grønli Mathilde Toline Gjerde

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
211

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Langmyrvegen 17, 3917 Porsgrunn, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse, firemannsboliger og rekkehus. Området har et rolig boligpreg med opparbeidede grøntarealer og tilhørende parkerings- og garasjeanlegg.
Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig tilknyttet borettslag. Eiendommen har nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud i Porsgrunn, med adkomst til sentrum og omkringliggende områder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via intern adkomstvei til borettslagets boligbebyggelse og felles parkerings- og garasjeanlegg. Adkomst- og parkeringsarealene er asfalterte. Drift og vedlikehold av interne fellesarealer ivaretas av borettslaget.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vallermyrene i Porsgrunn, med hovedsakelig boligbebyggelse. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Porsgrunn kommune og eventuelle gjeldende reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser.
Gjeldende reguleringsformål, planidentifikasjon og eventuelle hensynssoner er ikke særskilt bekreftet for eiendommen. Nærmere opplysninger om reguleringsstatus og eventuelle planlagte tiltak i området kan innhentes fra Porsgrunn kommunes planregister

Om tomten

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Vallermyrene i Porsgrunn. Tomten er felles for borettslagets bebyggelse og er opparbeidet med grøntarealer, plen, beplantning, gangveier og asfalterte adkomst- og parkeringsarealer.
Det er etablert felles garasjeanlegg og tilhørende utearealer for beboerne. Terrenget fremstår som hovedsakelig flatt og tilpasset eksisterende bebyggelse.
Tomtens utvendige arealer, herunder grøntområder, adkomstveier og øvrige fellesarealer, inngår i borettslagets ansvars- og vedlikeholdsområde. Leiligheten har ikke opplyst eget, separat tomteareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Langmyrvegen 17	3917	PORSGRUNN
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	103260190	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

12/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nesten 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8547414

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Øvrige kommentarer:

Kraftriket

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)

- [x] 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

11.11.2026

Signert av

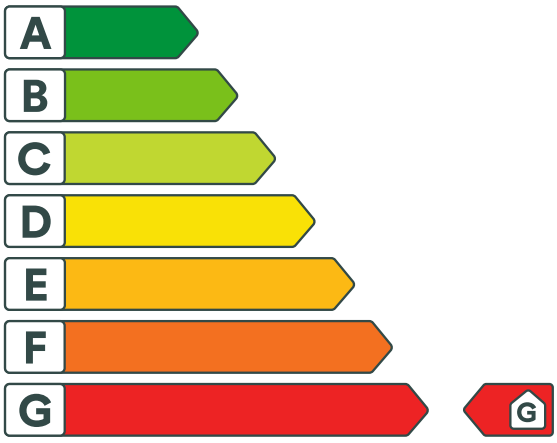
Mathilde Toline Gjerde Grønli

enova

Energiattest



Adresse **Langmyrvegen 17, 3917 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386807**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164081508**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **726**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1957**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **352,61**

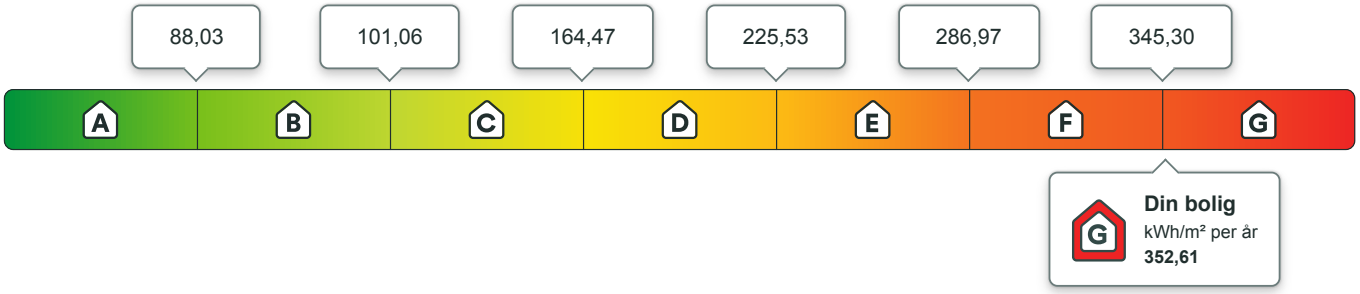
Langmyrvegen 17, 3917 PORSGRUNN

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
24 782,16	**375,49**

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

Langmyrvegen 17, 3917 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**

Langmyrvegen 17, 3917 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Boligopplysninger:

Bø I Borettslag		**Vår ref.:**	5/211
Langmyrvegen 17		**Type:**	Borettslag
3917 PORSGRUNN		**Eiere:**	Mathilde Toline Gjerde Grønli
Organisasjonsnr:	951 497 207	**Andelsnr:**	211

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 649**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 067
	Renter lån 1	1 090
	Avdrag lån 1	492

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):	252 100	Gjeld siste årsoppg.:	256 522
Klient ajourf. lån:	13 109 249,16	Klient gj. s. årsoppg.:	13 339 188

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135491835, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 26.10.2026: 8 392 990
Andel av saldo: 161 404
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.09.2047)

Lånenummer: 16365986952, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 26.10.2026: 2 773 464
Andel av saldo: 53 336
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2051)

Lånenummer: 16369254093, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.10.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 26.10.2026: 1 942 795
Andel av saldo: 37 361
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henry Nygaard
Adresse:	Bjørnslettvegen 18
Postnr/-sted:	3917 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 91552754
E-post:	henygaa1@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

Boligopplysninger:

Bø I Borettslag
Langmyrvegen 17
3917 PORSGRUNN

Vår ref.: 5/211
Type: Borettslag
Eiere: Mathilde Toline Gjerde Grønli

Organisasjonsnr: 951 497 207

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	256 522	Andre inntekter:	1 521
Annen formue:	51 074	Utgifter:	14 230		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 900
Andelsnr:	211	Partialobligasjonsnr:	00211

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1957		
Gårds/bruksnr:	46/726, 46/731		
Bygningstype:	Korsdelt Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22869.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003227849

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	14.03.1958	Første innflytting:	01.03.1958	SSBnr:	H0202
Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-3 rom	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Vedtekter

for **BØ I** Borettslag org nr 951 497 207

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.07.1956, sist endret den 17.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

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

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

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

6. 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 like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

BØ I BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

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

1. Alminnelige bestemmelser

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

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



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

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

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

2. Fellesrom

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

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

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



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

3. Trappevask

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

4. Vasking, tørking og lufting

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

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

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

5. Vaskerier

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

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

7. Avfall

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

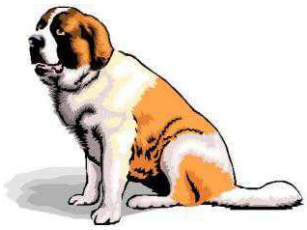
- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.



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

8. Husdyrhold

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



9. Bilkjøring og parkering



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

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

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

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

10. Ro og orden



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

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

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Innkalling til generalforsamling

i Bø I Borettslag (5)

Fredag 24.04.2026 kl. 18:00, GBBL Porsgrunn .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst &

Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

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

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

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

5.4 Andre valg:

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

6. Innkomne forslag

6.1 Vurdering av porttelefon/dørtelefon med ringefunksjon (og evt. døråpner)

Ringeklokken ved inngangsdøren i vår oppgang (Bjørnslettvegen 12) fungerer ikke, noe som gjør at besøkende og bud ikke får kontakt uten å ringe på telefon eller banke på vindu. Dette er upraktisk for alle fire boenheter i bygget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret utreder og innhenter tilbud på porttelefon/dørtelefon-løsning for oppgangen, med ringefunksjon til hver leilighet (minst tale, og eventuelt døråpner). Inntil eventuell oppgradering er på plass, skal eksisterende ringeklokke repareres slik at grunnleggende ringefunksjon fungerer.

Styrets innstilling: Styret bestillller og installerer ringeklokker der det er behov.

Porttelefon må den enkelte betale selv.

6.2 Bedre løsning for oppheng av plastavfall – hygiene, skadedyr og tilgang til postkasser

Jeg ønsker å melde inn en sak om dagens løsning for oppheng av plastavfall ved postkassene/avfallsområdet i Bjørnsléttvegen 12 (se vedlagte bilder sammlet i PDF-fil). Når plastposer henger ute og blir fulle, kan dette tiltrekke fugler (kråker) og potensielt skadedyr, og dette vil særlig kunne bli et større problem i sommerhalvåret (lukt/hygiene).

I tillegg opplever jeg at den nåværende plastkroken/holderen (den lilla som følger med renovasjon) ikke tåler belastning når posene blir tunge. Den knekker under vekt, og jeg har allerede måttet bytte krok flere ganger de siste månedene.

Når flere fulle poser henger samlet, kan de også komme i veien og delvis blokkere tilgang til postkassene.

Forslag til vedtak: Jeg ber styret vurdere en bedre og mer hygienisk løsning for håndtering/oppheng av plastavfall ved postkassene, med mål

om å redusere risiko for tilgrising og tiltrekning av fugler/ skadedyr, samt sikre fri tilgang til postkassene.

Dersom dagens ordning må videreføres, vedtas det at styret:

1. erstatter den lilla plastkroken med en solid fastmontert krok/holder (som tåler vekten av fulle poser), tilsvarende løsningen ved nabobygg (se bilde), og
2. vurderer to opphengspunkter: ett nær postkassene for poser som ennå ikke er fulle, og et annet på veggen ved avfallscontainerne for fulle poser, slik at postkassene ikke blokkeres.

Styrets innstilling: Styret kjøper kroker og setter de opp ved søppel stativet.

6.3 Taknedløp ved inngang: vannansamling inntil fasaden – behov for enkel utbedring

Jeg ønsker å melde inn en sak om taknedløpet ved inngangspartiet (se vedlagte bilder fra ulike perioder). I dag ledes takvann fra nedløpsrøret ut helt inntil fasaden, og vannet samler seg i en fordypning i asfalten rett ved inngangen. Resultatet er at det ofte blir stående vann (og om vinteren is) akkurat der beboere går inn og ut.

Dette er uheldig av flere grunner:

- Sikkerhet: Om vinteren kan dette fryse til is og skape glatt føre ved inngangen, med risiko for fall.
- Fuktbelastning: Når vann blir liggende tett inntil vegg/fundament over tid, kan det øke belastningen på fasade og konstruksjon og bidra til fuktproblemer, spesielt i området ved kjellervinduet som ligger nært (jeg opplever ekstra bekymring for dette).
- Skader på underlag: Gjentatt vannansamling kan på sikt bidra til slitasje/ sprekkdannelse/utvasking og forverring av asfalt/underlag, slik at man senere må bruke mer penger på større tiltak (for eksempel drenering/omlegging).

Etter min vurdering er det viktig å fjerne årsaken (at takvannet ledes for nært huset), ikke bare håndtere konsekvensene med større og dyrere tiltak senere.

Jeg tok opp dette med styreleder 22.12.2025 og fikk inntrykk av at dette kunne være en enkel løsning, men det er foreløpig ikke gjennomført. Derfor melder jeg saken inn formelt nå.

Vedlegg: bilder som viser dagens løsning og vannansamling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at styret skal utbedre løsningen for taknedløpet ved inngangspartiet slik at takvannet ledes bort fra fasaden og ikke samler seg ved inngangen. Tiltaket kan gjennomføres ved å forlenge/endre utkastet (nedløpsrør/utløp) slik at vannet føres lengre bort fra huset til egnet avrenningspunkt, eventuelt kobles til eksisterende overvannsløsning dersom dette er mest hensiktsmessig. Styret innhenter nødvendige tilbud og gjennomfører tiltaket innen rimelig tid i 2026.

Styrets innstilling: Styret skal forlenge taknedløp så overvannet ikke samler seg ved inngangen. Styret minner også på at alle har et ansvar for å måke og strø/salte foran inngangspartiene. Det skal stå en bøtte med grus i fellesgangen for dette formålet. Grus kan hentes på st.hansåsen gratis.

6.4 Vask/spyling av hustak

Jeg foreslår at hustakene vaskes/spyles for å bli kvitt mose som faller ned på biler og verandaer.

Forslag til vedtak:	Jeg foreslår at hustakene vaskes/spyles for å bli kvitt mose som faller ned på biler og verandaer.
Styrets innstilling:	Styret må oppgradere lekeplassen i år, og vurderer det som første prioritert enn å vaske hustak. Styret ønsker å holde felleskostnadene nede og tenker at dette forslaget blir kostbart.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Bø I Borettslag

Om Bø I Borettslag

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

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

Det er _____0____ ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 8 leilighetsoverdragelser i 2025

Styret

Leder, Henry Nygaard. På Valg
Styremedlem, Kjell Ivar Odden
Styremedlem, Monica Melbye. på Valg
Styremedlem, Linda Evensen Baar
Styremedlem, Lise Søfteland Auseth
Varamedlem, Marius Nesne Baar

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Bø I Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt __4____ styremøter, hvor __13_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ___4___ av møtene.

HMS og bomiljø

Styret oppgraderer lekeplassen i år.

Ifølge brannforskrifter er det viktig at det ikke står sko, sykler, barnevogner o.l i fellesgangen da det er til hinder ved eventuell utrykning.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Tatt forefallende vedlikehold

Arbeid vi ble pålagt av kommunen ift overvannet

Saker under arbeid og planlegging

Vanlig vedlikehold

Lekeplassen

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2026

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	2 380 540	1 215 472
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-352 216	-267 895
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-274 117	1 762 117
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-22 971	-329 155
C: Årets endring disponible midler	**-649 304**	**1 165 068**
D: Disponible midler 31.12.	**1 731 235**	**2 380 540**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 724 663**	**2 342 492**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 161 808	2 954 016	3 161 700	3 161 700
Innkrevde felleskostnader renter		650 208	706 368	649 900	679 959
Innkrevde felleskostnader avdrag		244 608	219 024	244 400	306 810
Leieinntekt garasjer		24 000	24 000	0	24 000
Salgsinntekter		17 696	32 000	32 000	0
Sum inntekter		**4 098 320**	**3 935 408**	**4 088 000**	**4 172 469**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	11 912	11 400	12 000	12 100
Styrehonorar	2	160 000	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		31 522	28 326	30 000	29 553
Forretningsførerhonorar		153 756	147 174	153 800	156 100
Medlemskontigent		12 998	10 399	13 000	13 000
Kontigent NBBL		6 240	6 240	6 600	6 600
Sikringsfond felleskostnader		6 552	6 552	6 900	6 900
Andre lønnskostnader	3	63 563	40 894	40 000	49 590
Sommer og vinterkostnader		318 816	171 619	166 500	250 000
Vedlikehold	4	2 484 547	1 559 354	602 000	657 500
Velikehold prosjekt		-976 301	0	0	0
Serviceavtaler		33 499	11 379	0	33 200
Kabel-tv		298 896	265 314	313 900	307 900
Forsikring		246 563	221 939	246 400	257 200
Kommunale avgifter	6	763 514	806 364	847 000	777 800
Lys og varme fellesarealer		80 543	107 153	119 800	80 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		8 168	3 039	12 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 908	3 472	4 000	4 000
Drift maskiner		33 482	6 818	0	40 000
Andre driftskostnader	5	25 116	15 784	18 500	28 700
Styremøter; lokaler , mat mm.		21 617	0	0	500
Bomiljø		0	4 657	5 000	3 000
Sum driftskostnader		**3 789 543**	**3 587 876**	**2 757 400**	**2 884 143**
Driftsresultat		**308 777**	**347 532**	**1 330 600**	**1 288 326**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		79 135	72 779	35 000	35 000
Rentekostnad		740 129	688 205	650 496	679 959
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-660 994**	**-615 426**	**-615 496**	**-644 959**
Årsresultat		**-352 216**	**-267 895**	**715 104**	**643 367**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-352 216	-267 895	715 104	643 367
Sum overføringer		-352 216	-267 895	715 104	643 367

Balanse pr 31.12.25 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	3 715 356	3 715 356
Tomter	9, 14	1 543 740	1 543 740
Garasjer	7, 14	4 120 850	4 120 850
Innløste garasjer	8, 14	45 985	45 985
Sum varige driftsmidler		**9 425 931**	**9 425 931**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	920 849	897 877
Sum finansielle anleggsmidler		**920 849**	**897 877**
Sum anleggsmidler		**10 346 779**	**10 323 808**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 781	38 120
Andre leierestanser		140	560
Fordringer garasjer		13 250	4 500
Periodisert kostnad		257 260	246 563
Sum fordringer		**277 431**	**289 743**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 756 551	2 937 505
Sum bankinnskudd og liknende		**1 756 551**	**2 937 505**
Sum omløpsmidler		**2 033 982**	**3 227 248**
SUM EIENDELER		**12 380 761**	**13 551 056**

Balanse pr 31.12.25 for Bø I Borettslag orgnr: 951 497 207

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	5 200	5 200
Opptjent egenkapital	11	-1 573 174	-1 220 958
Sum egenkapital	**11**	**-1 567 974**	**-1 215 758**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	13 339 189	13 613 305
Borettsinnskudd	13, 14	306 800	306 800
Sum langsiktig gjeld		**13 645 989**	**13 920 105**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 298	6 501
Gjeld mellomregning		70	70
Leverandørgjeld		267 094	827 076
Skyldig off. myndigheter		11 468	4 326
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		7 063	4 544
Påløpne renter		3 754	4 192
Sum kortsiktig gjeld		**302 746**	**846 708**
Sum gjeld		**13 948 735**	**14 766 814**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 380 761**	**13 551 056**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Henry Nygaard Leder	Monica Melbye Styremedlem	Lise Søfteland Auseth Styremedlem
Linda Evensen Baar Styremedlem	Kjell Ivar Odden Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	11 912	11 400
Sum	**11 912**	**11 400**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	160 000	160 000
Sum	**160 000**	**160 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	56 500	36 350
5150 Opptjente feriepenger	7 063	4 544
Sum	**63 563**	**40 894**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 429 402	386 769
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 091	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 666	14 848
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	36 500	1 155 607
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 888	2 131
Sum	**2 484 547**	**1 559 354**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6490 Annen leiekostnad	125	0
6550 Driftsmateriale	0	1 438
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	5 200	5 200
7720 Generalforsamling	11 140	3 548
7740 Øredifferanser	-17	13
7770 Bank og kortgebyrer	3 983	3 845
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	4 686	1 740
Sum	**25 116**	**15 784**

Note 6 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	680 392	0
7760 Eiendomskatt	83 122	806 364

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24

Note 6 - Kommunale avgifter

Sum	**763 514**	**806 364**

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1110 Garasjer	4 120 850	4 120 850
Sum	**4 120 850**	**4 120 850**

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

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1116 Innløste garasjer	45 985	45 985
Sum	**45 985**	**45 985**

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

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 715 356	1 543 740
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 715 356	1 543 740
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 715 356	1 543 740
Anskaffelsesår :	1957	1957
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	920 849	897 877
Sum	**920 849**	**897 877**

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

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	5 200	5 200
2070 Akkumulert resultat	-1 573 174	-1 220 958
Sum	**-1 567 974**	**-1 215 758**

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

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	Vedlikehold av rørledning/kloakk	refinansering + maling brl	
Lånenummer:	**16369254093**	**16365986952**	**12135491835**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2017
Rentesats:	5.20 %	5.20 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.06.2051	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	2 990 000	10 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 993 502	2 863 044	8 756 759
Avdrag i perioden:	27 245	48 375	198 497
Lånesaldo 31.12:	**1 966 257**	**2 814 669**	**8 558 262**
Saldo 5 år frem i tid:	1 787 277	2 501 456	7 312 230

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135491835	52	164 582	8 558 264
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365986952	52	54 128	2 814 656
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369254093	52	37 813	1 966 276

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	306 800	306 800
Sum	**306 800**	**306 800**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	13 339 189	13 613 305
Borettsinnskudd	306 800	306 800
Sum	**13 645 989**	**13 920 105**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 543 740	1 543 740
Bygninger, garasjer og boder	7 882 191	7 882 191
Sum	**9 425 931**	**9 425 931**

Resultat og balanse med noter for Bø I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bø I Borettslag

Styreleder	Henry Nygaard (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Linda Evensen Baar (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Lise Søfteland Auseth (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Kjell Ivar Odden (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Monica Melbye (sign.)	25.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bø I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 0CZ5Y-8EGVT-E34E7-B0HDK-0PHYP-5EB4V

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 0CZ5Y-8EGVT-E34E7-B0HDK-0PHYP-5EB4V

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0CZ5Y-8EGVT-E34E7-B0HDK-0PHYP-5EB4V

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

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

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

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






TOTAL





Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bø I Borettslag fredag 24.04.2026 kl. 18:00 - GBBL Porsgrunn .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

totalt 22 personer fra 17 leiligheter.

Vedtak:

Antall andeler til stede:
Antall godkjente fullmakter:
Fra GBBL:

Møtet ble åpnet av: Henry Nygaard

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Henry Nygaard

Referent: Monica Melbye

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Runar Kroká og Håkon Rune Bjørk

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 10._____.04._____ 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Henry Nygaard 60.000,-kr

Styremedlem: Linda Evensen Baar 60 000,-kr

Styremedlem: Lise Søfteland Auseth 20.000,-kr

Styremedlem: Kjell Ivar Odden 20 000,-kr

Styremedlem: Monica Melbye 20 000,- kr.

Varamedlem: Marius Nesne Baar 20 000,-kr

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder:Henry Nygaard

Gjenvalgt. ( ) Ny.

Enstemmig valgt.

Styremedlem:Monica Melbye

Gjenvalgt.

Enstemmig valgt.

Styremedlem:Linda Evensen Baar

Ikke på valg.

Styremedlem: Lise Søfteland Auseth

ikke på valg

Styremedlem:Kjell Ivar Odden

Ikke på valg.

1. varamedlem: Marius Nesne Baar

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Henry Nygaard

Varadelegat: Kjell Ivar Odden

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

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

Vedtak:

- Ingen andre valg.

6. Innkomne forslag

6.1 Vurdering av porttelefon/dørtelefon med ringefunksjon (og evt. døråpner)

Ringeklokken ved inngangsdøren i vår oppgang (Bjørnslettvegen 12) fungerer ikke, noe som gjør at besøkende og bud ikke får kontakt uten å ringe på telefon eller banke på vindu. Dette er upraktisk for alle fire boenheter i bygget.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente styrets innstilling.

6.2 Bedre løsning for oppheng av plastavfall – hygiene, skadedyr og tilgang til postkasser

Jeg ønsker å melde inn en sak om dagens løsning for oppheng av plastavfall ved postkassene/avfallsområdet i Bjørnsléttvegen 12 (se vedlagte bilder sammlet i PDF-fil). Når plastposer henger ute og blir fulle, kan dette tiltrekke fugler (kråker) og potensielt skadedyr, og dette vil særlig kunne bli et større problem i sommerhalvåret (lukt/hygiene).

I tillegg opplever jeg at den nåværende plastkroken/holderen (den lilla som følger med renovasjon) ikke tåler belastning når posene blir tunge. Den knekker under vekt, og jeg har allerede måttet bytte krok flere ganger de siste månedene.

Når flere fulle poser henger samlet, kan de også komme i veien og delvis blokkere tilgang til postkassene.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente styrets innstilling.

6.3 Taknedløp ved inngang: vannansamling inntil fasaden – behov for enkel utbedring

Jeg ønsker å melde inn en sak om taknedløpet ved inngangspartiet (se vedlagte bilder fra ulike perioder). I dag ledes takvann fra nedløpsrøret ut helt inntil fasaden, og vannet samler seg i en fordypning i asfalten rett ved inngangen. Resultatet er at det ofte blir stående vann (og om vinteren is) akkurat der beboere går inn og ut.

Dette er uheldig av flere grunner:

- Sikkerhet: Om vinteren kan dette fryse til is og skape glatt føre ved inngangen, med risiko for fall.
- Fuktbelastning: Når vann blir liggende tett inntil vegg/fundament over tid, kan det øke belastningen på fasade og konstruksjon og bidra til fuktproblemer, spesielt i området ved kjellervinduet som ligger nært (jeg opplever ekstra bekymring for dette).
- Skader på underlag: Gjentatt vannansamling kan på sikt bidra til slitasje/sprekkdannelse/utvasking og forverring av asfalt/underlag, slik at man senere må bruke mer penger på større tiltak (for eksempel drenering/omlegging).

Etter min vurdering er det viktig å fjerne årsaken (at takvannet ledes for nært huset), ikke bare håndtere konsekvensene med større og dyrere tiltak senere.

Jeg tok opp dette med styreleder 22.12.2025 og fikk inntrykk av at dette kunne være en enkel løsning, men det er foreløpig ikke gjennomført. Derfor melder jeg saken inn formelt nå.

Vedlegg: bilder som viser dagens løsning og vannansamling.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente styrets innstilling.

6.4 Vask/spyling av hustak

Jeg foreslår at hustakene vaskes/spyles for å bli kvitt mose som faller ned på biler og verandaer.

Vedtak:

generalforsamlingen godkjente styrets innstilling.

Protokoll for Bø I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henry Nygaard (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Monica Melbye (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Runar Kroå (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Håkon Rune Bjørk (sign.)	24.04.2026

EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Hus nr. 9 & 10 på [redacted] gnr. 46 bnr. 726

behandlet i bygningsrådet under sak 51/56 kan gis ferdigattest.

Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest:

Plate under ovn i 2. etasjes stue i hus nr. 9 må gjöres större.
Det må legges plate under oljekamin i 2. etasje i hus nr. 10.

Eidanger bygningsvesen, den 14/3-58.

H. Jellesen

Sendt til eieren: **E. B. B. L. v/o.r.sakförer Schanke, samt byggmester Arne Ballestad.**

EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

. Hus nr. 11, 12 og 13 på ~~tomt~~ ~~av~~ gnr. 46 bnr. 726
behandlet i bygningsrådet under sak 51/56 kan gis ferdigattest.
Følgende arbeid gjenstår og må utføres snarest: —

Eidanger bygningsvesen, den 7/11-58.
H. Skeidsvoll

Sendt til ~~xxxxxxx~~ Eidanger Boligbyggelag A/L, Storgt. 146, Porsgrunn.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Arkitektkontoret Ing. A Bjone
Åfossmyra 53
3731 SKIEN

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	16/04492-19	05.04.2017

Gbnr. 46/726, Kollskjeggvegen 5 - Oppføring av 7 garasje bygg med 33 plasser - Ferdigattest.

Tiltakshaver: Bø I borettslag			
Ansvarlig søker: Arkitektkontoret Ing. A. Bjone			
Ansvarlig prosjekterende: Arkitektkontoret Ing. A. Bjone og Terje Buer			
Ansvarlig utførende: Terje Buer og J. K. bygg og entreprenør AS			
Ansvarlig kontrollerende:			
Gnr/Bnr: 46/726	**Bygningsnr.:**	**Saks.nr.:** 16/04492	**Dok.nr.:** 16-04492-19
Tiltakets art: Oppføring av 7 nye garasjer		**Byggets art:** Garasjer	
Søknadsdato: 30.6.2016	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 14.7.2016	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 5.4.2017 gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for 7 nye garasjer.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Med hilsen

Dag Harald Leerstang
Tekniker
35547481

Brevet er godkjent elektronisk.

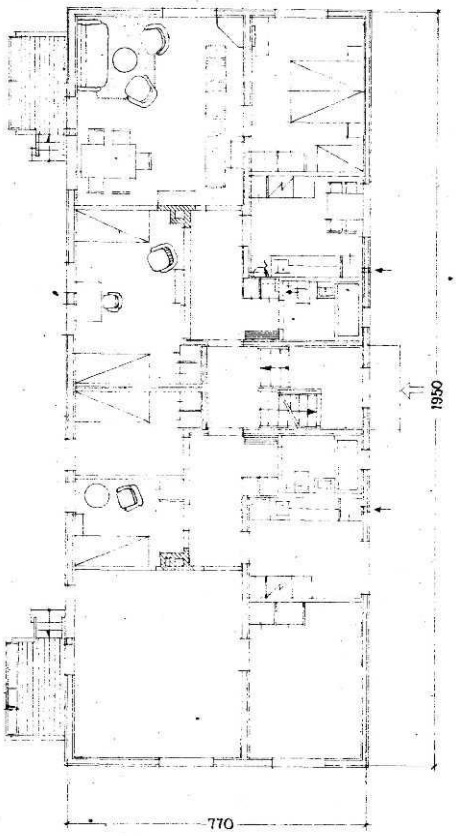
Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
http://www.porsgrunn.kommune.no/

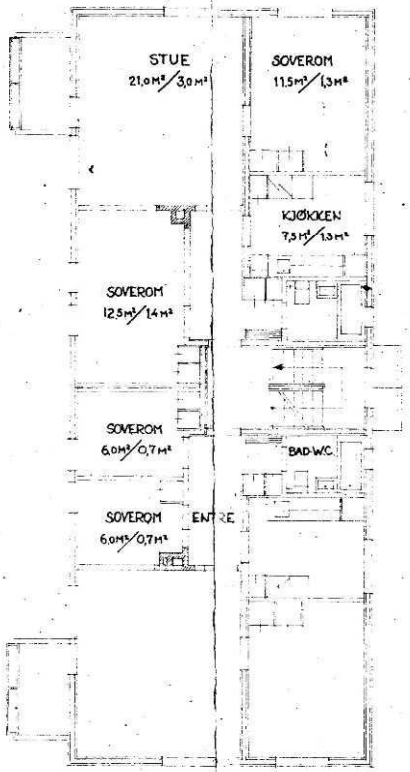
Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

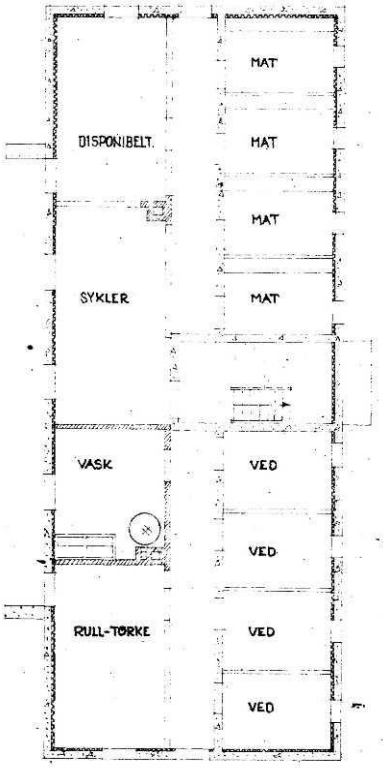
1. ETASJE.



2. ETASJE



KJELLER



MED LOFTSTRAPP

Eidanger Bygningsråd
B [illegible] DLET 27/2 SAK 51/56
GODKJENT m/ forbehold

TYPE D 5 4-MANNSBOLIG, 150M²

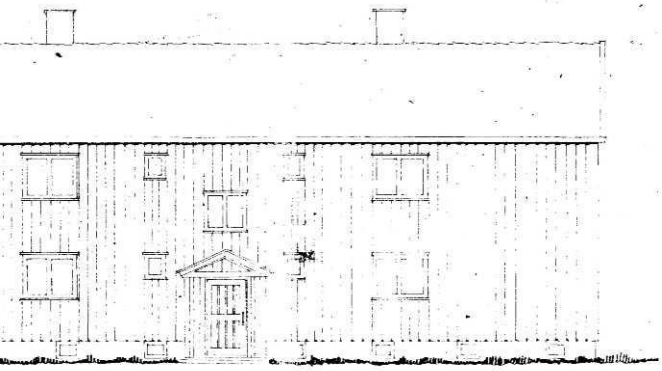
PLANER

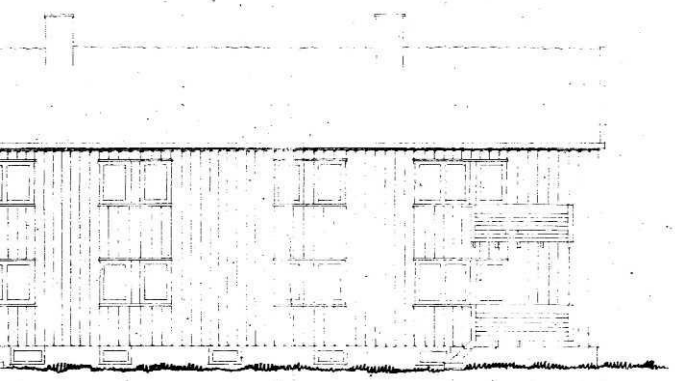
BL. NR. D.5 - 19

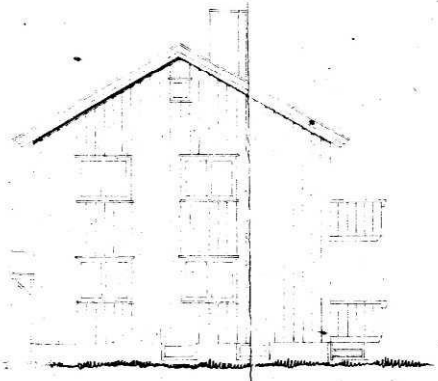
DATO 12.11.51

MÅL 1:100

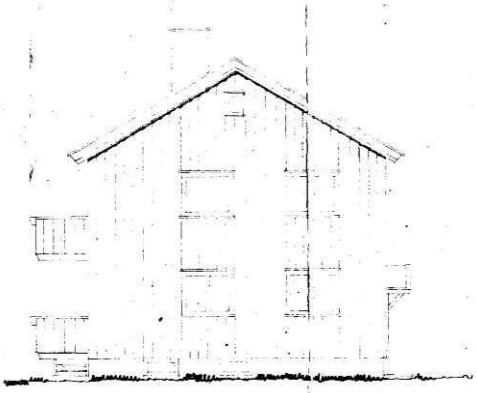
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET







NORD.



SYD



SNITT

Eidan

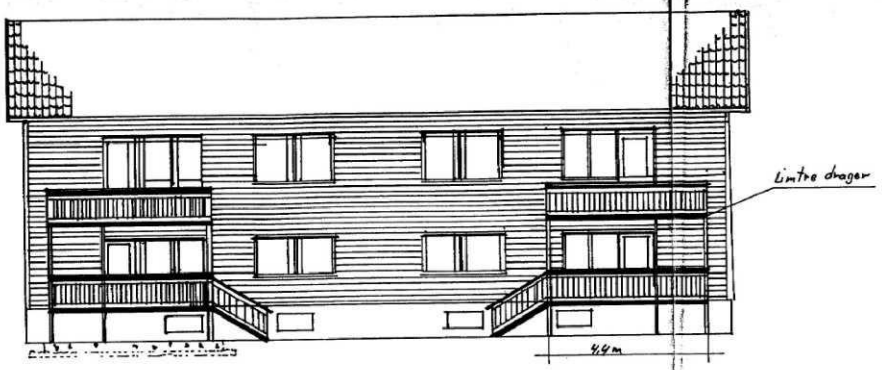
GODK

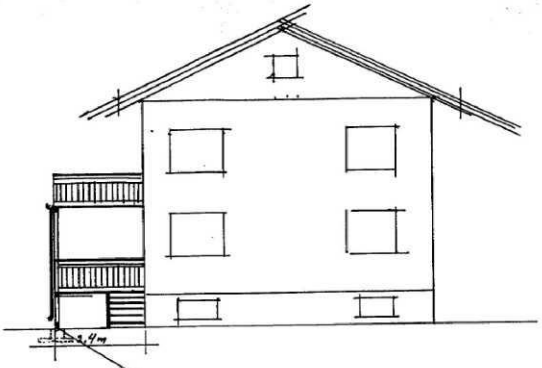
MED LOF

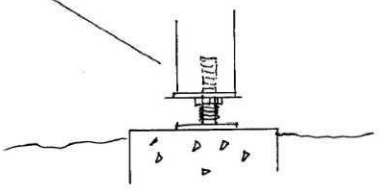
TYPE D 5.

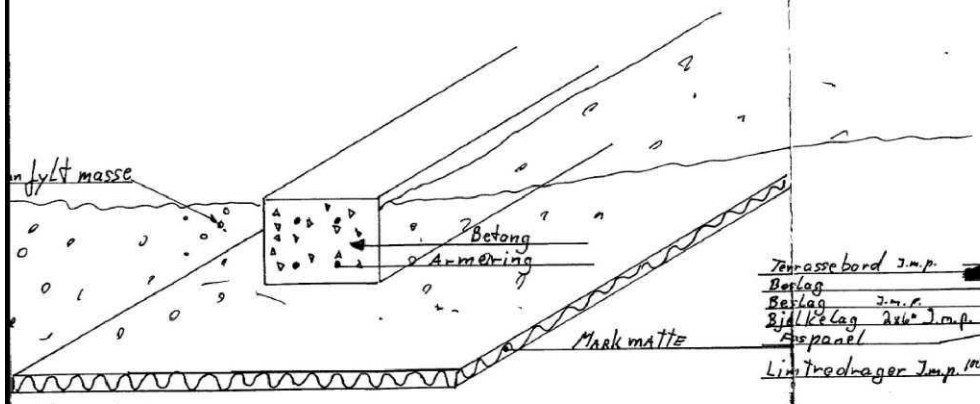
FASADER

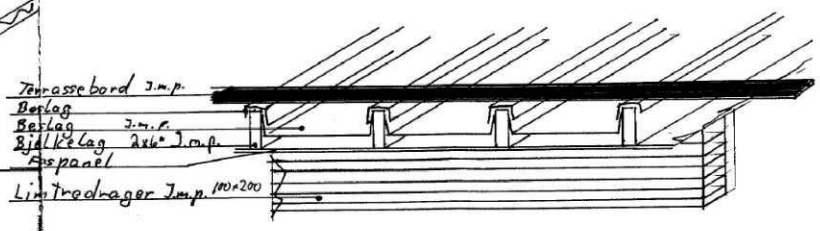
NBBL


Limtre drager
4,4m

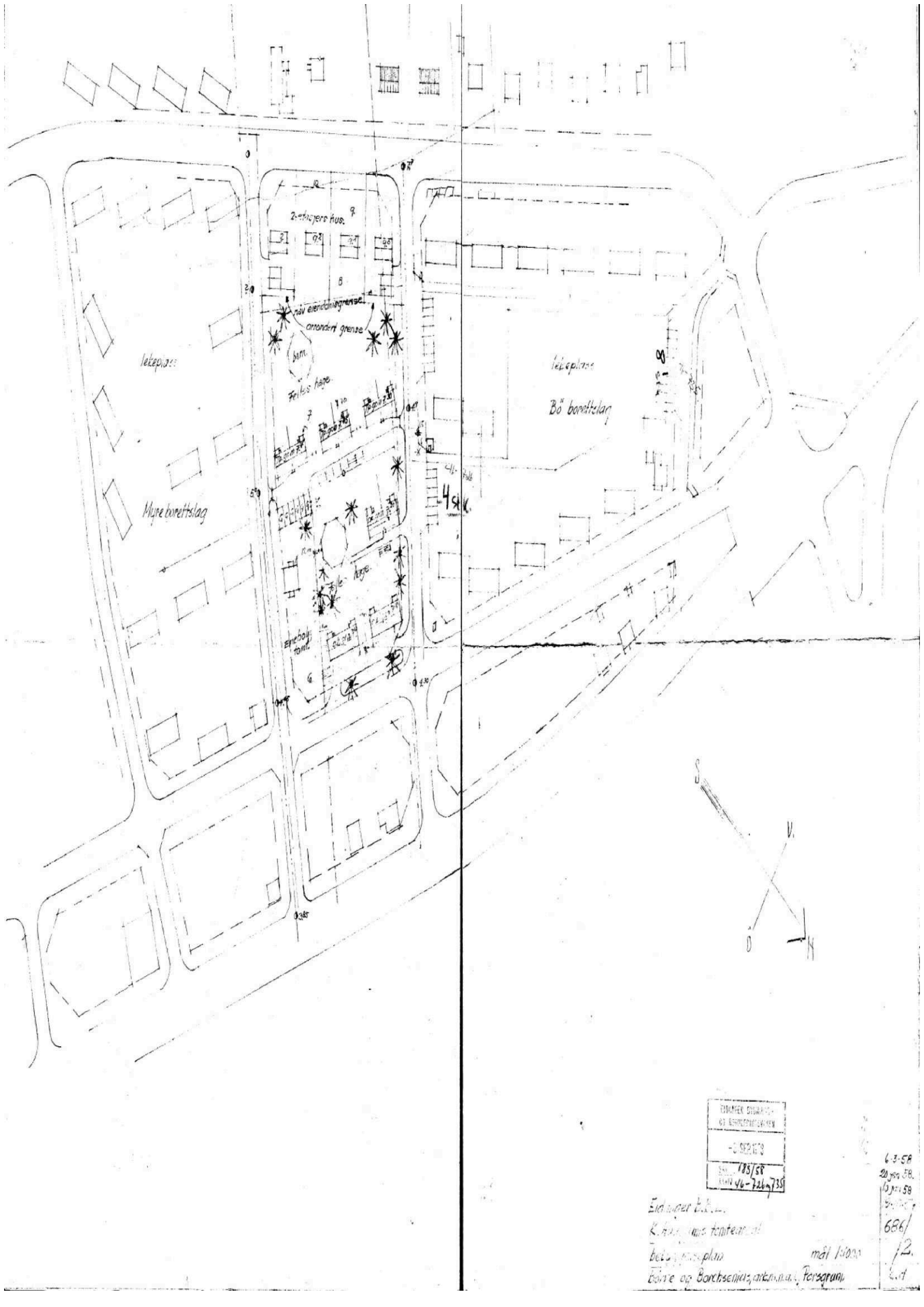

4,4m



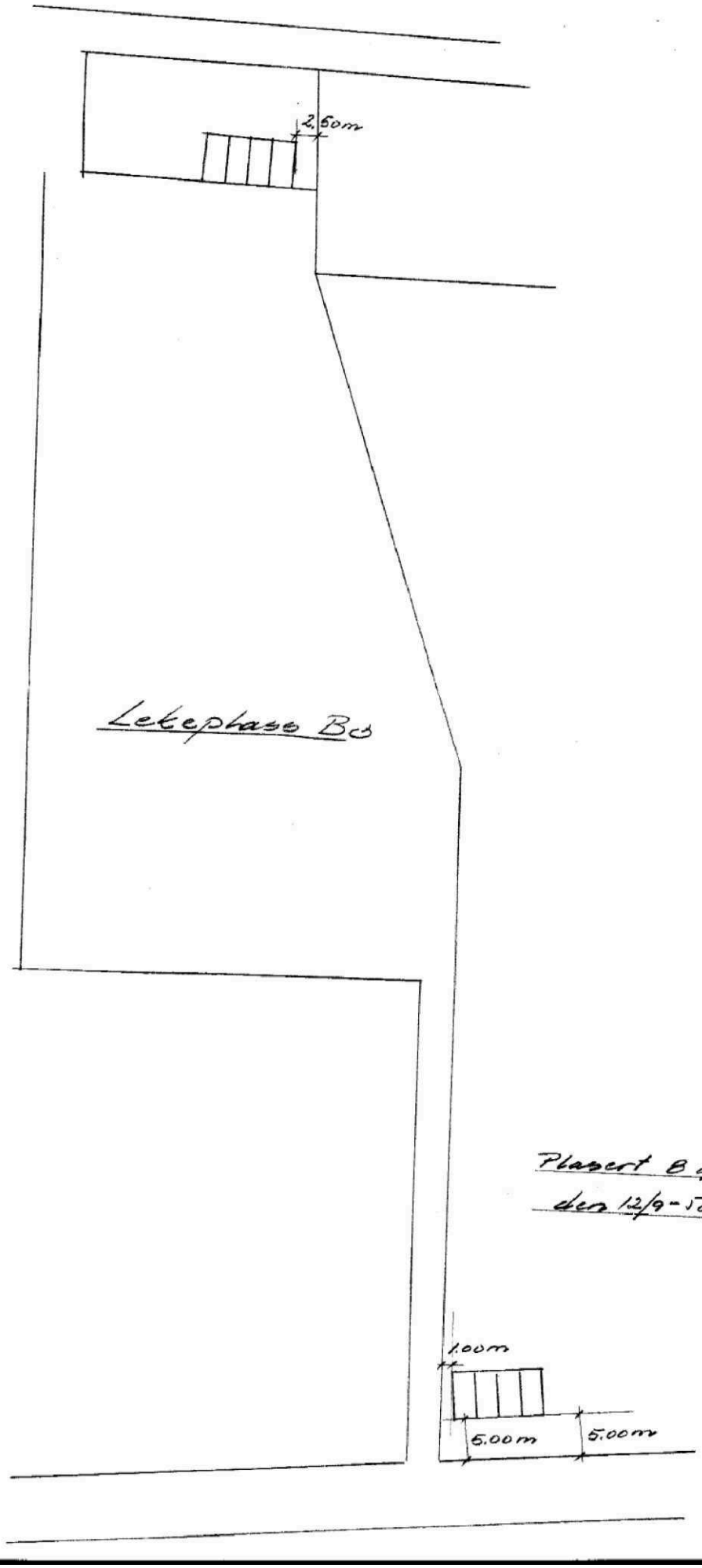

fyllt masse
Betong
Armering
Mark matte


Terrassebord 1 m.p.
Bærlag
Bærlag 1 m.p.
Bjelkelag 2x6" 1 m.p.
Gipspanel
Limtredrager 1 m.p. 100x200

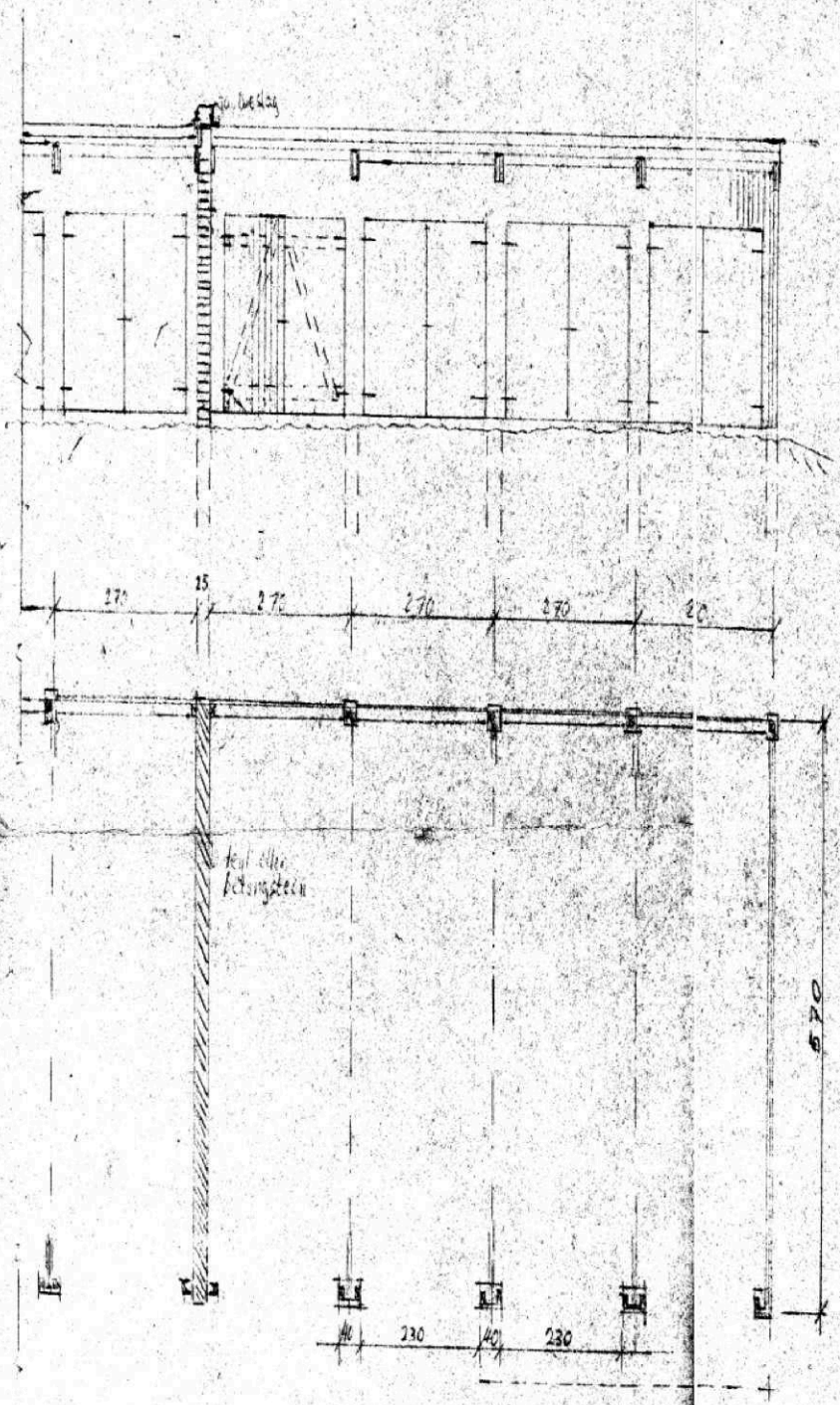
16.09

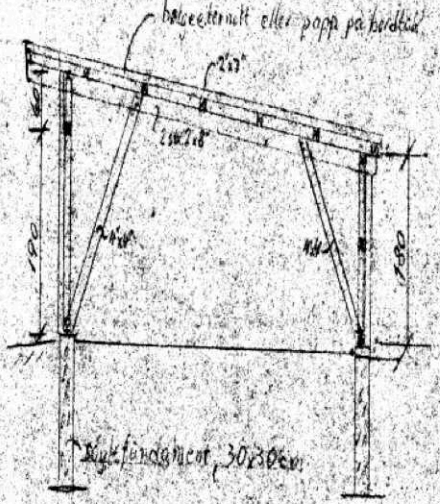


6-3-58
20/3-58.
15/5-58
686/
12.



Plassert 8 garasjer.
dem 12/9-58 B Nordbey





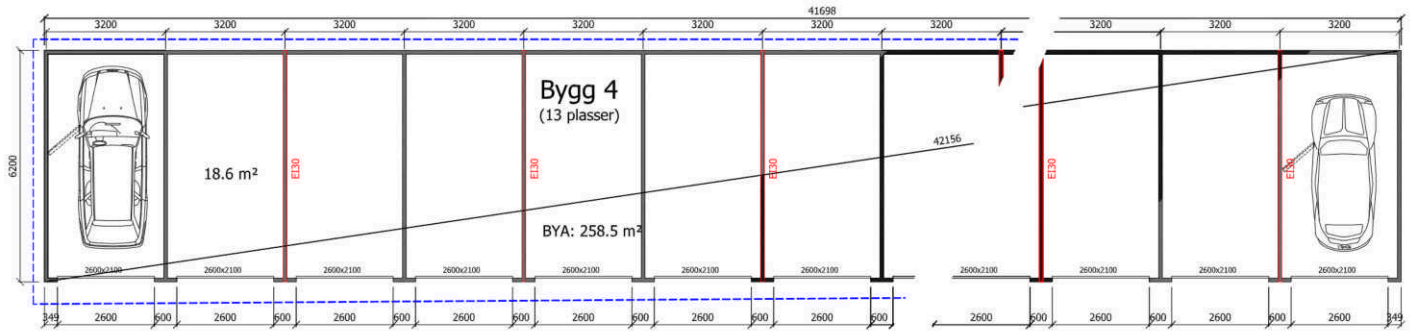
Vegger og dører av 6" T åhalet kledning, eller liggende vest-lands-panel.
Bindingsverk av 2"x4" og 4"x4" vist på snitt.

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
-3. SEP 1958
SAK 123/58
ARKIV 46 · P86 a, P3

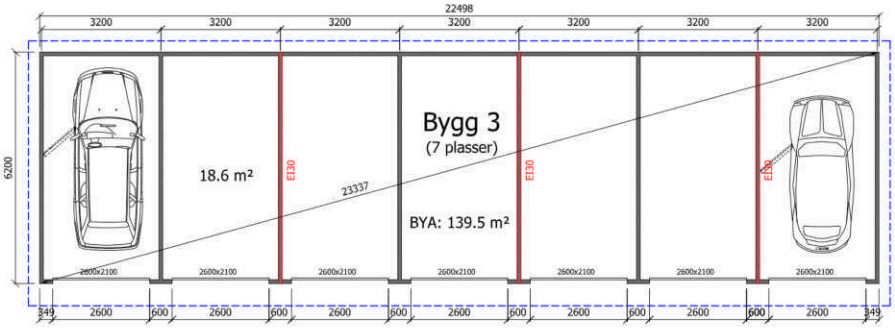
E.B.B.L. standardgarasjer.

mål 1:50 Eidanger 6. juni-58

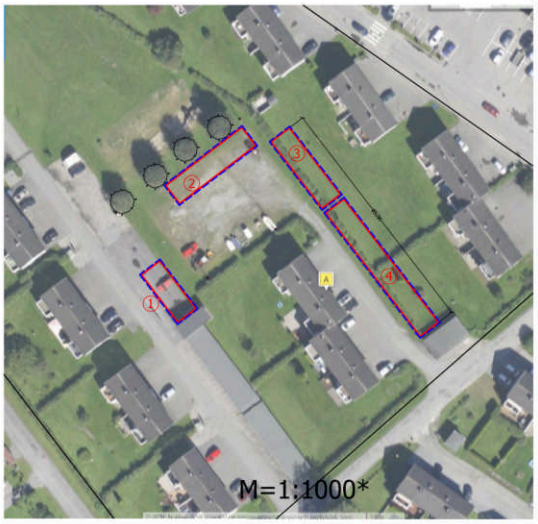
Egil Dalen, ark. m.n.a.f.



Vedlegg
E3



M=1:100*



) på A3-ark, uskalert

*) I Adobe, under sideskalering; velg "Ingen".
Se evnt.: *www.bjone.no/Adobe/index.html*

Tegningsnavn: Plan 1

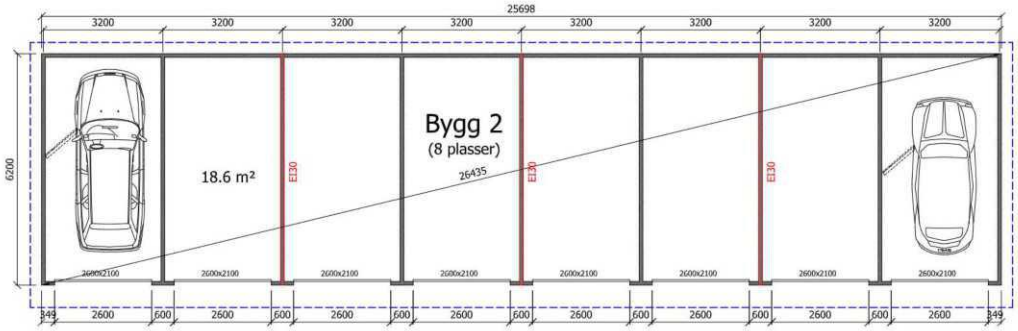
Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk
30. mars 2016	Arnstein Bjone	Arnstein Bjone	(Se tegning)

Tiltakshaver: Bø I borettslag
Mob./tlf/p: v/Kjell Ivar Oddrein, 9505 1966
Byggeadr.: Kolskjeggvegen 5, Porsgrunn
G.nr. 46, bnr. 726, Porsgrunn kommune

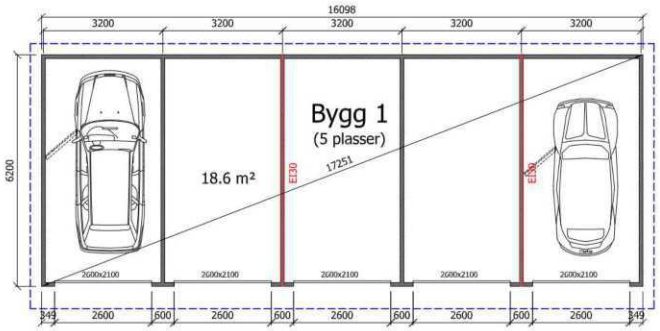
Anm./Tiltak
3 nye garsjebygg, totalt 33 plasser

Arkitektkontoret
ing. A. Bjone
Åfossmyra 53, 3731 Skien
Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778
www.bjone.no / www.bjonvik.no
post@bjone.no
Org.nr. 965 212 574 MVA

Vedlegg
E2

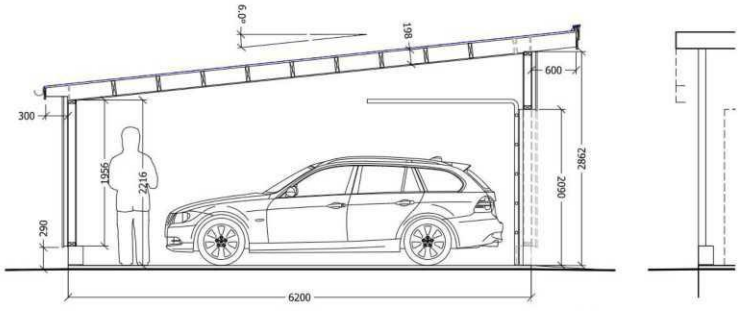


BYA: 159.3 m²



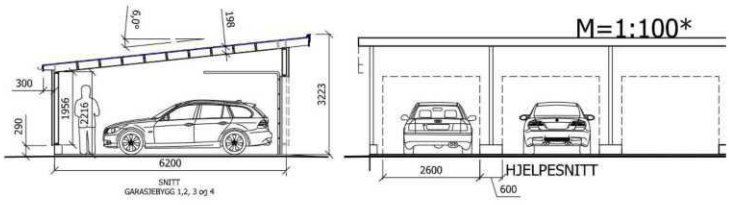
BYA: 99.8 m²

M=1:100*



SNITT
GARASJEBYGG 1,2, 3 og 4

M=1:50*



SNITT
GARASJEBYGG 1,2, 3 og 4

M=1:100*

*) på A3-ark, uskalert

*) I Adobe, under sideskalering; velg "Ingen".
Se evnt.: *www.bjone.no/Adobe/index.html*

Tegningsnavn: Plan 1

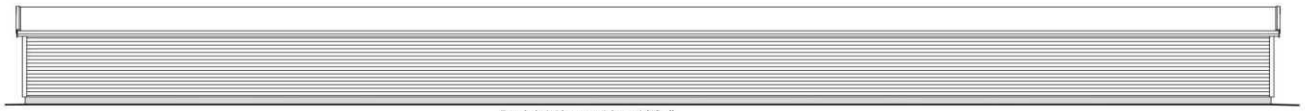
Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk
30. mars 2016	Arnstein Bjone	Arnstein Bjone	(Se tegning)

Tiltakshaver: Bø I borettslag
Mob./j/p: v/Kjell Ivar Odden, 9505 1966
Byggeadr.: Kollskjeggvegen 5, Porsgrunn
G.nr. 46, bnr. 726, Porsgrunn kommune

Anm./tiltak
3 nye garsjebygg, totalt 33 plasser

Arkitektkontoret
ing. A. Bjone
Åfossmyra 53, 3731 Skien
Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778
www.bjone.no / www.bjonvik.no
post@bjone.no
Org.nr. 965 212 574 MVA

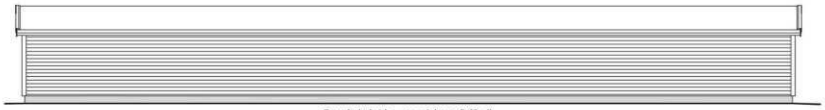
Vedlegg
E1



Fasade bakside, garasjebygg 4 (13 pl)



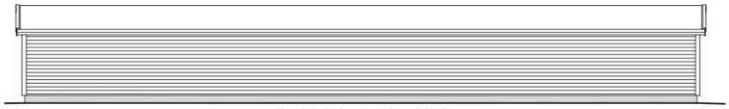
Fasade front, garasjebygg 4 (13 pl)



Fasade bakside, garasjebygg 2 (8 pl)



Fasade front, garasjebygg 2 (8 pl)



Fasade bakside, garasjebygg 3 (7 pl)



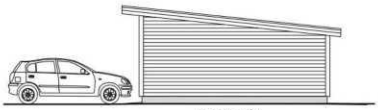
Fasade front, garasjebygg 3 (7 pl)



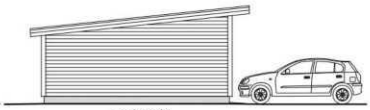
Fasade bakside, garasjebygg 1 (5 pl)



Fasade front, garasjebygg 1 (5 pl)



Fasade gavl 1



Fasade gavl 2

Tegningsnavn: Fasader

Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk
30. mars 2016	Arnstein Bjone	Arnstein Bjone	(Se tegning)

Tiltakshaver: Bø I borettslag
Mob./j/p: v/Kjell Ivar Odden, 9505 1966
Byggeadr.: Kollskjeggvegen 5, Porsgrunn
G.nr. 46, bnr. 726, Porsgrunn kommune

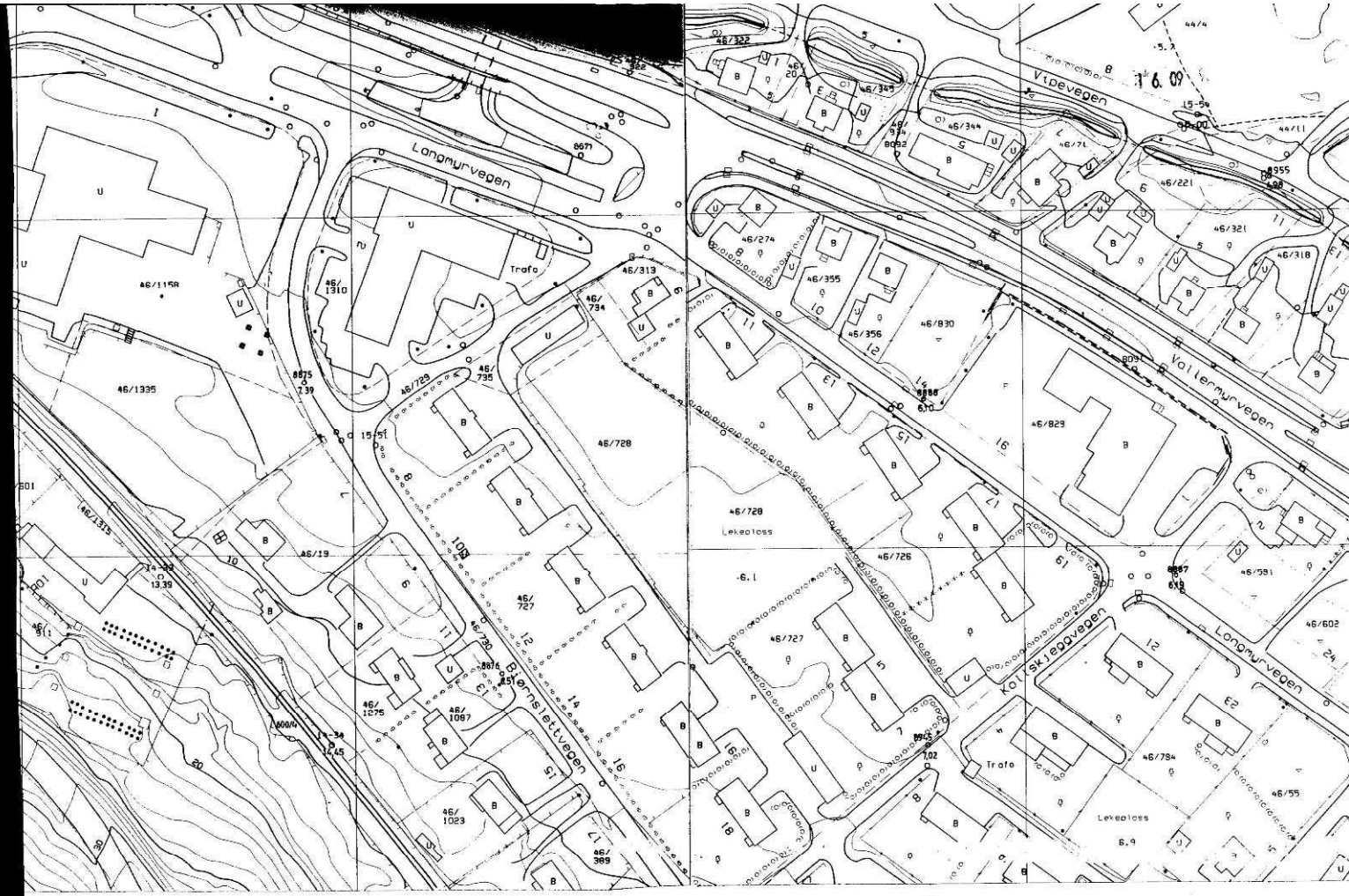
Anm./tiltak
3 nye garsjebygg, totalt 33 plasser

Arkitektkontoret
ing. A. Bjone
Åfossmyra 53, 3731 Skien
Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778
www.bjone.no / www.bjonvik.no
post@bjone.no
Org.nr. 965 212 574 MVA

M=1:125

på A3-ark, uskalert*

*) I Adobe, under sideskalering; velg "Ingen".
Se evnt.: *www.bjone.no/Adobe/index.html*

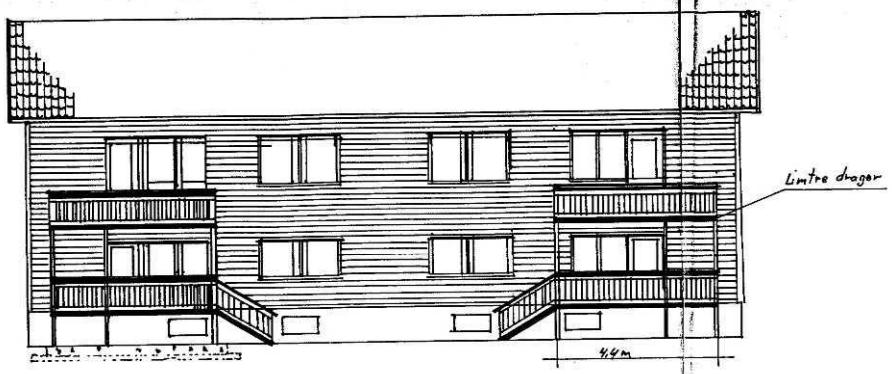


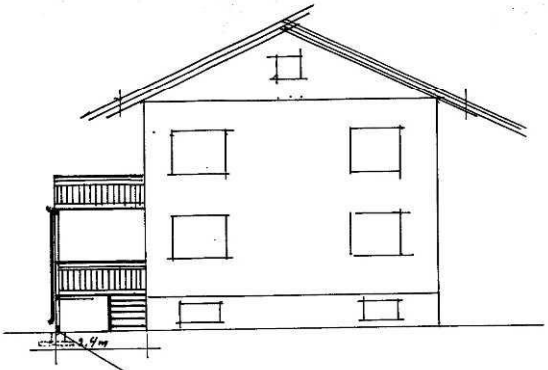
PORSGRUNN KOMMUNE
BÅNNÅSEN

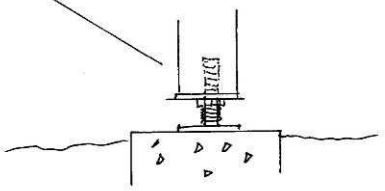
CD 027-1-37

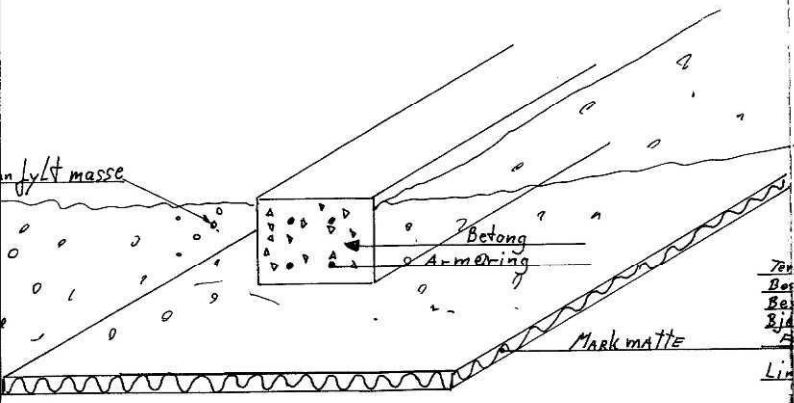
NOF A/S
1991

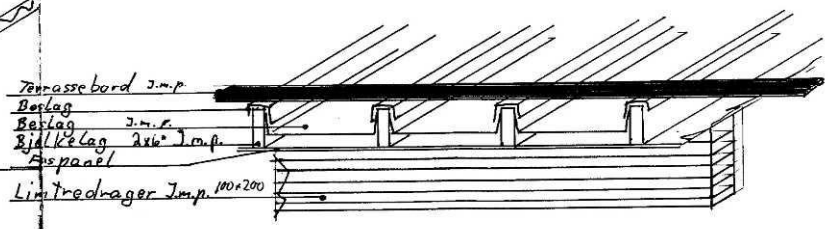
KONSTRUERT DATO :
AREAL :
FOTO OPPGAVE :NLF11061


Limtre drager
4,4m

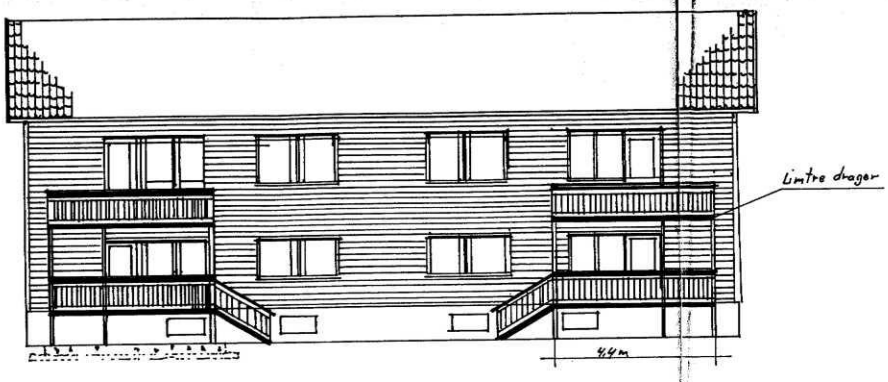

4,4m

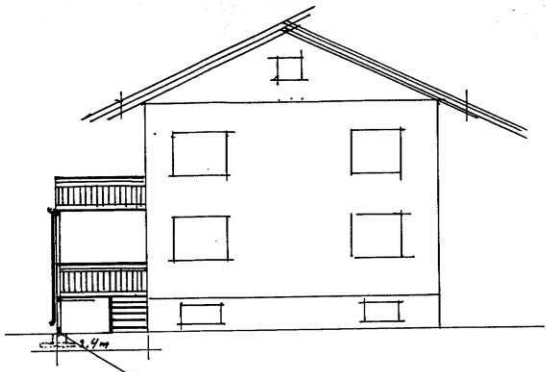


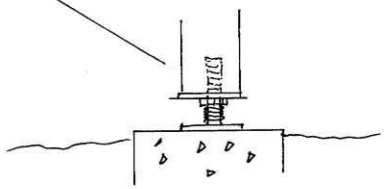

fylt masse
Betong
Armering
MARK MATTE

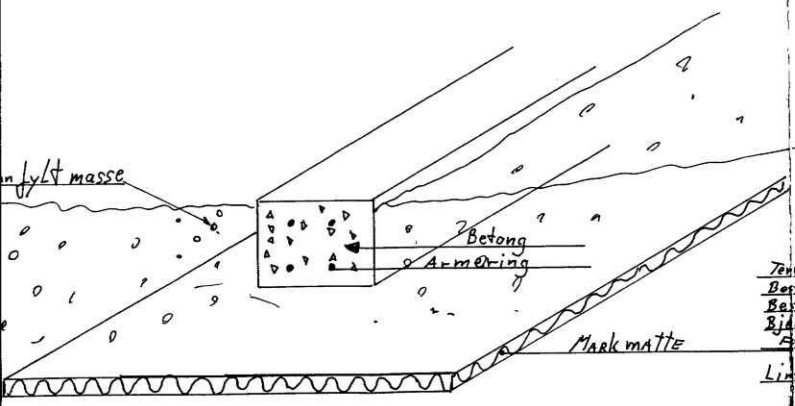

Terrassebord 1.m.p.
Bærlag
Bærlag 1.m.p.
Bjelkelag 2x6" 1.m.p.
Gispanel
Limtredrager 1.m.p. 100x200

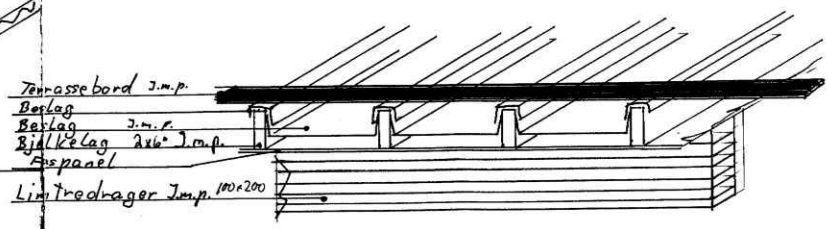
16.09


Limtre drager
4.4m


2.4m




fylt masse
Betong
Armering
Mark matte


Terrassebord 3.m.p.
Bæ lag
Bæ lag 3.m.p.
Bjelkelag 2x6" 3.m.p.
Bæ panel
Limtredrager 3.m.p. 100x200

16.09

REGULERINGSPLAN FOR MYRENE NÆRINGSOMRÅDE BESTEMMELSER

Sist revidert i h.h.t bystyrets vedtak 18. 06. 03.
Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder
- Bensinstasjon (BE1)
- Offentlig institusjon (O1)
- Almennyttig: Forsamlingslokale (A1)

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg (K1 – K14)
- Gang- og sykkelveg, fortau (G1 – G14)
- Gangveg (GV1 – GV2)
- Sykkelveg (SV-1)
- Annen veggrunn

Friområder (F10– F24)

Fareområder
-Høyspenningsanlegg (FA1)

Spesialområder
- Kommunalteknisk anlegg (KA-1)
- Frisiktsoner (FS1-FS9)

Fellesområder
- Felles avkjørsel (FAV1 – FAV12)

Kombinert formål
- Forretning / Kontor / Industri (FKI1 – FKI3, FKI5-FKI10)
- Jernbane / Forretning / Kontor / Industri (JFKI1)
- Forretning / Kontor / Industri / Bevertning (FKIB4)

2. GENERELLE BESTEMMELSER

Utomhusplan

- Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nye bygninger og hvordan den ubebygde delen av tomta skal opparbeides og utnyttes. Det skal vises tomtegrenser, atkomst, arealer for parkering, av- og pålessing, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, avfallsbeholdere, utebelysning, lagerareal og terrengbehandling, inkl. evt. skjæringer og fyllinger, høyder (eksisterende og nye), materialbruk og og vegetasjon (eksisterende og ny). Eksisterende vegetasjon på tomtene skal søkes bevart så langt det er mulig.

Anleggsmelding

- Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Riksveganlegg

- Det må foreligge godkjent byggeplan og utbyggingsavtale for rundkjøringene og øvrig riksvegareal før arbeid med nye riksveganlegg igangsettes.

Eksisterende avløpsledninger

- Avløpsledninger som er vist på plankartet skal tas hensyn til ved utbygging, enten ved å holde tilstrekkelig avstand, eller ved å legge om avløpsledningen i varerør.

Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal ha en god arkitektonisk utforming, materialbruk og fargevalg. Særlig på de delene av planområdet som vender ut mot RV 36 skal det legges vekt på at bygninger og uteområder gis en estetisk tiltalende utforming.

Støy og forurensning

- Det tillates ikke etablering av virksomhet som gir fare for forurensning som støy, støv, lukt og lignende som vil være til ulempe for omgivelsene, eller som har utslipp av gasser ut over anbefalte grenseverdier.

- Retningslinjene vedrørende vegtrafikkstøy (T-8/79) og industristøy (TA-506) utarbeidet av henholdsvis Miljøverndepartementet og Statens forurensningstilsyn skal benyttes. Er det nødvendig med støyskjermingstiltak for å oppfylle kravene skal disse være gjennomført før bygg/anlegg kan tas i bruk. Ved etablering av støyskjermer skal det legges vekt på estetisk kvalitet.

Nettstasjoner

- Ved utbygging på de enkelte byggeområdene skal det, om nødvendig, innarbeides nettstasjoner for å forsyne områdene med elektrisk kraft. Ved større utbygging bør det tilstrebes å innarbeide nettstasjonene i bygningene.

Rekkefølge

- Rundkjøringen ved krysset mellom Vallermyrvegen og Langmyrvegen/Håndverksvegen (R1) må være etablert før dagligvareforretning på FKIB4 tas i bruk.
- Langmyrvegen må utvides til 7 m bredde før søndre arm av rundkjøring ved Kjølnes Ring (K-5) kan tas i bruk.
- Langmyrvegen må utvides til 7 m bredde før R1 kan tas i bruk.

- Fortau langs Feiselvegen (G2) og langs Håndverksvegen (G1) samt flytting av krysset Feiselvegen/Håndverksvegen må være etablert før O1 tas i bruk.
- Felles avkjørsel FAV1 må være etablert før det kan tillates utvidelser av salgsflate i FKI2

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Offentlig institusjon (O1)
- Området kan brukes til offentlig boliginstitusjon.
- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen.
- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen kan være i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 10 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

3.2 Almennyttig forsamlingslokale (A1)
- Området kan brukes til allmennyttig forsamlingslokale.
- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.
- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.
- Bebyggelsen kan ha gesimshøyde inntil 9 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

3.3 Bensinstasjon (BE1)
- Området kan brukes til bensinstasjon.
- Max. BYA er 30 %.
- Bygg kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.
- Bygninger skal gis en god arkitektonisk form som ikke virker unødig dominerende eller fremmed i bygningsmiljøet i området. Takform og takvinkel godkjennes/fastlegges ved behandling av søknad om tiltak.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Kjøreveger (K1 – K14)
- Områder som er vist med mørk grå farge på plankartet skal nyttes til trafikkformål

4.2 GS-veger (G1-G14)
- Områder som er vist med lys grå farge på plankartet skal nyttes til gs-veg eller fortau.

4.3 Avkjørsler
- Det tillates ikke avkjørsler fra RV-36 til tilstøtende eiendommer. Det kan tillates utkjørsel fra BE1 til RV36 med kjøreretning vestover.
- Langs kjørevegene K11, K13 og K14 er det ingen spesielle restriksjoner på avkjørsler.
- Langs øvrige kjøreveger er det ikke tillatt med andre avkjørsler enn de som er vist med pil på plankartet.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 Kommunaltekniske anlegg (KA1)

- Området kan brukes til pumpestasjon.

5.2 Frisiktsoner

- I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 m over vegplanet. Busker og trær m.m. som hindrer sikten er ikke tillatt.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles avkjørsler

FAV1 er felles for FKI2 og A1
FAV2, 3 og 4 er felles for FKI7
FAV5 er felles for BE1
FAV6, 7 og 8 er felles for FKI8
FAV9 er felles for FKI9
FAV10, 11 og 12 er felles for FKI10

7. KOMBINERTE FORMÅL

7.1 Forretning / Kontor / Industri (FKI1 – FKI3, FKI5-FKI10)

Arealbruk

- Områdene kan brukes til forretning, kontor, verksted-, lager-, transport- og håndverksvirksomhet, samt lett industri. Forretninger skal være for plasskrevende varer som for eksempel biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, plantesalg. På felt FKI2 tillates dessuten møbelsalg.

- Utelagring er ikke tillatt uten tilfredsstillende skjerming (bygningsmessige konstruksjoner og beplantning). Utelagring med nødvendig skjerming skal byggemeldes og innarbeides på utomhusplan. Området mellom byggegrense og offentlig veg tillates ikke til lagring.

Utnytting, plassering, høyder

- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.
- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Langs RV 36 skal bygninger plasseres med veggliv i byggegrensa mot vegen.
- Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

Parkering

- Det skal settes av plass for følgende antall parkeringsplasser pr. 100 m^2 bruksareal:

- Forretning og kontor 2 plasser pr. 100 m^2 bruksareal
- Produksjon og lager 1 ”

7.2 Forretning / Kontor / Industri / Bevertning (FKIB1)
Arealbruk

- Områdene kan brukes til forretning, kontor, verksted-, lager-, transport- og håndverksvirksomhet, samt lett industri. Forretninger skal være for plasskrevende varer som for eksempel biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, plantesalg.
  Det kan drives dagligvareforretning med grunnflate inntil 800 m^2 bruttoareal, samt bevertning.

- Utelagring er ikke tillatt uten tilfredsstillende skjerming (bygningsmessige konstruksjoner og beplantning). Utelagring med nødvendig skjerming skal byggemeldes og innarbeides på utomhusplan. Området mellom byggegrense og offentlig veg kan ikke brukes til lagring.

Utnytting, plassering, høyder

- Max tillatt BYA er 40 %, regnet i forhold til det regulerte byggeområdet i reguleringsplanen. BYA skal regnes i forhold til hele byggeområdet dersom hele området bygges ut under ett, eller i forhold til den enkelte tomt når bare en del av byggeområdet bygges ut samtidig.

- Bygninger skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Langs RV 36 skal bygninger plasseres med veggliv i byggegrensa mot vegen.

- Bebyggelsen kan være i inntil 3 etasjer med gesimshøyde inntil 11 m og mønehøyde inntil 11 m, målt som gjennomsnittshøyde fra ferdig planert terreng.

Parkering

- Det skal settes av plass for følgende antall parkeringsplasser pr. 100 m^2 bruksareal:
  - Dagligvarehandel, bevertning 3 plasser pr. 100 m^2 bruksareal
  - Forretning og kontor for øvrig 2 ”
  - Produksjon og lager 1 ”

7.3 Jernbaneområde / Forretning / Kontor / Industri (JFKI1)

Arealbruk og rekkefølge

- Fram til anleggsstart for modernisering av Vestfoldbanen kan området brukes til Forretning / Kontor / Industri, som tilleggsareal til tilstøtende eiendommer på FKI3. Området kan ikke bebygges.
- I anleggsperioden for moderniseringen kan området brukes til midlertidig anleggsområde.
- Etter at anlegget er ferdig, og senest 2 år etter at trafikken er satt på nytt spor, skal området være satt i stand / tilbakeført og kan brukes til Forretning / Kontor / Industri.

Egengodkjent av bystyret 18.06.03 som sak 39/03

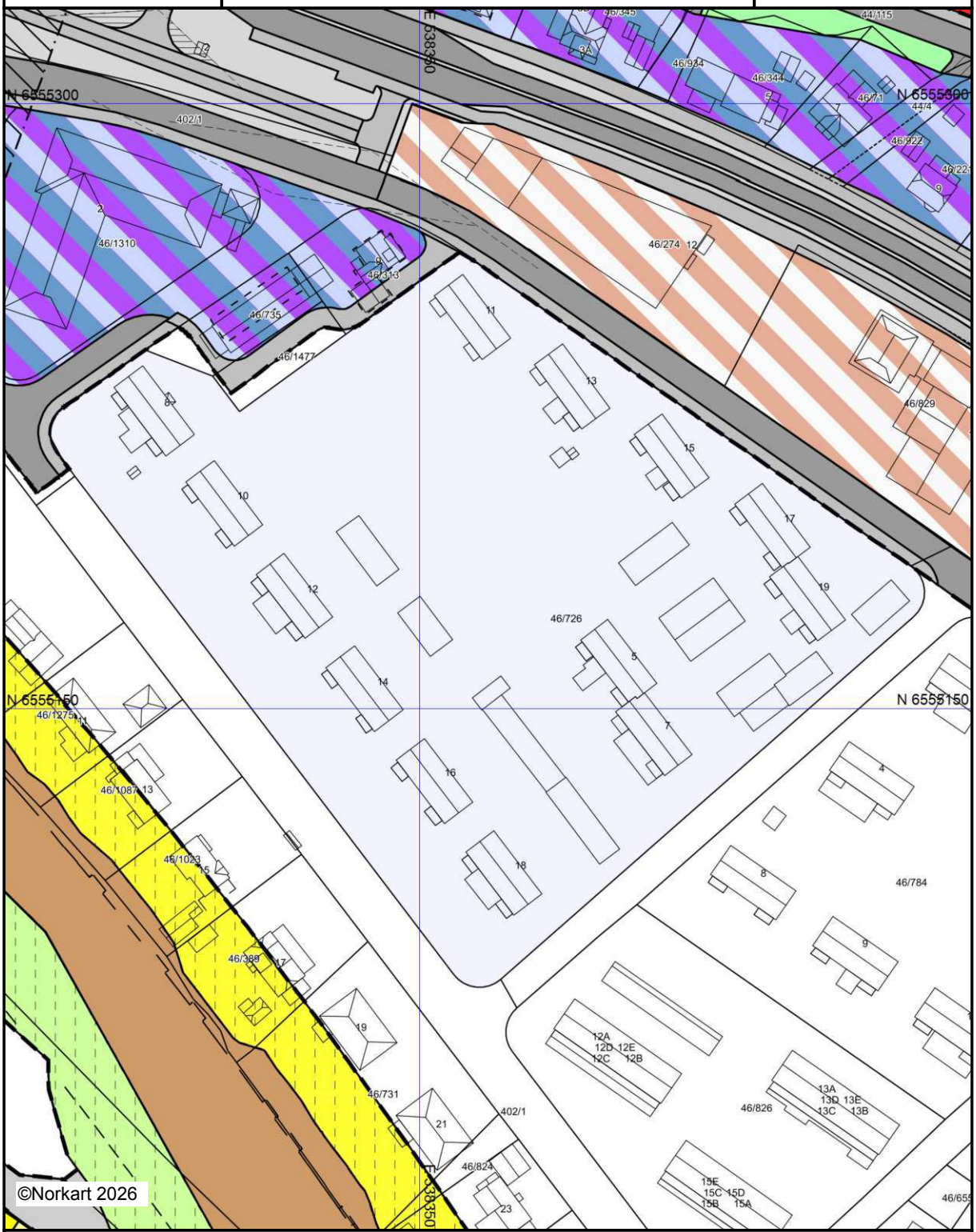
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 46/726
Adresse: Langmyrvegen 17
Utskriftsdato: 26.10.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor/Industri
- Offentlig/Almennyttig
- Annet kombinert formål
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Kombinert forretning og industri
- Veg
- Trase forjernbane
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

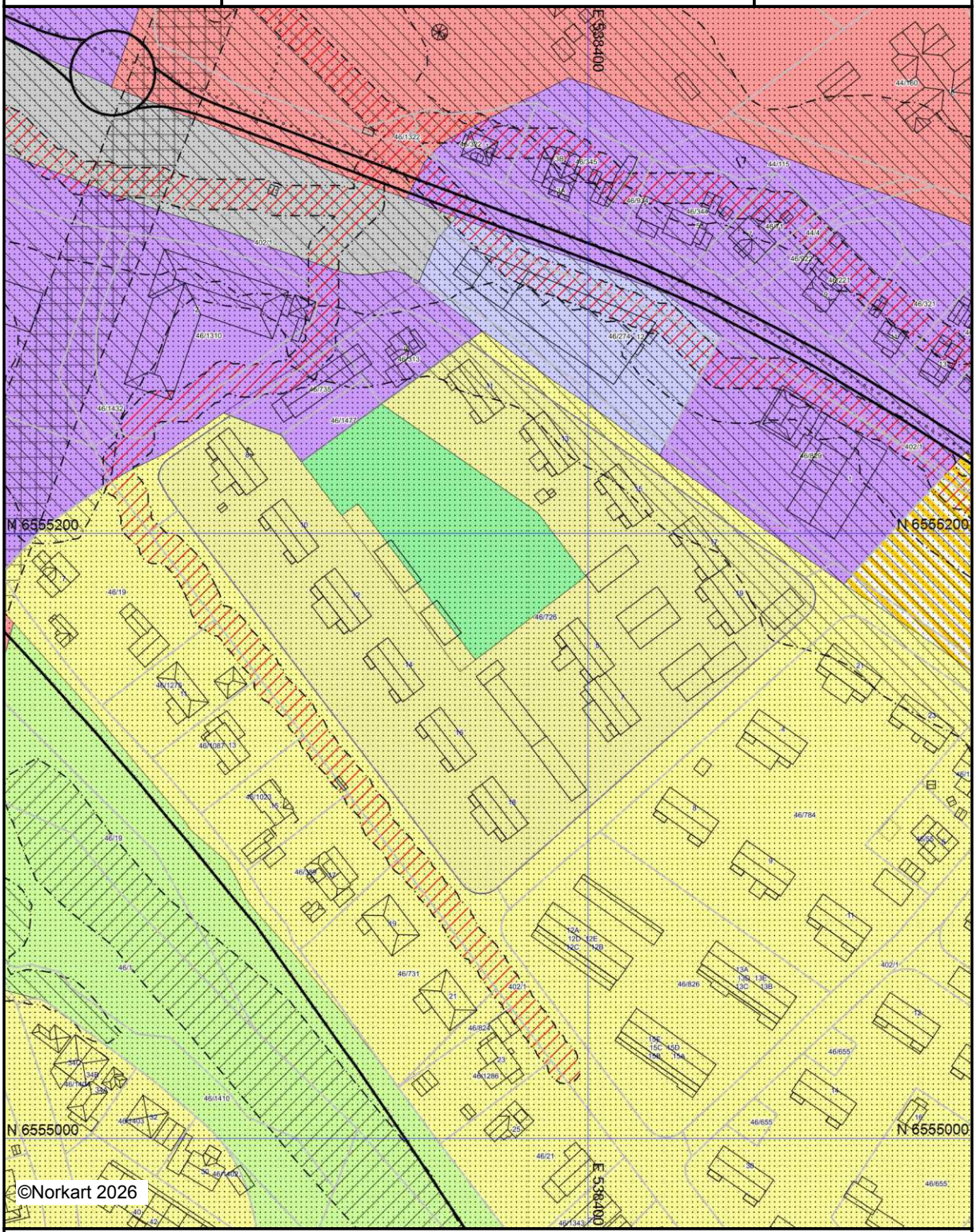
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 46/726
Adresse: Langmyrvegen 17
Utskriftsdato: 26.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Sikringsonegrense
Sikringsone - Andre sikringssoner
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Forretning - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Næringsbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Langmyrvegen 17

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	6 min 2.5 km
Tveten skole (1-7 kl.) 246 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 93 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 0.6 km

SPORT

Myrene skole	5 min
Uræddhallen flerbrukshall	8 min
SKY Fitness Porsgrunn	6 min
SATS Express Porsgrunn	15 min

VARER/TJENESTER

Hammondgården	18 min
Bratsberg Brygge	22 min
Vitusapotek Porsgrunn	17 min
Vitusapotek Skippergata	5 min
Porsgrunn Vinmonopol	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollskogvegen Linje M2, M2N, 459	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

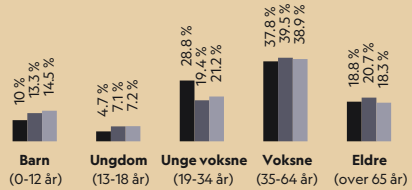
BARNEHAGER

Vallermyrene barnehage (0-5 år) 58 barn	7 min 0.6 km
Valhall barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km
Hovenga barnehage (1-6 år) 42 barn	23 min 2 km

DAGLIGVARE

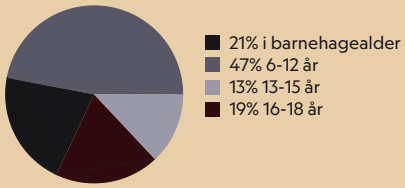
Rema 1000 Vallermyrene	5 min
Kiwi Beha	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myrene Midtre	321	197
Kommune: Porsgrunn	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Vallermyrene	5 min
Kiwi Beha	8 min

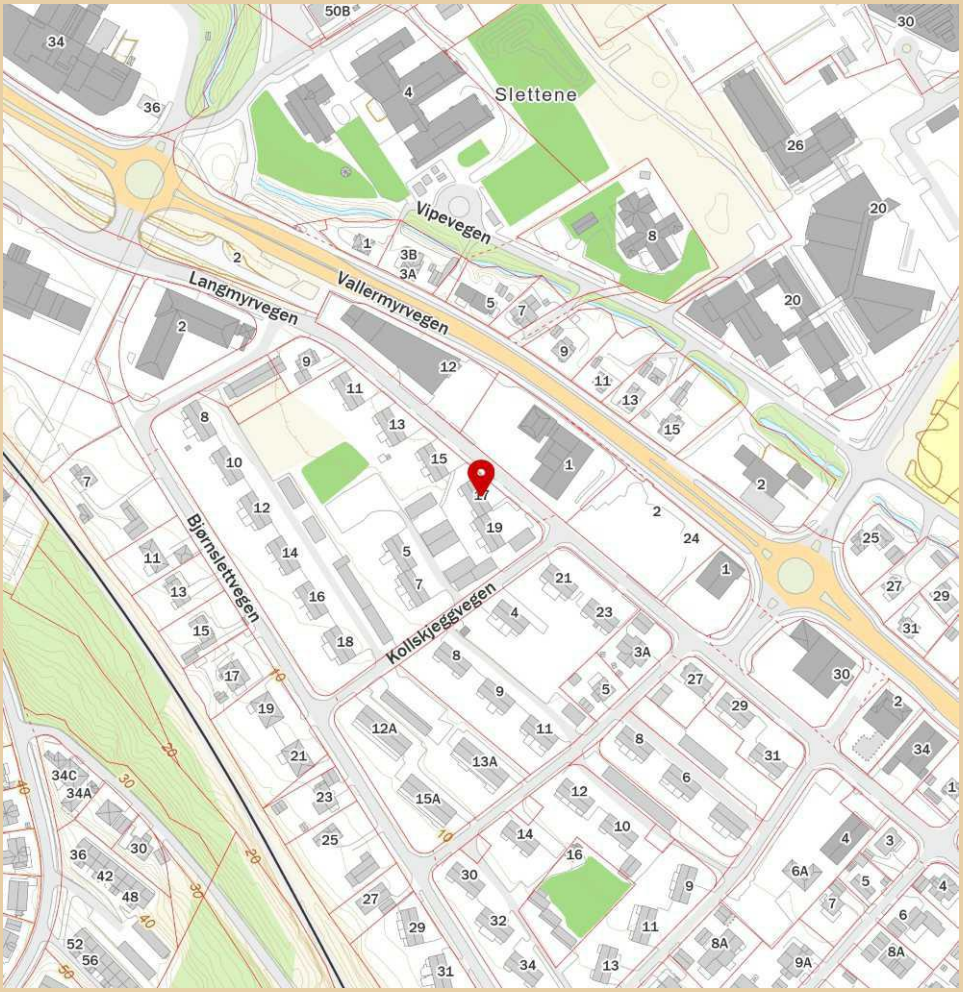
SIVILSTAND

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

BOLIGMASSE



79% enebolig
21% annet



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langmyrvegen 17, 3917 Porsgrunn
Gnr. 46, Bnr. 726, andelsnr. 211 i BØ I BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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