PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KLØVERVEGEN 18B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kløvervegen 18 B, 3929 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 53, bnr. 164

Andelsnummer 1801

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 02.07.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2716 **Referansenummer:** RH1720

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i 2.etg. Felles adkomst i trapperom. Leilighetsbygget er oppført 1975. Nåværende eier kjøpte leiligheten 2018.
Leilighetsbygget er fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/stein. Ringmur i plasstøpt armert betong. Etasjeskille og lyd/brannskille mellom leiligheter i plasstøpt betong.
Yttervegger i tradisjonelt murt teglstein tekket utvendig med teglstein/murpuss/malt. Innvendige flater består stort sett av malte og tapetserte flater. Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Leilighetens vinduer består av 2 lags isolerglassvinduer. Innvendige dører består av hvite speildører.
Leiligheten inneholder entre/gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom. Terrasse med et areal på ca. 7 m2.
Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Gå til side

Konstruksjonen består av murt teglstein konstruksjon med hulrom. Utvendig tekket med teglstein. Plasstøpt betongcelle konstruksjon mellom etasjer, brann og lydskiller. Innvendig flater er platet og tapetsert//malt.
Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglass type Nor-Dan. Isolerglassvinduer skiftet 2000. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Ytterdør består av malt dør med lyd og brannskille. Dør til utvendig terrasse skiftet 2000. Rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Leiligheten har etablert balkong med adkomst fra stue. Gulv i betong tekket med epoksy membran og tremmegulv. Rekkverk i stål.
Balkong har et areal på ca. 7,7 m2.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulvflater. Veggflater består av malt MDF panel og tapet. Malt betong i himlinger. Bad har etablert vinylbelegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.
Gulv mellom leiligheter består av plass-støpt betong. Brann og lydskille mellom leiligheter vertikalt og felles trapperom. Brann og lydskille er kun visuelt vurdert. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater. Brann og lydskille mellom leiligheter vurderes å fylle sin funksjon.
Innvendige dører består av hvite speildører skiftet de senere år. Rammer og karmer i malt trevirke.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Malt betong i himling.
Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin. Toalett etablert i eget rom med adkomst fra bad. Ventilasjon mekanisk avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.
Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk i plast/PVC.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

Gå til side

Leilighetens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk består av ventilator. Avtrekk er ikke tilkobler kanal. Bør etablerers kullfilter.
Mindre synlig slitasje på skuff og dørfronter.
Avtrekksvifte bør etablere kullfilter, eventuelt tilkoble mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør består av kobberrør. Plast og soil avløpsrør. Det er ikke registrert noen feil eller mangler på VV anlegg. Kun normnal elde /slitasje. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad.
VV tank på 200 liter etablert på toalettrom.
El-skap etablert i felles gang. 35 amper hovedsikring. Automat sikringer i el-skap skiftet de senere år. Oppgradering av el-skap bør beregnes med utskiftning til automat sikringer. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Brannslukningsapparater og røykvarsler etablert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

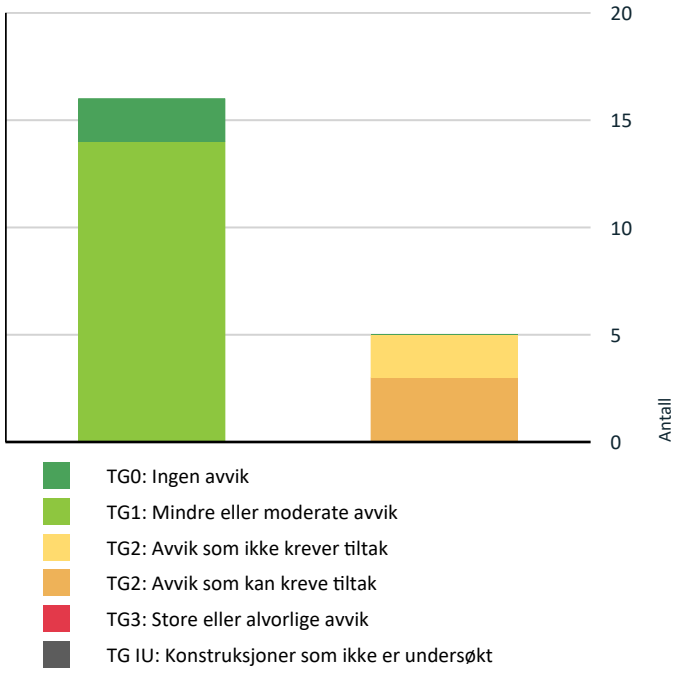
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

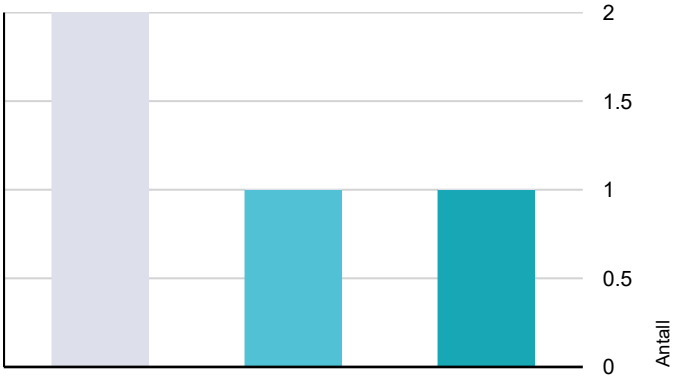
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av murt teglstein konstruksjon med hulrom. Utvendig tekket med teglstein. Plasstøpt betongcelle konstruksjon mellom etasjer, brann og lydskiller. Innvendig flater er platet og tapetsert//malt.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglass type Nor-Dan. Isolerglassvinduer skiftet 2000. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

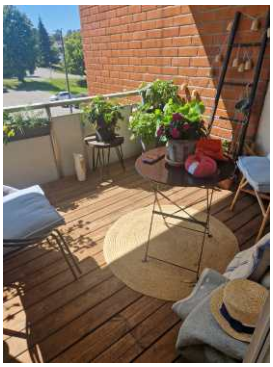
Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør består av malt dør med lyd og brannskille. Dør til utvendig terrasse skiftet 2000. Rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert balkong med adkomst fra stue. Gulv i betong tekket med epoksy membran og tremmegulv. Rekkverk i stål. Balkong har et areal på ca. 7,7 m2.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulvflater. Veggflater består av malt MDF panel og tapet. Malt betong i himlinger. Bad har etablert vinylbelegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mellom leiligheter består av plass-støpt betong. Brann og lydskille mellom leiligheter vertikalt og felles trapperom. Brann og lydskille er kun visuelt vurdert. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater. Brann og lydskille mellom leiligheter vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av hvite speildører skiftet de senere år. Rammer og karmer i malt trevirke.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Malt betong i himling.
Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin. Toalett etablert i eget rom med adkomst fra bad. Ventilasjon mekanisk avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2000

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 2000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg til vaskemaskin. Toalett etablert i eget rom med adkomst fra bad.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk består av mekanisk avtrekk med ventiler i vegg.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter i MDF. Benkeplate i laminat med nedfelt benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk består av ventilator. Avtrekk er ikke tilkobler kanal. Bør etablerers kullfilter.
Mindre synlig slitasje på skuff og dørfronter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte bør etablere kullfilter, eventuelt tilkoble mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør består av kobberrør. Plast og soil avløpsrør. Det er ikke registrert noen feil eller mangler på VV anlegg. Kun normnal elde /slitasje. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på toalettrom.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

El-skap etablert i felles gang. 35 amper hovedsikring. Automat sikringer i el-skap skiftet de senere år. Oppgradering av el-skap bør beregnes med utskiftning til automat sikringer. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tiltak må beregnes når bad oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparater og røykvarsler etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

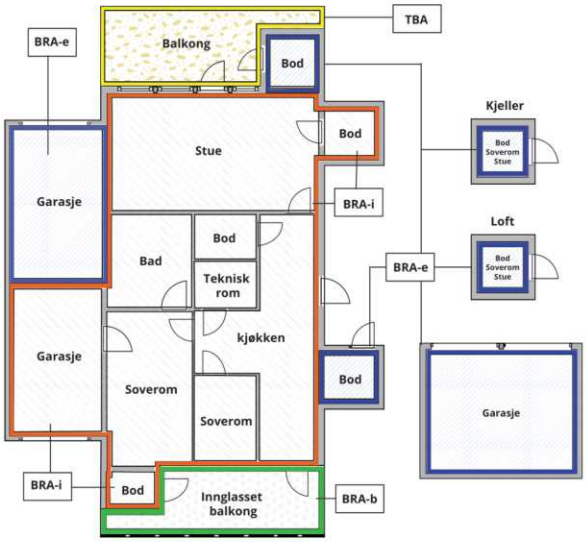
Hva er måleverdig areal?

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 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)
2.Etasje	61			61	8		61
Kjeller		4		4			4
Loft		6		6		3	9
SUM	**61**	**10**			**8**	**3**	**74**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	61	10

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Inger Johanne Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	53	164		0	6692.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kløvervegen 18 B

Hjemmelshaver
Stridsklevenga Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STRIDSKLEVENGA BORETTSLAG	952616382			Hansen Inger Johanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1801

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Stridsklev sør for Porsgrunn sentrum. Flott utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg og frittliggende boliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Parkering på asfaltert felles parkering. Opparbeidet grøntareal/plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysning av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	12.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

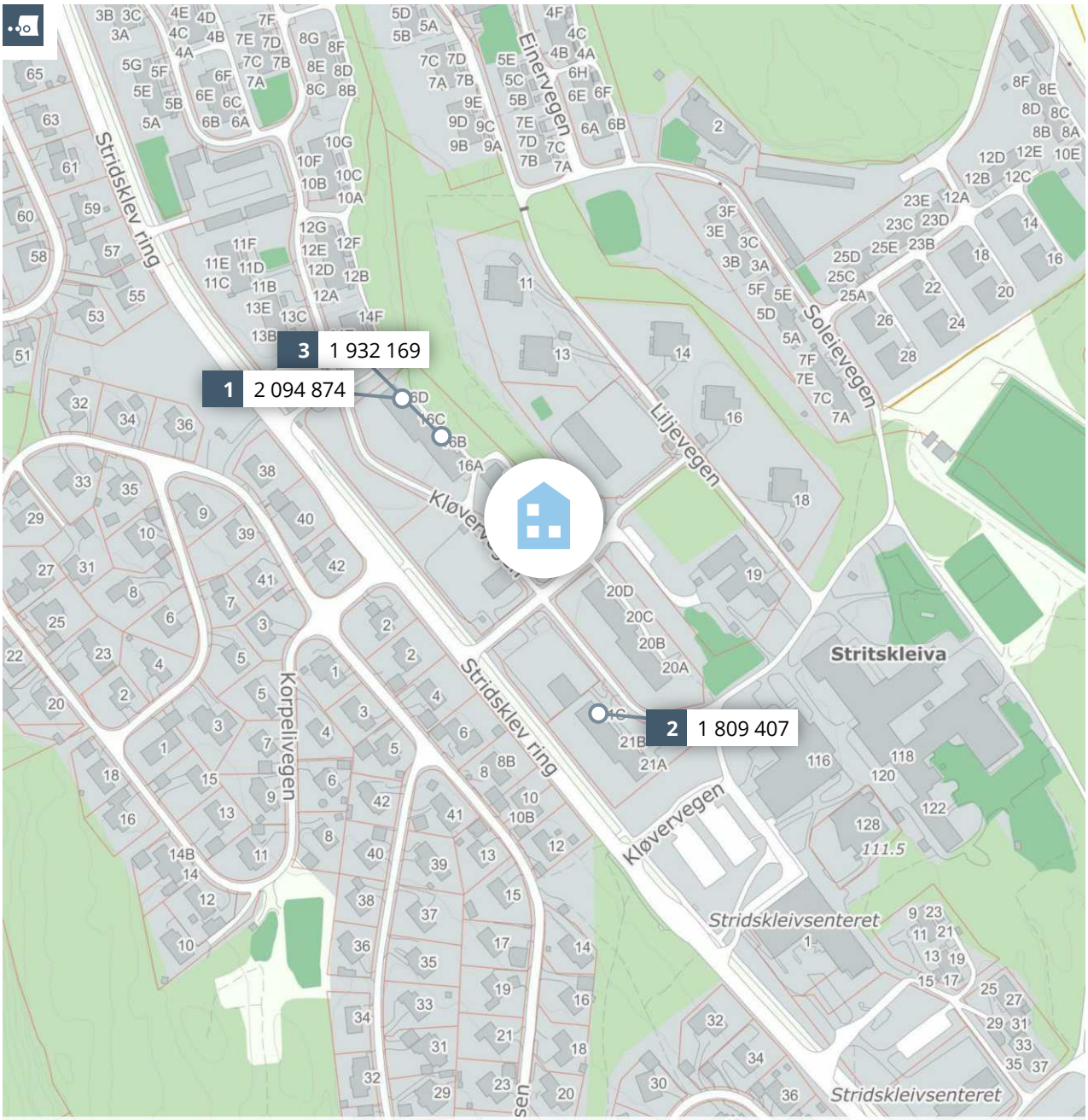
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RH1720

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KLØVERVEGEN 18 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 25.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kløvervegen 18 B, 3929 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 53 BNR 164 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS STRIDSKLEV MIDTRE

Verdivurdert til

1 400 000

204 874	1 604 874	26 309
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	6 373
Formue	45 012
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kløvervegen 16 D 62 m²	1974	2. etg	2 sov	19.07.2025	1 890 000	**1 890 000**	204 874	2 094 874	**33 788**
2	Kløvervegen 21 C 61 m²	1975	3. etg	1 sov	19.02.2025	1 690 000	**1 600 000**	209 407	1 809 407	**29 662**
3	Kløvervegen 16 B 61 m²	1974	2. etg	- sov	21.03.2025	1 775 000	**1 725 000**	207 169	1 932 169	**31 675**

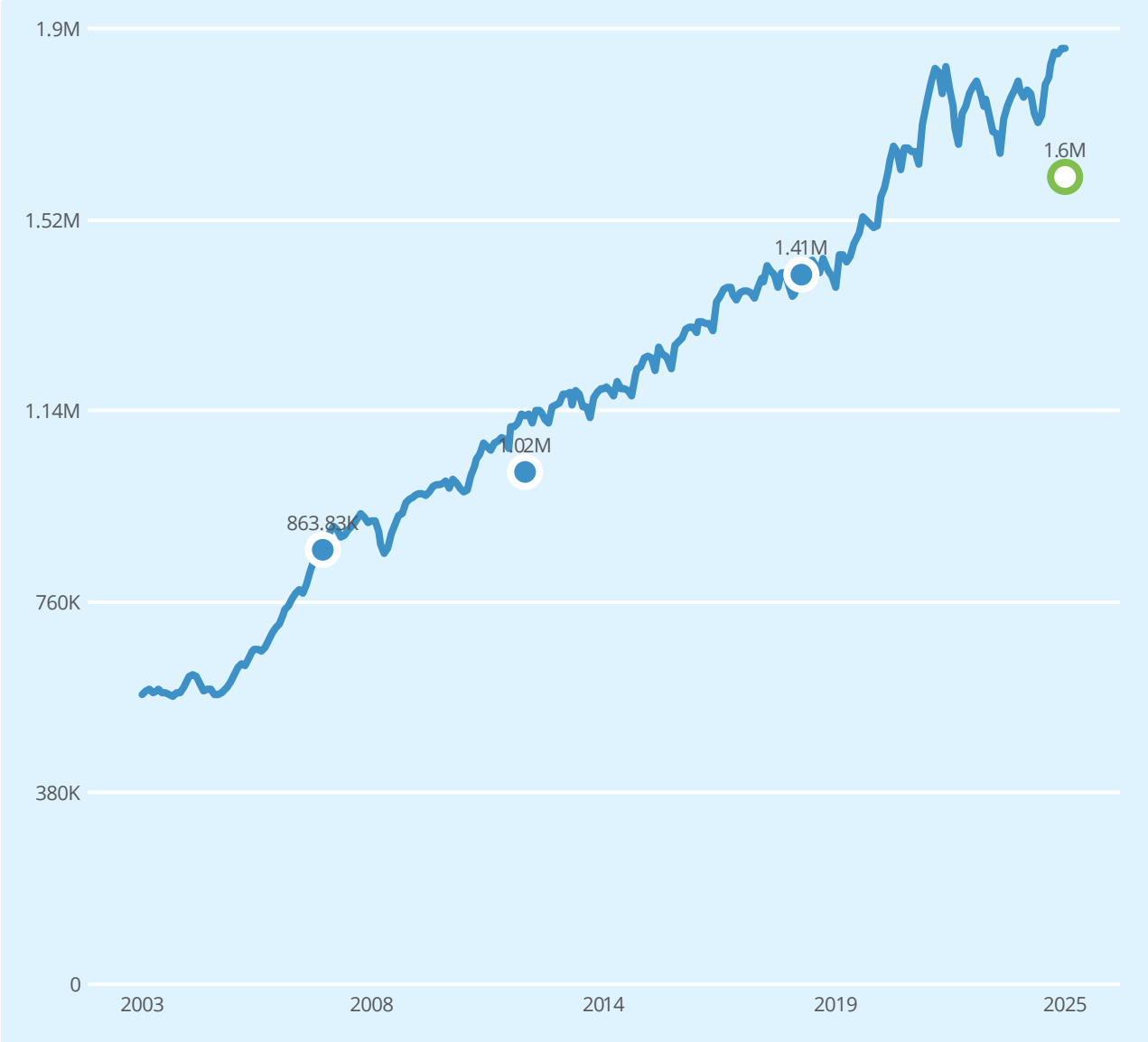
Fin leilighet på Stridsklev

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.2019	05.02.2019	23.04.2019	1 190 000	1 140 000	269 703	1 409 703	3
11.05.2012	24.05.2012	04.07.2012	850 000	850 000	168 172	1 018 172	
27.06.2007	27.06.2007	24.09.2007	-	690 000	173 834	863 834	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Vurderer slik det er nå til denne prisen

Leiligheter til salgs i STRIDSKLEV MIDTRE grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i STRIDSKLEV MIDTRE grunnkrets siste 12 mnd

13
leiligheter solgt

1 996 000 Prisantydning i snitt

1 977 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

35 279 PORSGRUNN kommune i snitt siste 12 mnd

29 336 STRIDSKLEV MIDTRE grunnkrets i snitt siste 12 mnd

26 309 Kløvervegen 18 B Totalpris 1 604 874

Kløvervegen 18B

Nabolaget Stridsklev - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stridsklev skole (1-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	4 min 0.4 km
International School Telemark (1-10... 201 elever, 10 klasser	17 min 1.6 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 177 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	4 min 2.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 6.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 6.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Korpelivegen Linje M3, M3N, 185	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	35 min

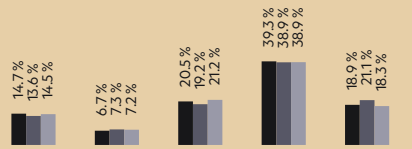
BARNEHAGER

Spire & Gro Skogtoppen barnehage (0... 54 barn	5 min 0.4 km
Lyngvegen barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km
Flåtten barnehage (1-5 år) 70 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	4 min
Rema 1000 Stridsklev	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stridsklev	1 061	552
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Stridsklev idrettsanlegg	3 min
Stridsklev ballplass	4 min
Sats Ekspress Porsgrunn	8 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

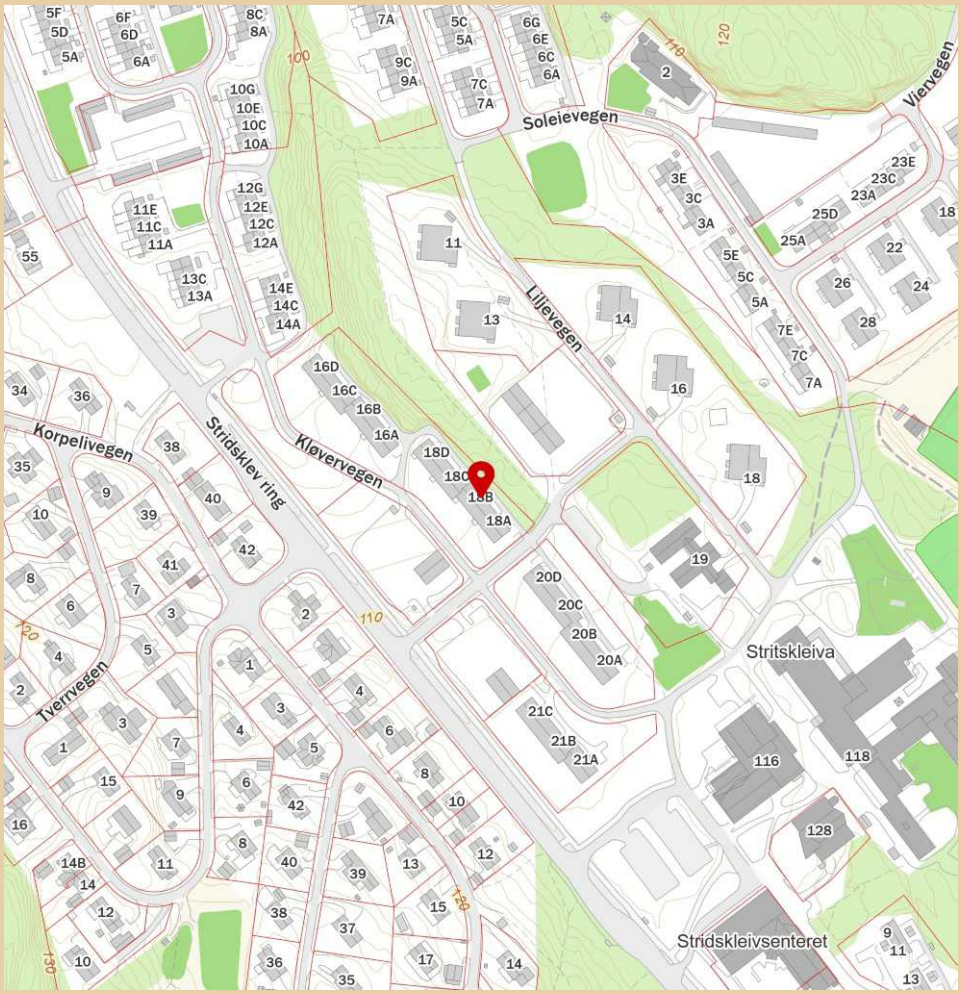
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Styret i Stridsklevenga Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Torsdag 20.03.2025 kl.18:00

Møtested Styrerommet i kjeller Kløvervegen 20D

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

275.000.- som i vedtatt budsjett. Andre lønnskostnader utgår.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret har bestått av

Leder, Hans Nikolaisen, Kløvervegen 18 A (på valg)
Styremedlem, Kathrine Øen Pettersen, Kløvervegen 18 A (1 år igjen)
Styremedlem, Andre Jacobsen, Kløvervegen 21 A (1 år igjen).
Styremedlem, Marit Haugerud, Kløvervegen 20 D (på valg)
Styremedlem, Leif Magne Helgetveit, Kløvervegen 20 D (1 år igjen)
Varamedlem, Morten Løkslid (på valg)
Varamedlem, Aina Sjursen (på valg)
Varamedlem, Stine Nøddebo (på valg)

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 3 menn

Forslag til vedtak: Leder, Hans Nikolaisen, Kløvervegen 18 A (velges for 2 år)
Styremedlem, Kathrine Øen Pettersen, Kløvervegen 18 A (1 år igjen)
Styremedlem, Andre Jacobsen, Kløvervegen 21 A (1 år igjen).
Styremedlem, Marit Haugerud, Kløvervegen 20 D (velges for 2 år)
Styremedlem, Leif Magne Helgetveit, Kløvervegen 20 D (1 år igjen)
Varamedlem, Siw Pettersen 16a
Varamedlem, Morten Løkslid 20d
Varamedlem, Aina Sjursen 16c

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 3 menn

6. Valg av valgkomite

Ingen innstilling.

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Hans Nikolaisen og Kathrine Pettersen representerer Borettslaget.

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

Forslag til vedtak: Ingen saker registrert.

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

Årsmelding fra styret i Stridsklevenga Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Hans Nikolaisen, Kløvervegen 18 A (på valg)
Styremedlem, Kathrine Øen Pettersen, Kløvervegen 18 A
Styremedlem, Andre Jacobsen, Kløvervegen 21 A
Styremedlem, Marit Haugerud, Kløvervegen 20 D (på valg)

Styremedlem, Leif Magne Helgetveit, Kløvervegen 20 D
Varamedlem, Aina Sjursen, Kløverv. 16 C (på valg)
Varamedlem, Morten Løkslid, Kløvervegen 20 D (på valg)
Varamedlem, Stine Elisabeth Langerød Nøddebo, Kløvervegen 18B (på valg)

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 75 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 3 sak om godkjenning av andelseiere samt 1 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Ferdigstillelse og asfaltering etter gravearbeid ved vaskeplass.

Oppmalt øvre parkeringsplass.

Klippet hekker og busker.

Det er ryddet i avvik på stikkontakter på loft og kjeller i private boder.

Beboerundersøkelse relatert til prosjekt.

Prosjektavtale signert med GBBL om fremtidlig vedlikehold.

Bistått GBBL i forbindelse med jobbing av prosjektet på befaringer og møter.

Rørfornying av stikkledning i nr 16 og nr 18.

Tette rør og overforsvømmelse i nr 18 og nr 20.

Renset nedløpsrør og takrenner i alle blokkene.

Ytterligere sikring av endevegg i nr 21.

Utbedret ventilasjon på styrerommet.

Ny TV/Internett avtale

Fremtidsplaner

Pr dags dato har vi ingen konkrete vedlikeholdsplaner da vi avventer prosjekteringen som GBBL jobber med.

Det vil bli invitert til egne beboermøter angående prosjekteringen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 804 513	1 509 878
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 594 592	1 804 552
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	30 248	31 345
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-900 790	-923 408
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-700 300	-617 853
C: Årets endring disponible midler	**23 751**	**294 635**
D: Disponible midler 31.12.	**1 828 264**	**1 804 513**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 769 771**	**1 751 800**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Stridsklevenga Borettslag orgnr: 952 616 382

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		5 224 848	4 780 116	5 225 000	5 747 500
Innkrevde felleskostnader renter		1 259 964	999 948	1 260 000	1 215 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		919 848	1 080 036	920 000	955 000
Andre inntekter		32 031	24 595	25 000	0
Salgsinntekter		0	3 890	0	0
Sum inntekter		**7 436 691**	**6 888 585**	**7 430 000**	**7 917 500**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 850	13 156	10 200	15 500
Styrehonorar	2	235 000	210 000	235 000	275 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		35 000	31 319	31 300	35 000
Forretningsførerhonorar		239 628	229 182	237 000	248 000
Teknisk forvaltningsavtale		59 976	57 330	59 900	62 600
Medlemskontigent		19 598	19 598	19 600	24 500
Kontigent NBBL		11 760	11 760	12 300	12 500
Sikringsfond felleskostnader		12 348	12 348	13 000	13 200
Andre lønnskostnader	3	13 224	12 122	12 200	12 200
Juridiske tjenester		21 600	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		313 879	310 767	220 000	235 000
Vedlikehold	4	652 635	507 607	1 153 000	1 168 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	196 850	0	0	0
Serviceavtaler		121 938	82 389	0	0
Kabel-tv		513 658	489 093	520 000	520 000
Forsikring		328 552	304 217	328 000	360 000
Kommunale avgifter		1 389 331	1 299 181	1 300 000	1 458 000
Energi, strøm		209 590	177 979	200 000	214 000
Renhold, fellesareal		216 000	219 250	216 000	226 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		10 637	14 685	27 000	21 200
Kontorrekvisita, trykksaker		2 133	10 895	0	0
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		1 611	779	500	1 500
Andre driftskostnader	5	28 516	18 576	122 000	122 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		5 926	7 462	0	0
Bomiljø		16 004	2 400	25 000	25 000
Avskrivninger	6	30 248	31 345	30 300	30 300
Sum driftskostnader		**4 700 490**	**4 073 440**	**4 772 300**	**5 080 300**
Driftsresultat		**2 736 201**	**2 815 145**	**2 657 700**	**2 837 200**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		121 106	69 431	90 000	90 000
Rentekostnad		1 262 715	1 080 025	1 260 000	1 213 447
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 141 609**	**-1 010 594**	**-1 170 000**	**-1 123 447**
Årsresultat		**1 594 592**	**1 804 552**	**1 487 700**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 594 592	1 804 552	1 487 700	0
Sum overføringer		1 594 592	1 804 552	1 487 700	0

Balanse pr 31.12.24 for Stridsklevenga Borettslag orgnr: 952 616 382

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	25 930 612	25 930 612
Tomter	10, 16	1 524 718	1 524 718
Garasjer	7, 16	144 552	144 552
Innløste garasjer	8, 16	75 966	75 966
Andre driftsmidler	9	151 241	181 489
Sum varige driftsmidler		**27 827 089**	**27 857 337**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	2 703 317	2 003 018
Sum finansielle anleggsmidler		**2 703 317**	**2 003 018**
Sum anleggsmidler		**30 530 407**	**29 860 355**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		58 493	52 713
Fordringer garasjer	17	200	0
Andre fordringer		1 298	2 550
Periodisert kostnad		360 431	330 973
Sum fordringer		**420 422**	**386 237**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 011 405	1 902 411
Sum bankinnskudd og liknende		**2 011 405**	**1 902 411**
Sum omløpsmidler		**2 431 827**	**2 288 648**
SUM EIENDELER		**32 962 233**	**32 149 003**

Balanse pr 31.12.24 for Stridsklevenga Borettslag orgnr: 952 616 382

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	9 800	9 800
Opptjent egenkapital	12	7 740 442	6 145 850
Sum egenkapital	**12**	**7 750 242**	**6 155 650**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	21 451 676	22 352 466
Borettsinnskudd	14, 16	3 012 200	3 012 200
Garasje innskudd	15	144 552	144 552
Sum langsiktig gjeld		**24 608 428**	**25 509 218**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	6 159
Gjeld mellomregning		0	78
Leverandørgjeld		483 151	397 027
Skyldig off. myndigheter		173	158
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 224	1 122
Påløpne renter		6 740	10 105
Garasjedrift 1	18	112 275	69 486
Sum kortsiktig gjeld		**603 563**	**484 134**
Sum gjeld		**25 211 991**	**25 993 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 962 233**	**32 149 003**

Porsgrunn 31.12.2024
Stridsklevenga Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Hans Nikolaisen Leder	Kai Andre Jacobsen Styremedlem	Leif Magne Helgetveit Styremedlem
Kathrine Øen Pettersen Styremedlem	Marit Haugerud Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	14 850	13 156
Sum	**14 850**	**13 156**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	235 000	210 000
Sum	**235 000**	**210 000**

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 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	12 000	11 000
5150 Opptjente feriepenger	1 224	1 122
Sum	**13 224**	**12 122**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	436 465	249 385
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	15 486	15 885
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	200 684	242 337
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	196 850	0
Sum	**849 485**	**507 607**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	4 800	2 400
6550 Driftsmateriale	8 995	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	19	0
7720 Generalforsamling	8 400	11 156
7770 Bank og kortgebyrer	5 353	5 020
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	949	0
Sum	**28 516**	**18 576**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	30 248	31 345
Sum	**30 248**	**31 345**

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	144 552	144 552
Sum	**144 552**	**144 552**

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

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	75 966	75 966
Sum	**75 966**	**75 966**

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

Note 9 - Andre driftsmidler

	Tomt	Honda HSS 760 W snøfreser	Ladestasjon for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 524 718	32 900	302 482
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 524 718	32 900	302 482
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	32 900	151 241
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 524 718	0	151 241
Årets avskrivninger :	0	0	30 248
Anskaffelsesår :	1974	2018	2019
Antatt levetid i år :		5	10

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

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

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 930 612	1 524 718
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 930 612	1 524 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 930 612	1 524 718
Anskaffelsesår :	1974	1974
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 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	2 703 317	2 003 018
Sum	**2 703 317**	**2 003 018**

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 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	9 800	9 800
2070 Akkumulert resultat	7 740 442	6 145 850
Sum	**7 750 242**	**6 155 650**

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12129421485**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	31 500 000
Lånesaldo 01.01:	22 352 466
Avdrag i perioden:	900 790
Lånesaldo 31.12:	**21 451 676**
Saldo 5 år frem i tid:	16 087 730

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12129421485	15	251 971	3 779 565
	33	229 200	7 563 600
	42	207 169	8 701 098
	8	175 925	1 407 400

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	3 012 200	3 012 200
Sum	**3 012 200**	**3 012 200**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2253 Innskudd garasjer	144 552	144 552
Sum	**144 552**	**144 552**

Note 16 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	21 451 676	22 352 466
Borettsinnskudd	3 012 200	3 012 200
Sum	**24 463 876**	**25 364 666**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 524 718	1 524 718
Bygninger, garasjer og boder	26 151 130	26 151 130
Sum	**27 675 848**	**27 675 848**

Note 17 - Garasjedrift

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1511 Garasjeleierestanser	200	0
Sum	**-200**	**0**

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Note 18 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	69 486	33 905
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	64 800	64 900
Kostnader garasje/carporter	-22 011	-29 319
Årste endring disponible midler	**42 789**	**35 581**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**112 275**	**69 486**

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Resultat og balanse med noter for Stridsklevenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stridsklevenga Borettslag

Styreleder	Hans Nikolaisen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kathrine Øen Pettersen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kai Andre Jacobsen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Leif Magne Helgetveit (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Marit Haugerud (sign.)	24.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stridsklevenga Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stridsklevenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: FUJ65-2WL6F-DD0CU-G4DUF-J7DVC-J6XZ3

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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.

Penneo document key: FUJ65-2WL6F-DD0CU-G4DUF-J7DVC-J6XZ3

Porsgrunn, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-27 14:01:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FUJ65-2WL6F-DD0CU-G4DUF-J7DVC-J6XZ3

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stridsklev, felt VI - Blokk 2		53	164	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	12.12.72	dato 31.1.73 sak 13/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Lidanger boligbyggelag	Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund	Trondheimsvn. 64/66, Oslo 5	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Luer	Bataljonveien, Skien	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bem.: Tilfluktsrommet er bygd med faststøpte deler samt Dører, mens lyst utstyr er sløyfet. Rommet kan ikke regnes som tilfluktsrom. Jfr. brev fra Østlandets Sivilforsvars distrikt av 12.11.74.

Porsgrunn, den 6.12.74

for bygningssjefen

O. Larsson

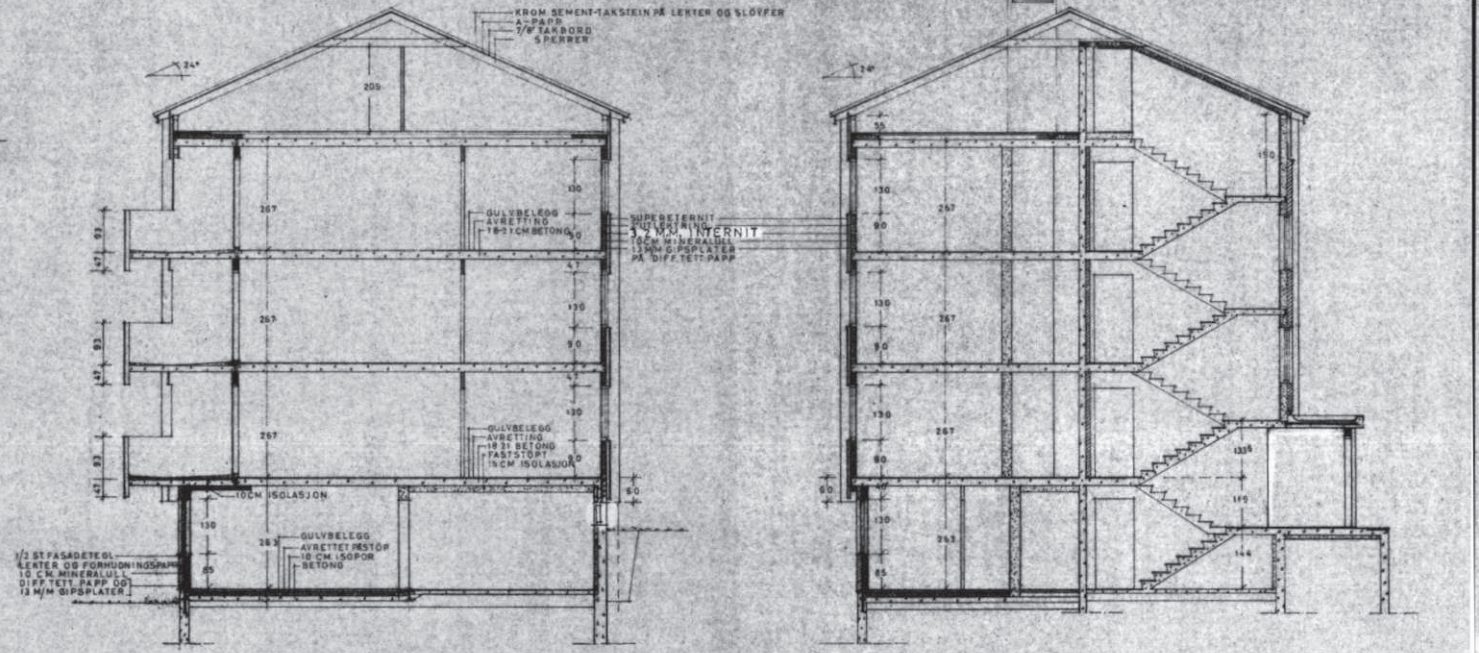
Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ kennerkontoret
- ☒ ingeniørvesenet

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

Etterlrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 681.



FORSGRUPPEN
BYGNINGSVESEN
23. DES. 1972
ARK.

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L.

STRIDSKLEV. VI–VII
BLOKK VI – 2

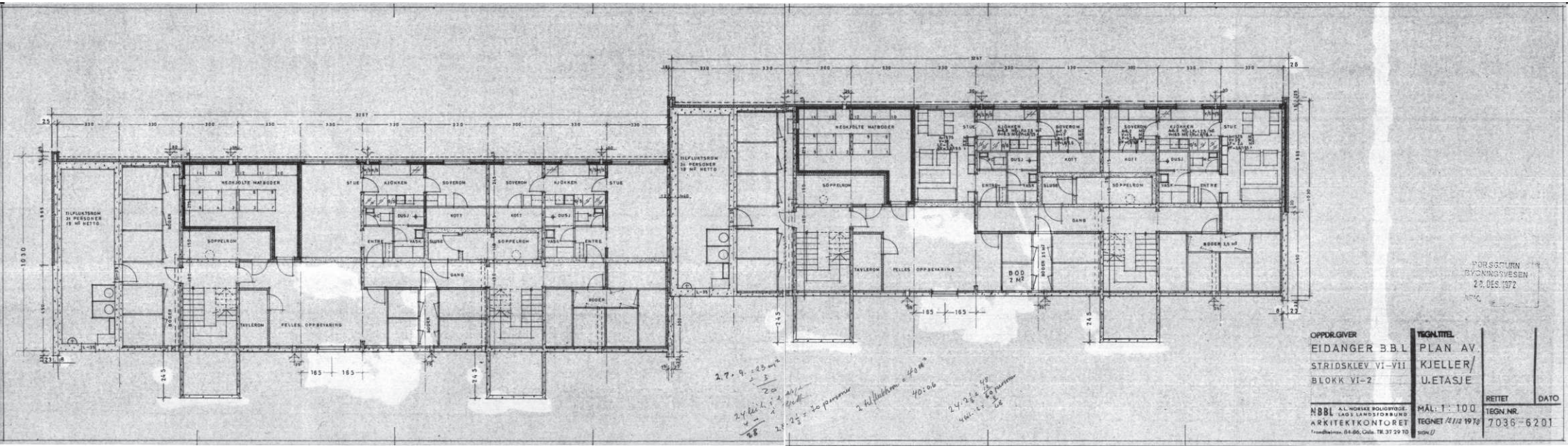
TEGN.TITTEL
SNITT

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1 : 100
TEGNET 12/12 1972
SIGN. U

RETTET | DATO

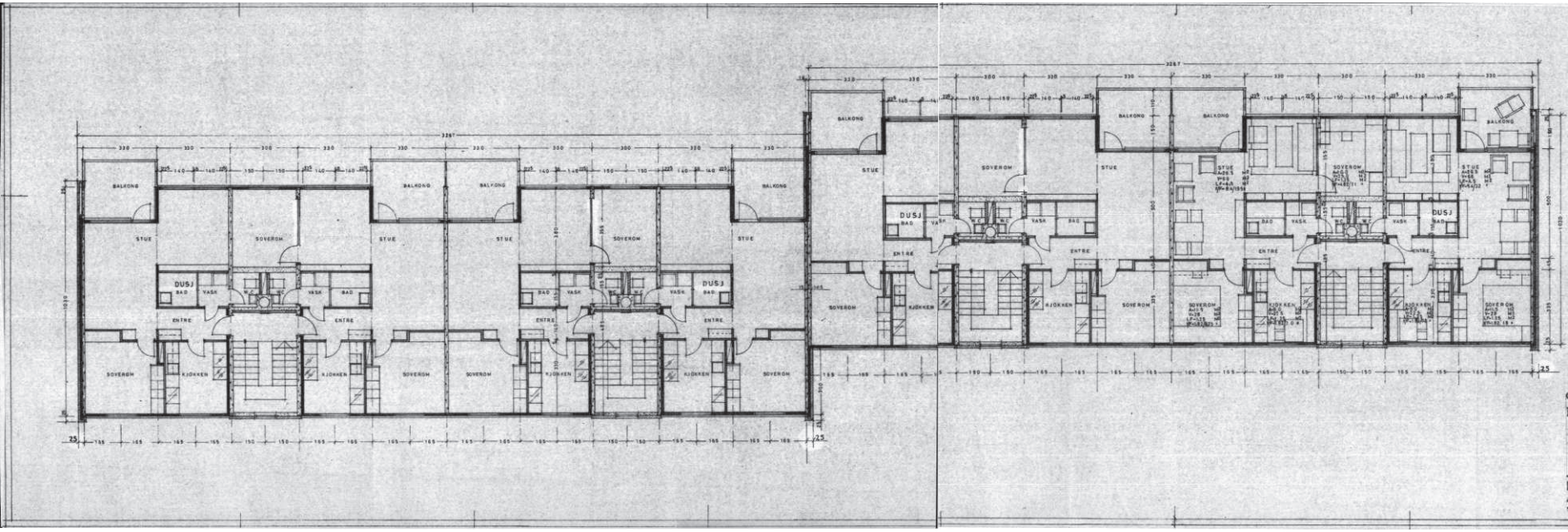
TEGN.NR.
7036 – 6205



FOR SØRUM BYGNINGSVESEN
20. DES. 1972

OPPDR.GIVER	EIDANGER B.B.L.
	STRIDSKLEV VI–VII
	BLOKK VI–2
TEGN.TITTEL	PLAN AV KJELLER/ U.ETASJE
MÅL: 1 : 100	
TEGNET 12/12 1972	SIGN.
RETTET	DATO
TEGN.NR.	7036-6201

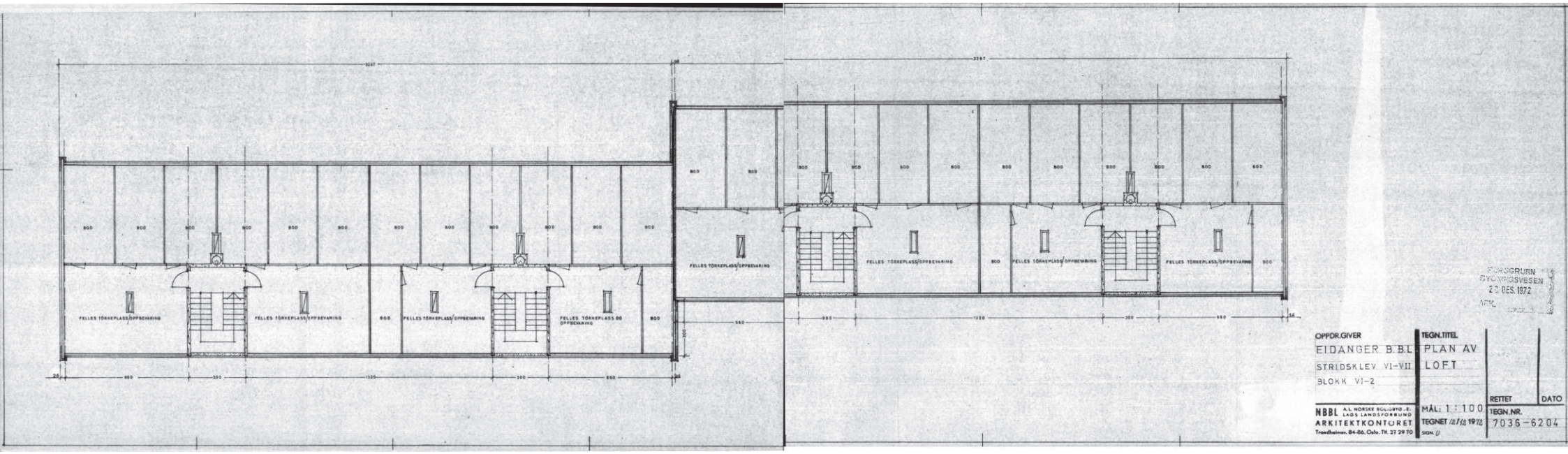
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 64-66, Oslo. Tlf. 37 29 10



FORSGRUPPEN
BYGNINGSVESEN
22. DES. 1972

OPPDR.GIVER	EIDANGER B.B.L
	STRIDSKLEV. VI-VII
	BLOKK VI-2
TEGN.TITTEL	ETASJE-PLAN
MÅL: 1:100	RETTET / DATO
TEGNET 21/2 1972	TEGN.NR. 7036-6203
sign. U	

NBBL A.L. NORSKE BUDGIFTO E-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTOR
Trondheimsv. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70



FORSVARETS BYGNINGSVESEN
23. DES. 1972
AFK

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L.
STRIDSKLEV. VI-VII
BLOKK VI-2

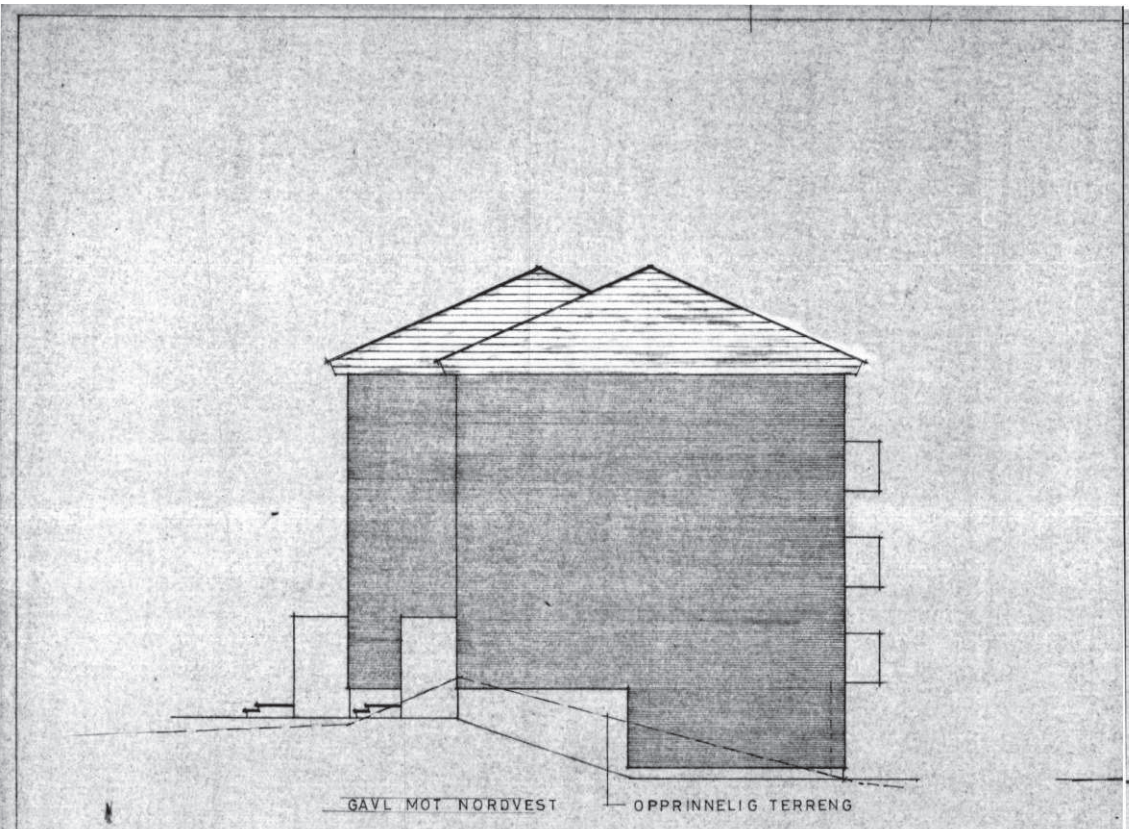
TEGN.TITEL
PLAN AV
LOFT

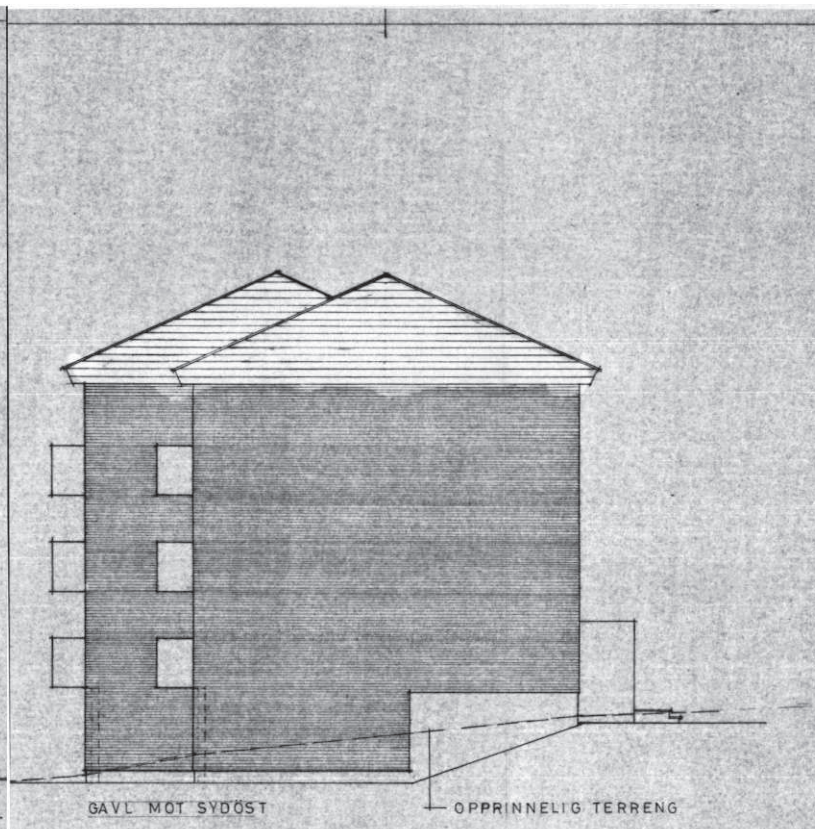
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1 : 100
TEGNET 12/12 1972
SIGN. U

RETTET | DATO

TEGN.NR.
7036-6204





FORSORUM
BYGNINGSVESEN
20. DES. 1972
APK.

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L
STRIDSKLEV I–VI–VII
BOKK VI–2

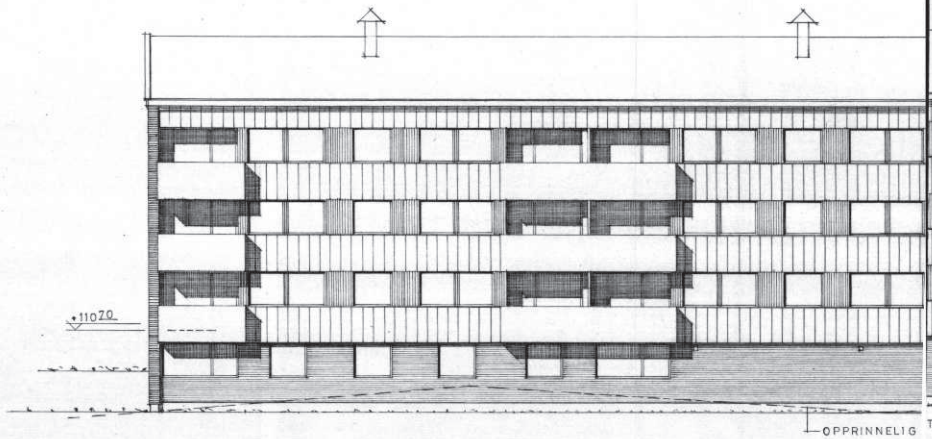
TEGN.TITTEL
GAVLER

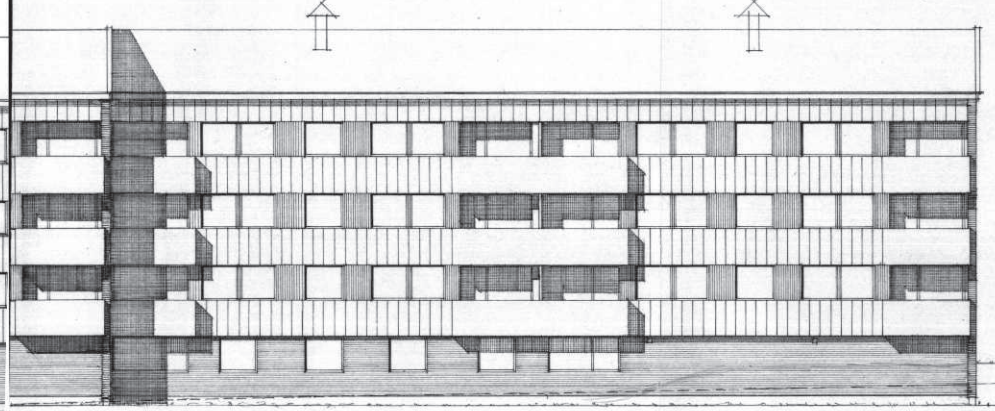
RETTET | DATO

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGE-LAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 12/12 19 72
SIGN. Ø

TEGN.NR.
7036–6208





FORÅRSRUM TIL BYGNINGSVESEN
20. DES. 1972

OPPDR.GIVER
EIDANGER B.B.L
STRIDSKLEV VI-VII
BLOKK VI—2

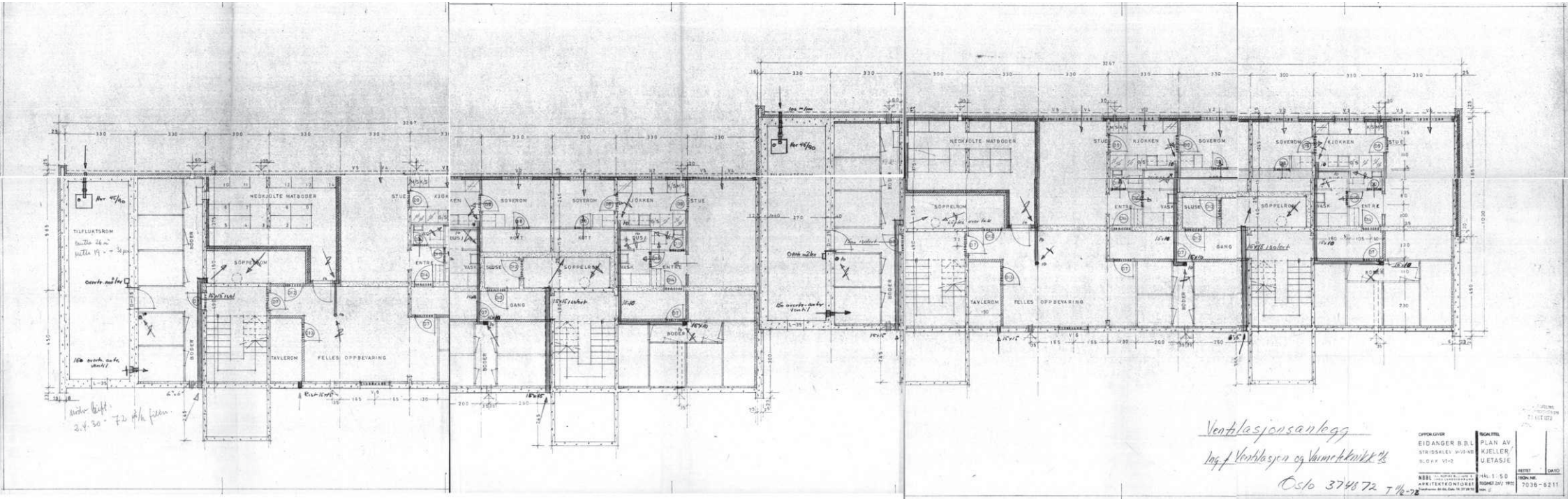
TEGN.TITTEL
FASADE MOT SYDVEST

NBBL A.L. NORSKE BOLIGSFORE. LKGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
Trondheimsv. 84-86, Oslo. Tlf. 37 29 70

MÅL: 1:100
TEGNET 12/12 1972
SIGN. U.

RETTET DATO

TEGN.NR.
7036-6207



Ventilasjonsanlegg

Ing.f Ventilasjon og Varmeteknikk A/S

Oslo 374872 7½-72

OPPDRAGSGIVER	EIDANGER B.B.L. STRIDSKLEV VI-VII-VIII BLOKK VI-12
NBBL	ARKITEKTKONTORET
TEGNINGSTITTEL	PLAN AV KJELLER/UETASJE
MÅL 1:50	TEGNET DES 1972
RETTET	DATO
TEGN.NR.	7036-6211

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 18.06.2025
Referanse:
Saksbehandler: EAL

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 53 Bnr: 164 Adresse: Kløvervegen 18B

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei.

Vernestatus: Nei.

Sefrakregistrert: Nei.
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt 6
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

Boligopplysninger:

Stridsklevenga Borettslag		Vår ref.:	90/1801
Klyvervegen 18 B		Type:	Borettslag
3929 PORSGRUNN		Eiere:	Inger Johanne Hansen
Organisasjonsnr:	952 616 382	Andelsnr:	1801

1: Felleskostnader

Tot. innev. månedlig: 6 373

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 626
	Renter lån 1	978
	Avdrag lån 1	769

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):	204 874	Gjeld siste årsoppg.:	207 169
Klient ajourf. lån:	21 214 039,53	Klient gj. s. årsoppg.:	21 451 676

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12129421485, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 18.06.2025: 21 214 040

Andel av saldo: 204 874

Første termin/første avdrag: 30.03.2015 (siste termin 30.09.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Nikolaisen
Adresse:	Klyvervegen 18 A
Postnr/-sted:	3929 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 48253649
E-post:	stridsklevenga.borettslag@mittpbbl.no
Webside:	http://www.stridsklevenga.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	207 169	Andre inntekter:	1 170
Annen formue:	45 012	Utgifter:	12 197		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	28 900
Andelsnr:	1801	Partialobligasjonsnr:	01801

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974
Gårds/bruksnr:	53/166, 53/165, 53/167, 53/168, 53/164, 53/169
Bygningstype:	Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20672

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217185

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.12.1974	Første innflytting:	14.12.1974	SSBnr:	H0202

Boligopplysninger:

Stridsklevenga Borettslag	Vår ref.:	90/1801
Klyngevegen 18 B	Type:	Borettslag
3929 PORSGRUNN	Eiere:	Inger Johanne Hansen
Organisasjonsnr: 952 616 382		

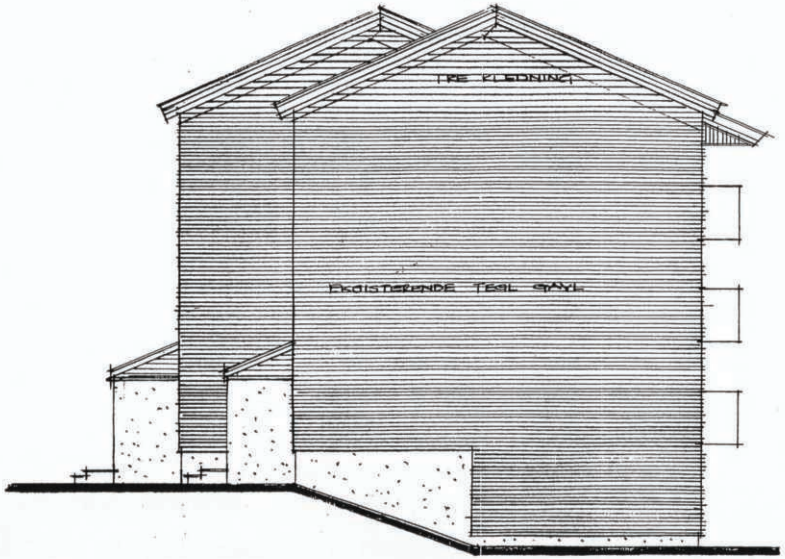
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BOA	61		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-2 rom	P-rom	61
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

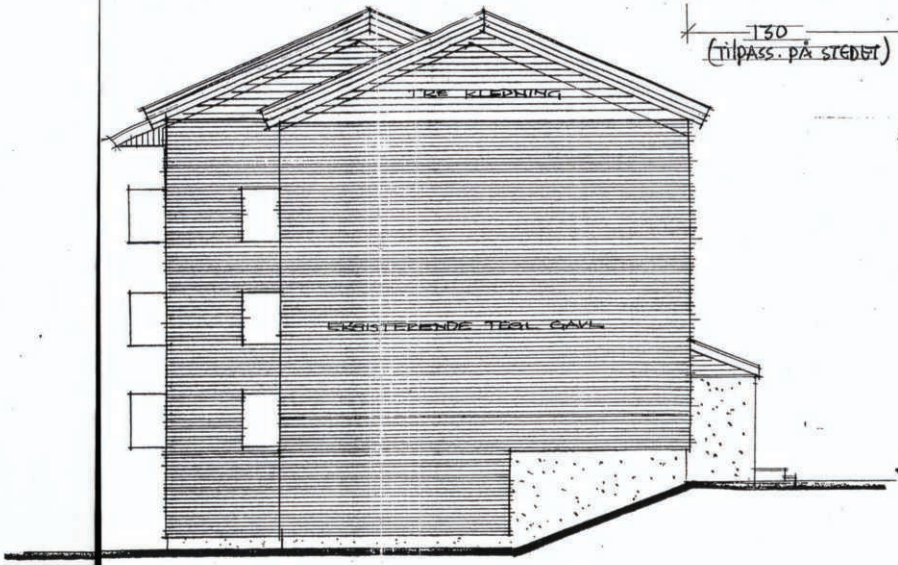
Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

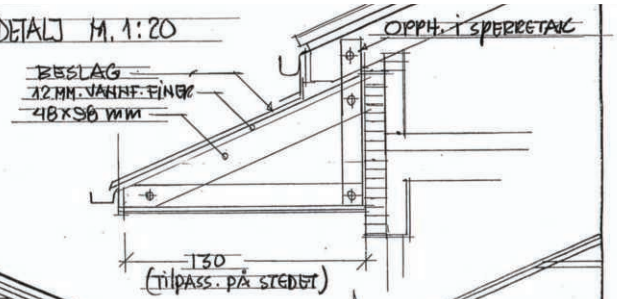


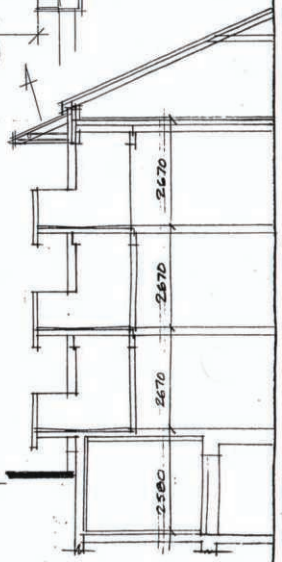
GAVLFASADE • NORDVEST



GAVLFASADE • SYDØST

PRINSIPPDETALJ M. 1:20



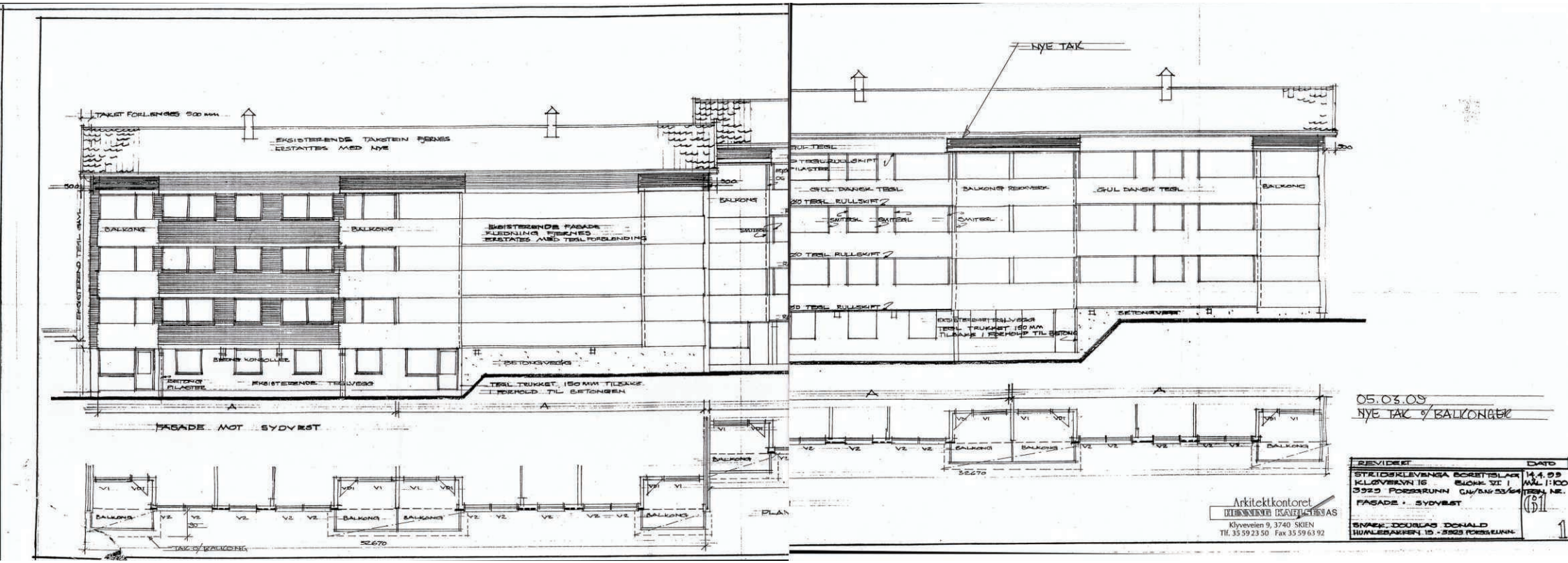


SNITT

05.03.09: INNTEGNET TAK OVER BALKONG

REVIDERT.	DATO
STRIDSKLEVENGA BORETTSLAG KLØVERVN. 18 BLOKK II 2 3929 PORSGRUNN. G.NR/B.NR 53/164	13.2.09
FASADER • NORDVEST OG SYDØST	MÅL 1:100 TEGN. NR. (10) 2
SIVARK. DOUGLAS DONALD HUMLEBAKKEN 19 · 3929 PORSGRUNN	OD eD

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tlf. 35 59 23 50 Fax 35 59 63 92



05.03.09
NYE TAK OG BALKONGER

Arkitektkontoret
HENNING KARLSEN AS
Klyveveien 9, 3740 SKIEN
Tlf. 35 59 23 50 Fax 35 59 63 92

REVIDERT	DATO
STRØMSKLEVENGA BORETTSLAG	14.4.09
KLØVERVN 16 BLOKK VI	MÅL 1:100
3925 PORSGRUNN GNR/BNR 53/64	TEGN. NR.
FASADE - SYDVEST	(51)
SNÆR, DOUGLAS DONALD	
HUMLEBAKKEN 15 - 3925 PORSGRUNN	1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250115

Selger 1 navn
Inger Johanne Hansen

Gateadresse
Kløvervegen 18B

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3929

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: frende forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250115

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250115

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget mus på loft, men flere år siden

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250115

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250115

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Hansen	e678d75dbbd17df964c48971ff768e94ead4217a	18.06.2025 19:46:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250115

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stridsklevenga Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:00 - Styrerommet i kjeller Kløvervegen 20 D.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Telling utført av Marit H og Andre J.

Vedtak:

16 stk oppmøtte stemmeberettige andelseiere.

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:

1 stk fullmakt

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:

Nina Dolva

1.6 Valg av referent

Vedtak:

Hans Nikolaisen

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

XXXXX

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

Vedtak:

Morten Løkslid og Jon H Christiansen.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Nina Dolva redegjorde for økonomi.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

275.000.- som i vedtatt budsjett. Andre lønnskostnader utgår.

Vedtak:
Ble vedtatt 275000.- i styrehonorar.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret har bestått av

Leder, Hans Nikolaisen, Kløvervegen 18 A (på valg)
Styremedlem, Kathrine Øen Pettersen, Kløvervegen 18 A (1 år igjen)
Styremedlem, Andre Jacobsen, Kløvervegen 21 A (1 år igjen). Styremedlem, Marit Haugerud, Kløvervegen 20 D (på valg)
Styremedlem, Leif Magne Helgetveit, Kløvervegen 20 D (1 år igjen)
Varamedlem, Morten Løkslid (på valg)
Varamedlem, Aina Sjursen (på valg)
Varamedlem, Stine Nøddebo (på valg)

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 3 menn

Vedtak:
Leder, Hans Nikolaisen, Kløvervegen 18 A (velges for 2 år)
Styremedlem, Kathrine Øen Pettersen, Kløvervegen 18 A (1 år igjen)
Styremedlem, Andre Jacobsen, Kløvervegen 21 A (1 år igjen). Styremedlem, Marit Haugerud, Kløvervegen 20 D (velges for 2 år)
Styremedlem, Leif Magne Helgetveit, Kløvervegen 20 D (1 år igjen)
Varamedlem, Siw Pettersen 16a
Varamedlem, Morten Løkslid 20d
Varamedlem, Aina Sjursen 16c

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 3 menn

6. Valg av valgkomite

Ingen innstilling.

Vedtak:
Ingen innstilling.

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Vedtak:
Hans Nikolaisen og Kathrine Pettersen representerer Borettslaget.

Marit Haugerud og Andre Jacobsen.

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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

Vedtak:
Ingen saker registrert.

Protokoll for Stridsklevenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Dolva (sign.)	25.03.2025
Sekretær	Hans Nikolaisen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Jon Henning Christiansen (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Morten Løkslid (sign.)	20.03.2025

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:
Kløvervegen 18B, 3929 Porsgrunn
Gnr. 53, Bnr. 164, andelsnr. 1801 i STRIDSKLEVENGA BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250115

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.
