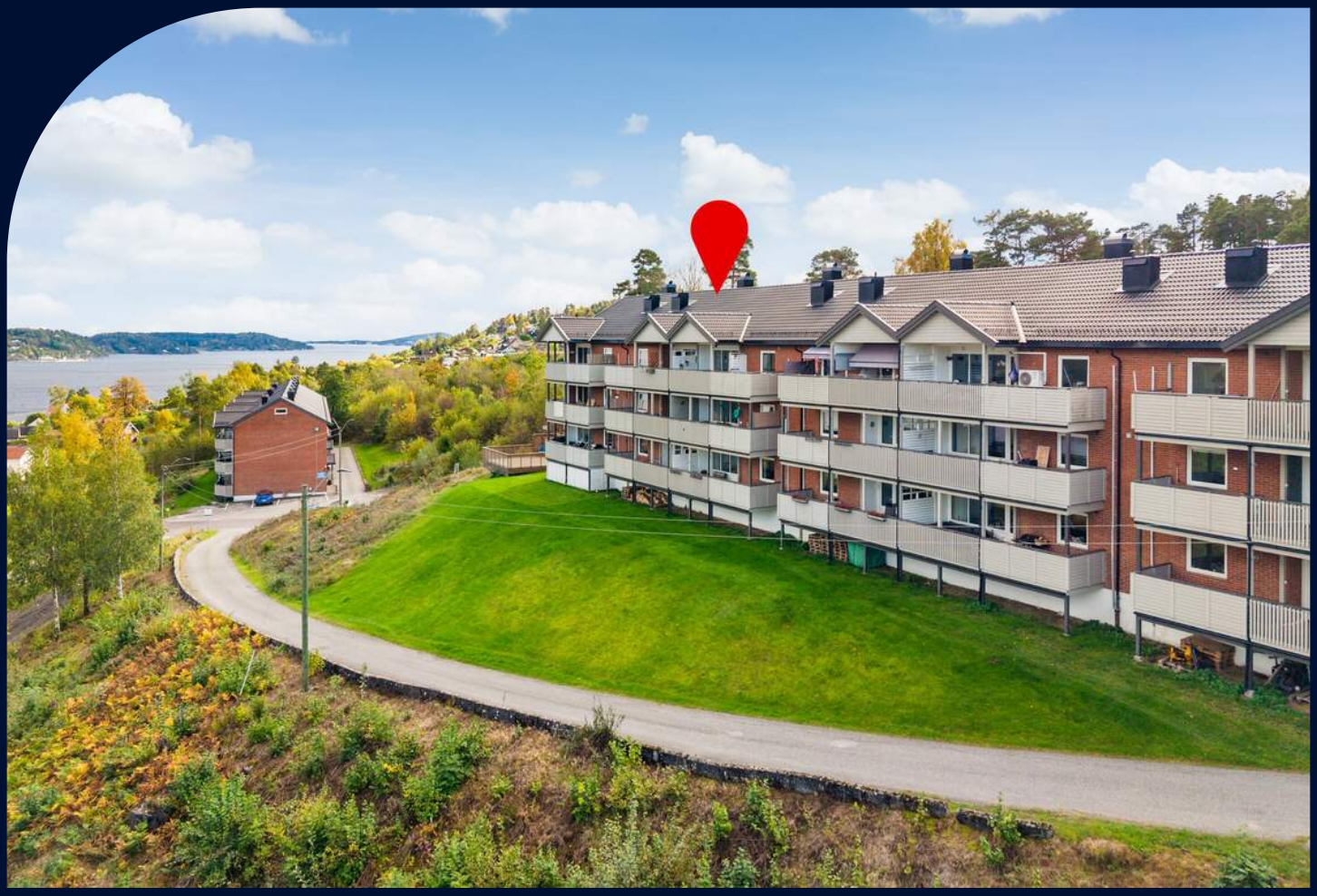




Velkommen til

Hvalenvegen 9B
3943 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hvalenvegen 9B
3943 Porsgrunn

Lys toppleilighet med flott sjøutsikt | Romslig og delvis overbygd balkong | 3 soverom | Biloppstillingsplass og boder

Leiligheten har en fin beliggenhet på Hvalen/Skjelsvik, med nærhet til sjøen og fine turområder. Her bor du med kort vei til kyststien, badeplasser, dagligvareforretninger samt barne- og ungdomsskole. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med en stemningsfull vedovn. Kjøkkenet har egen spiseplass, og det flislagte badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Høydepunkter:
- Romslig og delvis overbygd balkong med sjøutsikt
- Vinduer og balkongdør byttet i regi av borettslaget i 2026
- Kabel-TV, internett og varmtvann inkl. i felleskostnadene
- Merket biloppstillingsplass, samt bod på loft og i kjeller

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 980 000
Andel fellesgjeld pr 30.09.2026	kr	310 703
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 291 793
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 584
BRA/BRA-I		78/78 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1970
Etasje		3
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Heidi Solvang
Eiendomsmegler MNEF

909 78 787
heidi.solvang@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 980 000**
Andel fellesgjeld pr 30.09.2026	kr	**310 703**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 291 793**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 584**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr. 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr. 545,-
Sum omkostninger: kr. 1 090,-

Eventuell benyttelse av forkjøpsrett: kr. 8 406,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg).

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Av felleskostnader på kr. 6 584,- per 30.09.2026 er
kr. 517,- avdrag lån 1
kr. 442,- renter lån 1
kr. 925,- tak, vinduer og balkongdører
kr. 276,- tak, vunduer og balkongdører
kr. 4 424,- felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, eiendomsskatt, kommunale avgifter og festeavgift, i tillegg til varmtvann, kabel tv og internett, samt renhold fellesareal, sommer- og vinterkostnader for dette borettslaget.

Beløpet avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr. 10 773 502,14 pr. 30.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 12136160662
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 3 383 249,-
Andel av saldo: kr 97 571,-
Innfrielsesdato: 31.03.2038
Rente: 5,15 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 15160959557
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 30.09.2026: kr 7 390 253,-

Andel av saldo: kr 213 132,-
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Rente: 5,15 %

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 1296 i Fjordutsikten Borettslag, org. nr. 952 616 471 med tilhørende borett til bolig nr. H0301. Forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

Sikringsordning
Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag:
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene, kan det føre til at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot denne type tap.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Forsikringsavtalen løper inntil den sies opp. Borettslaget kan si opp avtalen med en frist på minst 1 måned. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Dersom forsikringsavtalen stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelsen av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen.

Oppsigelse fra forsikringsselskapets side kan bare finne sted etter bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

Om borettslaget
Fjordutsikten Borettslag (org.nr. 952 616 471) er et borettslag bestående av lavblokkbebyggelse oppført i 1970, beliggende på gnr. 60, bnr. 195 i Porsgrunn kommune. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag som forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 16.03.2026 og styrets årsmelding:
• Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Godtgjøring til styret ble fastsatt og økt som følge av ekstraarbeid knyttet til vedlikeholdsprosjektet.
• TC Newco Norway IV AS (under overdragelse fra Ernst & Young AS til Cedra Norge AS) ble valgt som borettslagets revisor.

Viktige saker styret har behandlet:
• Prosjekt for utskifting av tak og vinduer.
• Utvidelse av parkeringsplass ved blokk 11 (inkludert riving av platting og flytting av søppeldunker).
• Fokus på budsjett for å holde fellesutgiftene så lave som mulig.
• Dugnad, rydding av tomt samt opprydding etter stormen Amy.

Planlagte saker og arbeid:
• Ettersyn av ventilasjon, brann og elektrisitet.
• Utvidelse av gjesteparkering og antall ladepunkter.

Fasiliteter og fellesrom:
• Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, og skal holdes ryddige. Ytterdørene skal være låst etter kl. 20.00.
• Beboere i 2. og 3. etasje kan la barnevogner stå i gangen i 1. etasje.

Bruksregler og ordensbestemmelser:
• Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.
• Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.
• Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai. Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper og ryer på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
• Naboer må vise særlig hensyn til ro mellom kl. 23.00 og 06.00. Banking og boring i vegger er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.
• Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet, og fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Eierbetingelser:
Kun andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget.

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:
BRA-i: 78 m2
BRA total: 78 m2

3. etasje
BRA-i: 78 m2.
TBA: 16 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bod på loft på 6 m² samt bod i kjeller på 6 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av

boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten disponerer merket biloppstillingsplass nr. B6. Borettslaget har felles anlegg for lading av elbil på gjesteparkeringen. Utvidelse av gjesteparkering og antall ladepunkter er en sak under arbeid og planlegging i borettslaget.

Tilrettelagte parkeringsplasser:
Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i borettslag om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at borettslaget sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem.

Dette betyr at en andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt andel. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen andelseier med nedsatt funksjonsevne.

Borettslagets eiendom
Gnr. 60, Bnr. 195 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 20 098 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Tomtestørrelsen er oppgitt av forretningsfører.

Tomten er pent opparbeidet med felles grøntarealer og lekeplass, samt asfaltert vei og parkering. Leiligheten disponerer biloppstillingsplass merket B6. Deler av tomten er naturtomt, bestående av trær og naturlig vegetasjon. Borettslaget har en felles veranda hvor solen og utsikten kan nytes!

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
Borettshaverne skal være med å holde felles hageareal i orden ved oppsatte dugnader i regi av styret. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst én gang i uken (hovedrengjøring av trapperom anbefales utført én gang i året). Beboerne plikter også å holde området rundt søppeldunkene rent og ryddig.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: underskudd på kr. -7 117 049,- (overskudd på kr. 622 352,- i 2024). Underskuddet skyldes hovedsakelig et kostnadsført vedlikeholdsprosjekt på kr. 7 682 116,- for utskifting av tak og vinduer.
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr. 540 521,-
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr. 358 085,- (kr. 345 641,- uten fordringer på felleskostnader).
• Avsetning til fremtidig vedlikehold pr. 31.12.2025: kr. 1 692 362,-
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr. -3 952 379,-.

Styret bemerker i note 11 at borettslaget har positive disponible midler og vil kunne betale sine forpliktelser løpende, samt at bygningene er bokført til historisk kost og at reell egenkapital vurderes å være positiv.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003218406

Byggeår
Ca. 1970

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

3. etasje (BRA-i):
- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Tre soverom

Leiligheten har en delvis overbygd balkong på ca. 16 m² med utgang fra stuen. Balkongen er utvidet i regi av borettslaget i 1996/97.

I tillegg disponerer leiligheten en oppmerket biloppstillingsplass ute, samt en bod på loft på ca. 6 m² og en bod i kjeller på 6 m². Biloppstillingsplass og boder er merket B6.

Standard
Lys 4-roms andelsleilighet i et trivelig borettslag på Hvalen/Skjelsvik. Leiligheten er gjennomgående og ligger fint til i toppetasjen (3. etasje), med god planløsning og delvis overbygd balkong mot øst. Utsikt til Eidangerfjorden og nærhet til sjøen!

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malt tapet på vegger og malte slette flater i tak. Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin er pusset opp i regi av borettslaget i 2006. I regi av borettslaget er det også byttet vinduer og balkongdør, samt skiftet taktekke i 2026.

Entré:
Leiligheten har en romslig entré med flislagt gulv og fin plass til oppbevaringsmøblement for sko- og yttertøy. Fra entré er det videre adkomst til stue, bad og to av leilighetens tre soverom.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til en delvis overbygd balkong mot øst. Vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir nydelig utsikt mot vannet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisestue. Det er opplyst at kabel tv og internett er inkludert i felleskostnadene. For oppvarming og hygge er det installert en vedovn.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en romslig og delvis overbygd balkong mot øst. Balkongen har dekke av impregnerte terrassebord og rekkverk i trekonstruksjon. Den er utvidet i regi av borettslaget ca. 1997. Uteplassen har god plass til utemøbler og byr på nydelig utsikt over Eidangerfjorden!

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet i en egen avdeling med hyggelig spiseplass ved vinduet. Innredningen kombinerer overskap fra byggeår med benkeskap fornyet i 2010. Flis på vegg over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator fra 2010, med avtrekk ut.

Bad:
Badet er flislagt og ble oppgradert i regi av borettslaget i 2006. Her er det elektriske varmekabler i gulv, veggmontert toalett, dusjhjørne med skyvedør og opplegg for vaskemaskin. Servantskap med heldekkende servant, samt speil og overlys med el-stikk. Badet har stålsluk og mekanisk avtrekksvifte.

Soverom:
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap for klesoppbevaring. De to øvrige soverommene passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Samtlige rom har nye vinduer med 3-lags glass fra 2026.

Overflater:
Gulv: Laminat og flis.
Vegger: Tapetserte flater.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Bod på loft på ca. 6 m² samt bod i kjeller på ca. 6 m². Bodene er merket B6.

Tilstandsrapport:
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene.

Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsgrad 3 (TG 3) – Store eller alvorlige avvik:
Utvendig:
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) – Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig:
- Ytterdører - 1 | Døren har over halv part av forventet brukstid. Døren har noe slitasje.

Innvendig:
- Overflater - Gulv | Laminat har slitasje. Knirk i gulv.

- Overflater - Vegger og himlinger | Deler av overflatene er av eldre årgang. Behov for noe finish arbeid.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Gulvene har noe kuler/ svanker.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Plate foran ovn er for liten. Skal være 30 cm fra ovn. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Våtrom:
- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Sanitær utstyr har mer enn halv part av forventet brukstid.

- Bad - Ventilasjon | Konstruksjonen har over halv part av forventet brukstid.

Kjøkken:
- Overflater og innredning - 1 | Overskap er fra byggeår. Konstruksjonen har noe slitasje.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er ikke montert tettinger/ smokker i overgang varerør/ inner-rør.

HMS – Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Ildsteder: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til i 3.etasje i et trivelig borettslag på Hvalen/Skjelsvik, med romslig og overbygget balkong. Nydelig utsikt til Eidangerfjorden og nærhet til sjøen! Området er barnevennlig med flere barnehager, og gangavstand til både barne- og ungdomsskole på Heistad.

Ved Heistad ungdomsskole ligger Hei IL sitt pent opparbeidede og moderne fleridrettsanlegg. Idrettslaget er Telemarks største, og byr på et godt utvalg av aktiviteter for små og store. Her er det opparbeidet både natur- og kunstgressbaner for fotball, flerbrukshaller som blant annet benyttes til håndball, og 1,3 km asfaltert rulleskiløype. Vinterstid kjøres det opp skiløyper her, som er tilknyttet lysløypa i Lundedalen på ca. 3 km.

Innen gangavstand ligger dagligvareforretningen Spar, frisør og bensinstasjon på Skjelsvik. På Skjelsvik finnes også kollektiv transportsentral, som er et knutepunkt for lokal- og regionalruter med buss. For øvrig gode bussforbindelser langs Breviksvegen. Flere dagligvareforretninger og servicefunksjoner også på Heistad, med Kiwi og Rema 1000, samt apotek og frisør, restaurant, treningssentre og legesenter.

Området er også sjønært, og byr på flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Rett i nærheten ligger den ca. 7 km lange kyststien langs vestsiden av Eidangerfjorden. Kyststien strekker seg mellom Skjelsvik båthavn og Brevik sentrum. På veien passerer man flere idylliske og spennende friområder, samt Heistadstranda og Malken som begge er flotte badeplasser sommerstid.

Det er også en forening (Skjelsvik Velforening) som holder til i området. De har klubbhus nede ved Kotøya hvor det er mulighet for betalende medlemmer å ta badstu. De vedlikeholder også en liten dam i samme område som de måker hver vinter. Dammen blir hyppig brukt av lokale til is-skøyting i vinterhalvåret.

Kort vei er det også til Frierstien, som ligger fint til langs østsiden av Frierfjorden. Frierstien går i variert skogsterreng, mellom Herøya og Dammane i Brevik. Et populært stoppested på veien er Frierflogene, med fin utsikt mot Stathelle og Grenlandsbrua. Turene kan sommerstid avsluttes med en deilig is fra en av flere isbarer i idylliske Brevik, som er en av Norges best bevarte kystbyer.

Det er gode bussforbindelser langs Breviksvegen og området er også et godt utgangspunkt for arbeid både i og utenfor Grenlandsområdet, med kort vei til påkjøring til E18.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Boligbygg med flere boenheter med grunnmur i betongkonstruksjon. Yttervegger er forblendet med teglstein. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong. Takkonstruksjonen er oppført som saltak, og taket er tekket med takstein. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk (blokk A) den 19.11.1970. Videre er det utstedt ferdigattest for utvidelse av balkonger den 20.11.1997 og for endring av sanitæranlegget med tilhørende konstruksjoner (rehab. bad) den 22.11.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger melding om mindre byggearbeider etter plan- og bygningsloven § 86a datert 14.09.2000 for tre nye inngangspartier. For tiltak oppført etter gammel lov om melding, herunder etter § 86a, er det ikke krav om ferdigattest i henhold til opplysninger fra kommunen. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter.

Bygningstegninger:
Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra kommunen. Mottatte bygningstegninger av blokka (blokk A) er datert 25.06.1968 og stemplet av kommunen 23.10.1968.

Det er også mottatt bygningstegninger som gjelder utvidelse av balkonger, med plantegning datert 03.07.1996 og fasadetegning datert 15.07.1996. Disse er stemplet av kommunen 22.08 ukjent årstall.

I tillegg er det mottett bygningstegninger for rehabilitering av bad, datert 25.02.2005, og for nye inngangspartier, datert 22.08.200 og stemplet av kommunen den 07.09.2000.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisk og ved.
Leiligheten vedovn i stuen og elektriske varmekabler på bad. Det er sentral varmtvannsberedning, og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket den 05.10.2026. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Forretningsfører opplyser at kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse i henhold til reguleringsplan 710 – Brånan, nordre del, ikrafttrådt 31.08.1967. Deler av eiendommen er for øvrig regulert til boliger, garasjeanlegg, felles parkeringsplass og felles garasjeanlegg i henhold til denne planen.

Videre er deler av eiendommen regulert til:
- Konsentrert småhusbebyggelse (63 m²) og kjørevei (6 m²) i henhold til reguleringsplan 702 – Brånan, ikrafttrådt 02.08.1962.
- Garasje (1 106 m²) i henhold til reguleringsplan 719 – E18 fra Øvre Lunde til Brånan med g/s-underveg. ved Løvsjø og deler av tilstøtende vegareal, ikrafttrådt 05.12.1977.
- Offentlig friområde (119 m²) i henhold til reguleringsplan 726 – E18 m/tilliggende områder fra Brånan til Skjelsvik, ikrafttrådt 12.05.1982.

En mindre del av borettslagets eiendom ligger i et uregulert område, dvs. et område som ikke er omfattet av reguleringsplan og/eller reguleringsbestemmelser. I uregulerte områder kan det være begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Kommuneplanens arealdel:
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030, ikrafttrådt 13.06.2019 med planID 1406. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene 'Bybåndet' og '500 meter rundt lokalsenter' med bestemmelser for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Ifølge bestemmelsenes pkt. 1.1.2 gjelder bestemmelser og plankart i eldre reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Der aktuelt tema ikke er behandlet i reguleringsplan, gjelder kommuneplanens arealdel.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy (iht. T-1442).

Avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Jernbane:
Borettslagets eiendom grenser til et område som i henhold til kommuneplanens arealdel er avsatt til jernbane. På strekningen går det ikke persontog, kun godstransport i dag. Selger opplyser i egenerklæringen at togene går forbi noen ganger i løpet av ukedagene, men ikke i helgene.

Av tilhørende bestemmelser og retningslinjer fremgår det at det er forbudt uten tillatelse fra kjøreveiens eier å oppføre bygning, anlegg eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling mv. innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje.

Godkjente byggetiltak:
Det foreligger flere godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på eiendommer med gnr. 60 bnr. 51 og gnr. 61 bnr. 23, 24, 56, 496, 545 og 547. Det må her påregnes at det er påbegynt eller

vil bli igangsatt byggearbeider.

Ny kommuneplan:
Porsgrunn kommune har igangsatt arbeid med ny kommuneplan for 2024-2036, med planID 1415. For ytterligere informasjon, se: https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-under-arbeid/

Kopi av eiendomskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 657 766 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 631 062 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 59 134 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.





Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett utlyses snarest mulig etter at boligen er solgt. Frist for å melde forkjøpsrett vil vanligvis være ca. 1 uke etter denne er utlyst av boligbyggelaget. Det vises til borettslagets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgave.

For mer informasjon om forkjøpsrett og medlemskap anbefaler vi å kontakte boligbyggelaget. Megler anbefaler å tegne medlemskap i boligbyggelaget, dersom man ikke allerede er medlem. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Torunn Engh Bøe

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Elektrisk anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg:
Provisjon* 2,40% (forutsatt salgssum kr 2 000 000,-), kr. 48 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr. 1 889,-
Markedspakke Andel totalpris under 2.5' med BlikkFang, kr. 21 990,-
Oppgjørshonorar*, kr. 7 900,-
Sletting av heftelse pr. lånenummer, kr. 990,-
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr. 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr. 3 500,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr. 4 485,-
Tinglysingsgebyr - pant m/uådighet andel, kr. 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr. 6 725,-
Totalt, kr. 115 424,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstmann Dag Stensrød den 02.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Heidi Solvang
Avd.leder /Eiendomsmegler
Telefon: 909 78 787
E-post: heidi.solvang@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nybygg Telemark
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958 427 700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


weber


















7 YEAR

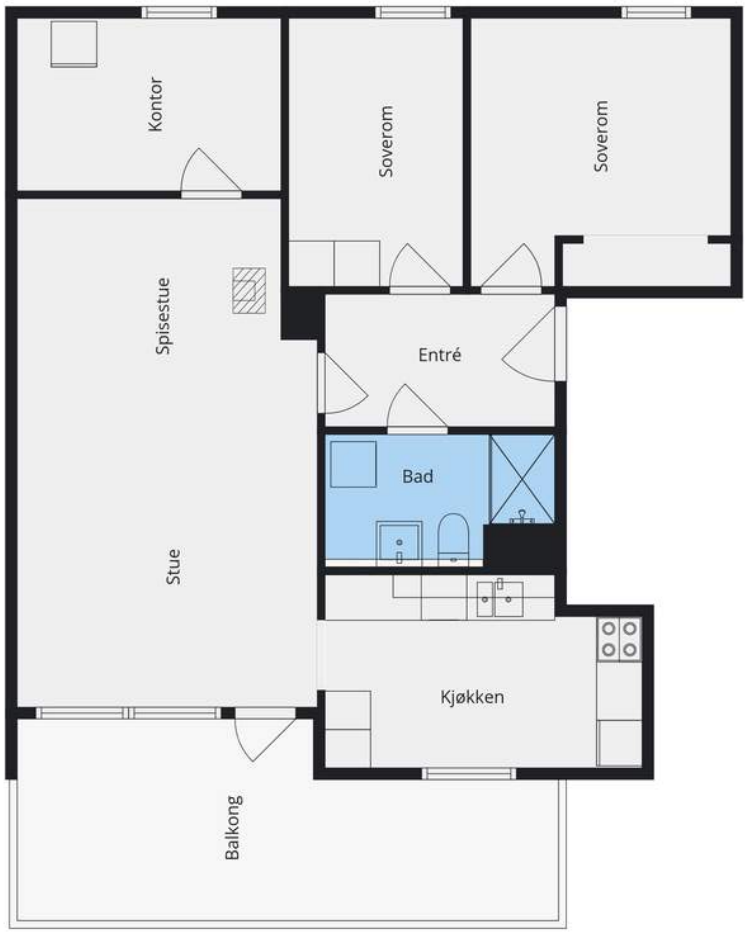








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








weber





HVALENVEGEN 9B

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Brånan Linje M1, M1N, M2, M2N, P8, 84, 459	**4 min** 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**12 min** 8.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**33 min**

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	**9 min** 0.7 km
Heistadskolene avd Barn (1-7 kl.) 343 elever, 26 klasser	**12 min** 1 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 340 elever, 27 klasser	**12 min** 1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**9 min** 7.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**11 min** 7.9 km

> «Stille og rolig. Sentralt.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

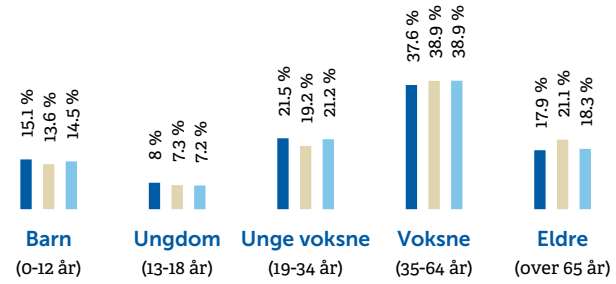
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (1-5 ... 83 barn	**11 min** 0.7 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 55 barn	**16 min** 1.4 km
Brattås barnehage (1-5 år) 39 barn	**22 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	**8 min**
Rema 1000 Heistad PostNord	**4 min** 2.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

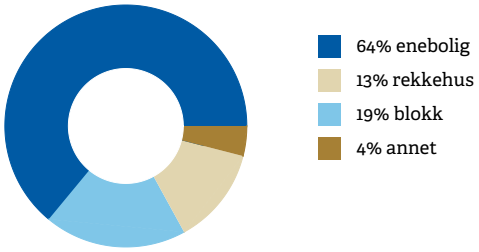
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Løvsjø ballplass Ballspill	**8 min** 0.6 km
Brånan ballplass Ballspill	**8 min** 0.6 km
MOVA Skjelsvik	**7 min**
Heistad Fysioterapi & Trening	**12 min**

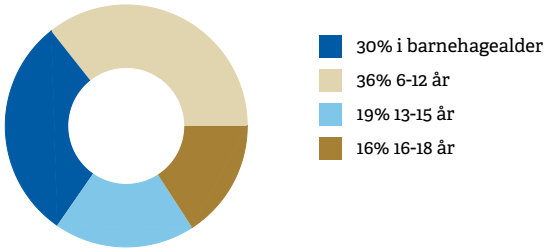
BOLIGMASSE



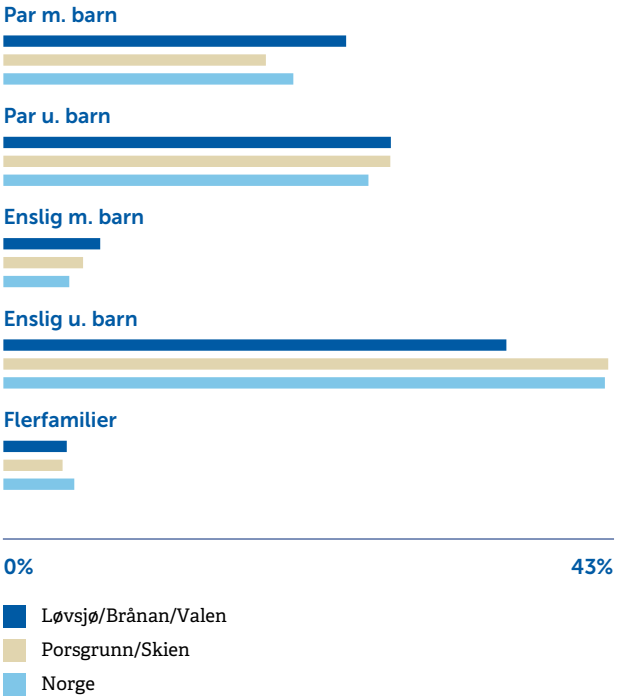
VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	**11 min**
Vitusapotek Heistad	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



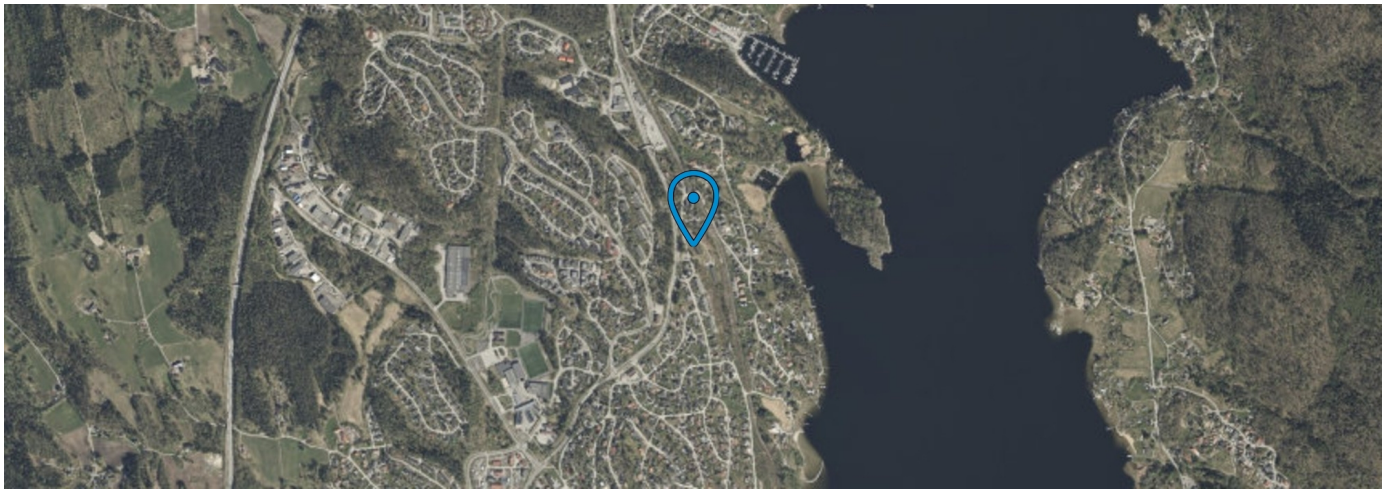
FAMILIESAMMENSETNING

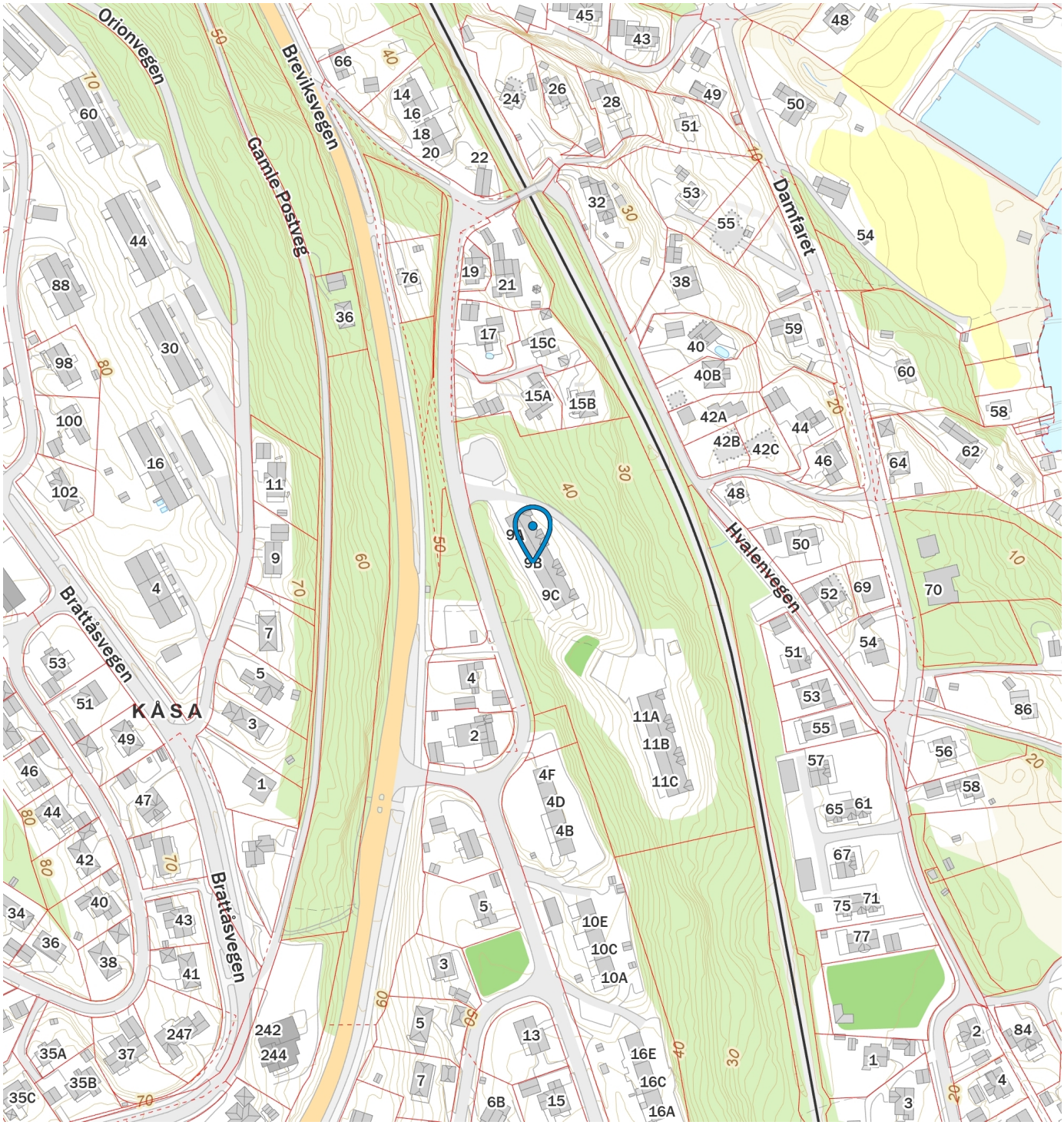


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





FINN

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bøe, Torunn Engh
30.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Torunn Engh Bøe
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2006 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hvalenvegen 9B
3943 PORSGRUNN

4001-60/195/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde ansvar for badet , så jeg vet ikke hvilket firma de brukte . Jeg flyttet inn etter at det var ferdig .

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Husker ikke hvilket firma. Satt opp ekstra stikkontakt er i stua
   .

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Ja**

Tog forbi noen ganger i løpet av ukedagene . Ikke i helgene .

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hvalenvegen 9B, 3943 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363567**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164031136**
Gårdsnummer **60**	Bruksnummer **195**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **180,97**

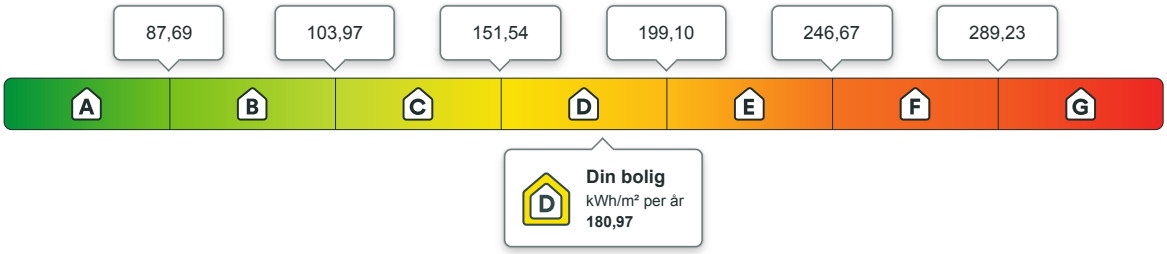
Hvalenvegen 9B, 3943 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
15 750,91	**192,23**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Hvalenvegen 9B, 3943 PORSGRUNN

Detaljering

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

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

Vedlegg: Energiattest



Hvalenvegen 9B, 3943 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 60, bnr. 195
Andelsnummer 1296

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18943-1616 **Eiendomsverdi ref nr:** WT8297

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Stensrød

TAKSTFORUM
Telemark

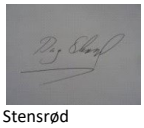
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Dag Stensrød

dag@takstforum-telemark.no

952 55 184

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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 2026

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

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

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i Hvalenvegen 9 B på Heistad i Porsgrunn kommune.
Bygget er oppført i 1970.
Grunnmur i betong konstruksjon.
Etasje skiller i betong.
Yttervegger er forblendet med teglstein.
Takkonstruksjon er oppført som saltak.
Taket er tekket med takstein.

Oppgraderinger i senere år.
Nye vinduer i 2026.
Terrasse dør fra 2026.
Eier opplyser at taktekke er skiftet i 2026.
Benkeskap på kjøkken fra 2010.
Bad fra 2006.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags glass.
Balkongdør i treverk med 3-lags glass.
Aluminium beslått.
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.
Det er balkong.
Oppbygget med impregnerte terrassebord .
Rekkverk i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Veggene er tapetsert, og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er sjekket med laser i stue / kjøkken.
Høydeforskjell på ca 17 mm i stue.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.
Ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv/ vegg og mdf-panel i tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, opplegg til vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Overskap fra byggeår.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og ma-rør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.
Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstiller forskriften.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Hovedsikring på 40 amp.
Kurser med automatsikringer.
Varmekabel på bad.
Anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Brannslukningsapparat og røykvarslere samt husbrannslange.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

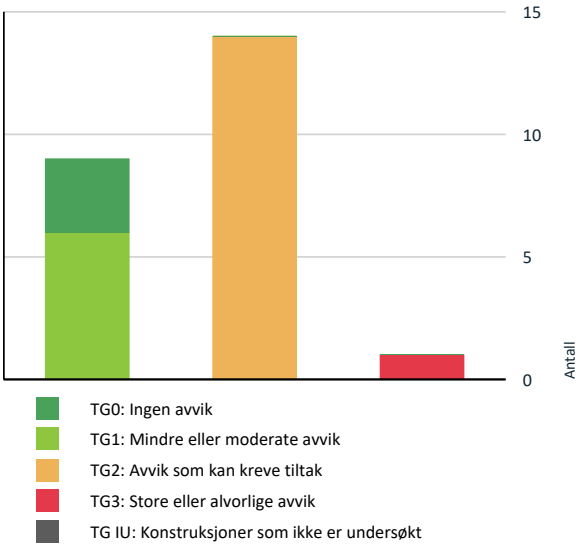
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

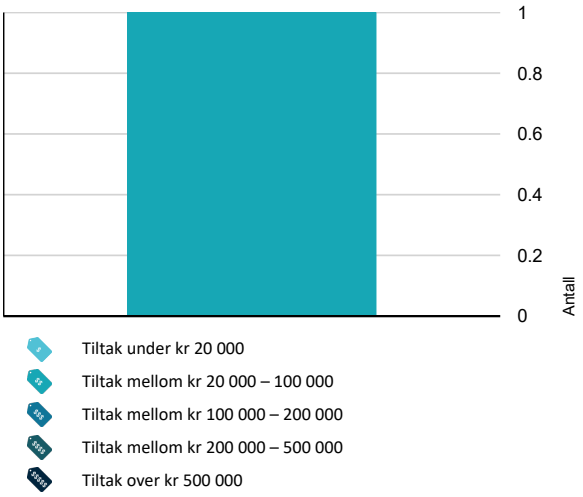
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har derfor plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.
Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takst dokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen. Det presiseres at taksten ikke har noen vurdering av bygningens tekniske tilstand, for å vurdere den bygningstekniske tilstanden må det innhentes tilstandsrapport. Denne rapporten tilfredsstiller ikke dagens krav til ny avhendingslov ved salg vedrørende areal og bygningstekniske tilstanden. Ved salg må det innhentes en tilstandsrapport som bygger på NS 3600.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1970

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags glass.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 0 Ytterdører

Beskrivelse
Balkongdør i treverk med 3-lags glass.
Aluminium beslått.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Entrédøren er brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Døren har over halv part av forventet brukstid.
Døren har noe slitasje.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.
Oppbygget med impregnerte terrassebord .
Rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og flis.

Vurdering av avvik:
• Laminat har slitasje.
Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Noe behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetsert, og himlingene har malte, glatte flater.

Vurdering av avvik:
• Deler av overflatene er av eldre årgang.
Behov for noe finish arbeid.

Konsekvens/tiltak
• Noe behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Det er sjekket med laser i stue / kjøkken.
Høydeforskjell på ca 17 mm i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Gulvene har noe kuler/ svanker.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Plate foran ovn er for liten. Skal være 30 cm fra ovn.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er utført som heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv/ vegg og mdf-panel i tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, opplegg til vaskemaskin, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Ingen dokumentasjon foreligger.

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

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

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

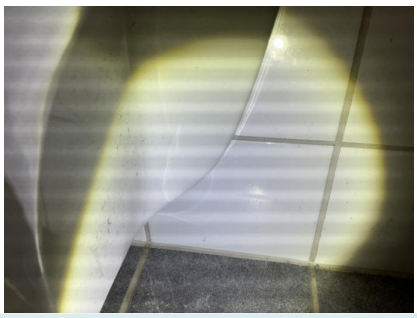
Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 12 mm fall mot sluk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det er høy slitasje i fuger i dusj-sone.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Det er nyere stålsluk.

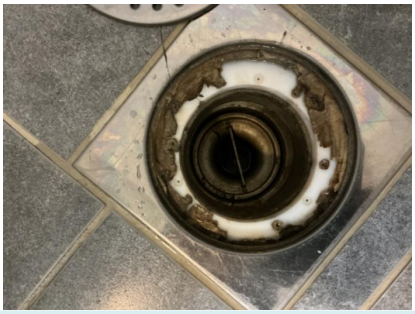
Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sanitær utstyr har mer enn halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Sanitærutstyret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og kan derfor ha redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre feil.
Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering for å unngå fremtidige skader og sikre fortsatt trygg bruk.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonen har over halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• Ventilasjonsanlegget har passert over halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Anlegget bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere tilstand og funksjon for å unngå dårlig luftkvalitet og eventuelle følgeskader.

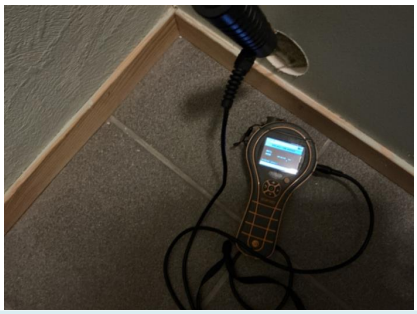
3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang mot bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter.
Overskap fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Overskap er fra byggeår.
Konstruksjonen har noe slitasje.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er ikke montert tettinger/ smokker i overgang varerør/ inner-rør.

Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.

• Det bør monteres tettinger/smokker i enden av varerørene for å hindre at eventuelt lekkasjevann ledes ut i konstruksjonen. Manglende tetting øker risikoen for fuktskader og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og ma-rør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstiller forskriften.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

⚠ Elektrisk anlegg

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Hovedsikring på 40 amp.
Kurser med automatsikringer.
Varmekabel på bad.
Anlegget er hovedsaklig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere samt husbrannslange.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

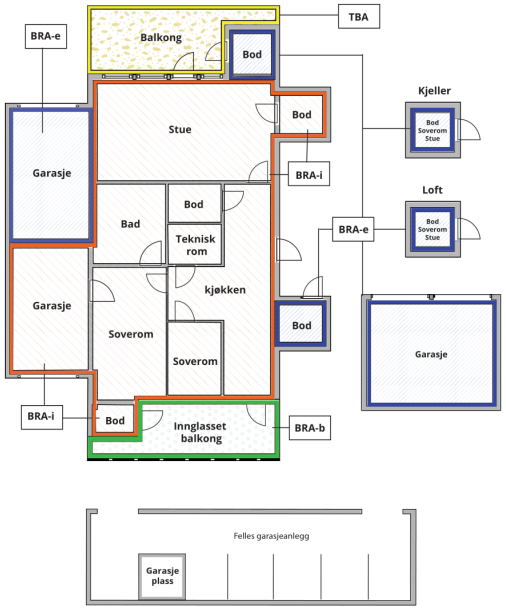
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	78			78	16
SUM	**78**				**16**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré		

Kommentar

Det er bod på loft på 6 m2 samt bod i kjeller på 6 m2.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Dag Stensrød	Takstingeniør
	Torunn Engh Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	195		0	20098.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hvalenvegen 9B

Hjemmelshaver
Fjordutsikten Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952616471			Bøe Torunn Engh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1296

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Hvalenvegen 9 B på Heistad i Porsgrunn kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er et sameie på 20 098,40 m²

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hvalenvegen 9B , 3943 PORSGRUNN
Gnr 60 - Bnr 195
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 30.09.26 Side 1 av 2

Fjordutsikten Borettslag		**Vår ref.:**	82/1296
Hvalenvegen 9 B		**Type:**	Borettslag
3943 PORSGRUNN		**Eiere:**	Torunn Engh Bøe
Organisasjonsnr:	952 616 471	**Andelsnr:**	1296

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 584**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 424
	Tak, vinduer og balkongdører	276
	Renter lån 1	442
	Tak, vinduer og balkongdører	925
	Avdrag lån 1	517

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):	310 703	Gjeld siste årsoppg.:	317 719
Klient ajourf. lån:	10 773 502,14	Klient gj. s. årsoppg.:	11 016 784

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136160662, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 30.09.2026: 3 383 249
Andel av saldo: 97 571
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 15160959557, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 30.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 30.09.2026: 7 390 253
Andel av saldo: 213 132
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Elemano Fosserud Da Silva
Adresse:	Viervegen 18
Postnr/-sted:	3929 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 97776515
E-post:	elemano-fosserud@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	317 719	Andre inntekter:	2 623
Annen formue:	59 134	Utgifter:	9 446		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	19 000
Andelsnr:	1296	Partialobligasjonsnr:	01296

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Fjordutsikten Borettslag	**Vår ref.:**	82/1296
Hvalenvegen 9 B	**Type:**	Borettslag
3943 PORSGRUNN	**Eiere:**	Torunn Engh Bøe

Organisasjonsnr: 952 616 471

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970
Gårds/bruksnr: 60/195
Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	20098.4

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003218406

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	19.11.1970	Første innflytting:	30.09.1970	SSBnr:	H0301
Etasje:	3.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	79

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

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Fjordutsikten Borettslag (82)

Mandag 16.03.2026 kl. 18:00

Møterom i kjeller Hvalenveien 11C

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder: Elemano Fosserud Da Silva

Styremedlem: Mette Hovinbøle

Styremedlem: Maria Skaraas

Varamedlem: Karin Merkelsdal

Varamedlem: Siri Pettersen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Fjordutsikten Borettslag

Om Fjordutsikten Borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 3 godkjenninger av nye andelseiere i 2025.

Styret

Leder, Elemano Fosserud Da Silva
Styremedlem, Mette Hovinbøle
Styremedlem, Maria Skaraas
Varamedlem, Siri Pettersen
Varamedlem, Karin Merkesdal

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Fjordutsikten Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, hvor 44 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlemmer har deltatt på alle møtene.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

- Utskifting av tak og vinduer

- Utvidelse av parkeringsplass ved blokk 11

Viktige saker styret har behandlet

- Prosjektet for utskifting av tak og vinduer.

- Utvidelse av parkeringsplass ved blokk 11, inkl rive platting og flytte søppeldunker.

- Rydding av ukjent tomt.

- Stort fokus på budsjett for å holde fellesutgiftene så lave som mulig.

- Dugnader

- Trefall etter stormen Amy

Saker under arbeid og planlegging

- Ettersyn ventilasjon, brann og elektrisitet.

- Utvidelse av gjesteparkering og antall ladepunkter.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2026

Disponible midler for Fjordutsikten Borettslag pr. 31.12.25

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	533 037	463 760
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-7 117 049	622 352
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	22 806	22 806
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	7 277 289	-182 255
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-357 999	-393 627
C: Årets endring disponible midler	**-174 952**	**69 277**
D: Disponible midler 31.12.	**358 085**	**533 037**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**345 641**	**509 487**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 066 544	1 936 080	2 066 620	1 840 700
Innkrevde felleskostnader renter		210 960	233 856	211 000	569 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		195 120	181 872	195 000	330 000
Andre inntekter		38 796	21 700	21 600	27 000
Sum inntekter		**2 511 420**	**2 373 508**	**2 494 220**	**2 766 700**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 658	10 200	10 600	11 200
Styrehonorar	2	65 000	65 000	65 000	65 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		13 870	12 187	12 700	13 395
Forretningsførerhonorar		100 601	96 408	98 000	102 000
Teknisk forvaltningsavtale		22 950	22 032	23 000	23 300
Medlemskontigent		8 999	7 199	9 000	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 500	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 800	4 800
Andre lønnskostnader	3	33 371	21 431	25 000	30 000
Sommer og vinterkostnader		25 673	54 761	47 000	47 000
Vedlikehold	4	100 420	13 985	112 000	80 000
Velikehold prosjekt		7 682 116	0	0	0
Serviceavtaler		10 885	10 590	0	12 000
Kabel-tv		290 768	260 240	280 000	263 952
Forsikring		85 090	77 565	85 000	90 000
Kommunale avgifter	7	554 990	582 540	611 000	570 000
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		211 484	234 590	243 000	0
Lys og varme fellesarealer		38 620	0	0	250 000
Renhold, fellesareal		60 881	57 165	58 000	62 100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 218	1 973	10 000	10 000
Drift maskiner		0	887	0	0
Andre driftskostnader	5	23 542	8 667	30 000	30 000
Bomiljø		3 038	1 168	0	0
Avskrivninger	6	22 806	22 806	22 800	22 806
Sum driftskostnader		**9 388 838**	**1 570 251**	**1 751 400**	**1 701 053**
Driftsresultat		**-6 877 418**	**803 257**	**742 820**	**1 065 647**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		90 955	43 723	27 000	40 000
Rentekostnad		330 586	224 627	211 000	565 126
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-239 631**	**-180 904**	**-184 000**	**-525 126**
Årsresultat		**-7 117 049**	**622 352**	**558 820**	**540 521**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-7 117 049	622 352	558 820	540 521
Sum overføringer		-7 117 049	622 352	558 820	540 521

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	5 266 259	5 266 259
Tomter	9, 14	158 950	158 950
Andre driftsmidler	8	176 750	199 557
Sum varige driftsmidler		**5 601 959**	**5 624 766**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	1 692 362	1 334 363
Sum finansielle anleggsmidler		**1 692 362**	**1 334 363**
Sum anleggsmidler		**7 294 321**	**6 959 129**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 444	23 549
Andre leierestanser		1 155	560
Periodisert kostnad		162 707	151 032
Sum fordringer		**176 306**	**175 142**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 540 845	445 702
Sum bankinnskudd og liknende		**1 540 845**	**445 702**
Sum omløpsmidler		**1 717 151**	**620 844**
SUM EIENDELER		**9 011 472**	**7 579 973**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	11	-3 955 979	3 161 070
Sum egenkapital	**11**	**-3 952 379**	**3 164 670**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 14	11 016 785	3 739 496
Borettsinnskudd	13, 14	588 000	588 000
Sum langsiktig gjeld		**11 604 785**	**4 327 496**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 355 009	85 090
Skyldig off. myndigheter		687	336
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 371	2 381
Sum kortsiktig gjeld		**1 359 066**	**87 807**
Sum gjeld		**12 963 851**	**4 415 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 011 472**	**7 579 973**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Elemano Fosserud Da Silva Leder	Mette Hovinbøle Styremedlem	Maria Skaraas Styremedlem

Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

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.

Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	10 658	10 200
Sum	**10 658**	**10 200**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	65 000	65 000
Sum	**65 000**	**65 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	30 000	19 050
5150 Opptjente feriepenger	3 371	2 381
Sum	**33 371**	**21 431**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	40 494	12 150
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 722	1 003
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	298
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	52 204	534
Sum	**100 420**	**13 985**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6490 Annen leiekostnad	18 984	3 246
7720 Generalforsamling	975	2 516
7770 Bank og kortgebyrer	3 583	2 906
Sum	**23 542**	**8 667**

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 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	22 806	22 806
Sum	**22 806**	**22 806**

Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	237 194	0
7760 Eiendomskatt	317 796	582 540
Sum	**554 990**	**582 540**

Note 8 - Andre driftsmidler

	El-bil infrastruktur 2023
Anskaffelseskost pr.01.01 :	228 065
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	228 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 315
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	176 750
Årets avskrivninger :	22 806
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	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, dersom indikasjon på nedskriving oppstår.

Noter for Fjordutsikten Borettslag orgnr: 952 616 471

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 266 259	158 950
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 266 259	158 950
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 266 259	158 950
Anskaffelsesår :	1970	1970
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 692 362	1 334 363
Sum	**1 692 362**	**1 334 363**

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

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	-3 955 979	3 161 070
Sum	**-3 952 379**	**3 164 670**

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

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**
Formål:	Tak, vinduer og balkongdører	Tegl gavler syd (refinans)
Lånenummer:	**15160959557**	**12136160662**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018
Rentesats:	5.15 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.06.2055	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	5 100 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 739 496
Avdrag i perioden:	26 027	196 684
Opptak i perioden:	7 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	**7 473 973**	**3 542 812**
Saldo 5 år frem i tid:	6 836 299	2 348 072

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136160662	12	102 173	1 226 076
	24	96 531	2 316 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160959557	12	215 546	2 586 552
	24	203 642	4 887 408

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	**588 000**	**588 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	11 016 785	3 739 496
Borettsinnskudd	588 000	588 000
Sum	**11 604 785**	**4 327 496**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	158 950	158 950
Bygninger, garasjer og boder	5 266 259	5 266 259
Sum	**5 425 209**	**5 425 209**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Fjordutsikten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fjordutsikten Borettslag

Styreleder	Elemano Fosserud Da Silva (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Maria Skaraas (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Mette Hovinbøle (sign.)	17.02.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 Fjordutsikten Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: FLFJA-FIF8H-SEMPM-ERRUU-CDH70-SYLI6

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 20. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: FLFJA-FIF8H-SEMPM-ERRUU-CDH70-SYLI6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Øystein Gunnerød
Underskriver
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-20 09:05:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FLFJA-FIF8H-SEMPM-ERRUU-CDH70-SYLI6

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

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

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

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

Side 18 av 18

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fjordutsikten Borettslag mandag 16.03.2026 kl. 18:00 - Møterom i kjeller Hvalenveien 11C.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 9

Antall godkjente fullmakter: 1
Fra GBBL: Ingen

Møtet ble åpnet av: Elemano Fosserud Da Silva

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Elemano Fosserud Da Silva

Referent: Maria Skaraas

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Lise Marie Johansson og Pia Nicoline H Johnsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Forhåndsvarsel levert ut 1.Februar

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 5. Mars 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 358 085.

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

På grunnlag av veldig mye ekstraarbeid for hele styret dette året i forbindelse med det store prosjektet økes årets godtgjørelse til alle.

Vedtak:

- Leder: Elemano Fosserud Da Silva 35 000,- (+5000)

Styremedlem: Maria Skaraas 15 000,- (+5000)

Styremedlem: Mette Hovinbøle 12 500,- (+2500)

Varamedlem: Siri Pettersen 10 000,- (+2500)

Varamedlem: Karin Merkelsdal 10 000,- (+2500)

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder: Elemano Fosserud Da Silva

Styremedlem: Mette Hovinbøle

Styremedlem: Maria Skaraas

Varamedlem: Karin Merkelsdal

Varamedlem: Siri Pettersen

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Elemano Fosserud Da Silva

( ) Gjenvalgt. for 2 år

( ) Enstemmig valgt.

Styremedlem: Maria Skaraas

( ) Gjenvalgt. for 1 år

( ) Enstemmig valgt.

Styremedlem: Mette Hovinbøle

( ) Gjenvalgt. for 1 år

( ) Enstemmig valgt.

1. varamedlem: Siri Pettersen

( ) Gjenvalgt. for 1 år

( ) Enstemmig valgt.

2. varamedlem: Silje Juul Anthonsen

( ) Ny. for 1 år

( ) Enstemmig valgt

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Elemano Fosserud Da Silva

Varadelegat: Maria Skaraas

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

6. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag

Vedtak:

.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Fjordutsikten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Elemano Fosserud Da Silva (sign.)	23.03.2026
Sekretær	Maria Skaraas (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Lise Marie Johansson (sign.)	24.03.2026
Protokollvitne	Pia Nicoline Høibjerg Johnsen (sign.)	23.03.2026

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **FJORDUTSIKTEN** Borettslag org nr 952 616 471

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.09.1971, sist endret den 11.03.2008

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

53-021

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

FJORDUTSIKTEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 14.03.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

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



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

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

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

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

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det pålegges alle borettshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

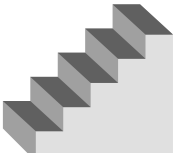
- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.

- Ytterdørene skal være låst etter kl. 20.00.

- Beboere i 2. og 3. etasje kan la barnevogner stå i gangen i 1. etg.

3. Trappevask

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



4. Vasking, tørking og lufting

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

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

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

5. Vaskerier

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



6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

7. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker.
  Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.

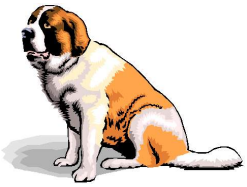
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

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



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

8. Husdyrhold



- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.

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

9. Bilkjøring og parkering

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



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

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

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

10. Ro og orden



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

- Det skal ikke forekomme banking og/eller boring i veggene etter kl. 20.00 på hverdager, ikke etter kl. 18.00 på lørdager og ikke i det hele tatt på søn- og helligdager.

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

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Storgt. 112 Tlf. 54 000

FERDIGATTEST

Boligblokk på Gnr. 80 - bnr. 5 blokk A. ble

behandlet i bygningsrådet under sak 169/68

ansvarshavende Helge Suer

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Det gjøres oppmerksom på at kontroll av saniteranlegget ikke
sorterer under bygningsvesenet.

Porsgrunn bygningsvesen, den 19.11.70
Halvor Skreosen
avd.ing.

Thorleif Torsnes

Sendt til: Eidanger bolig og byggelag, Grensegt. 3, Porsgrunn.
Murm. Helge Suer, Bataljonvn. Skien.
Kemnerkontoret. Ingeniørvesenet.

Type 1.

Jacobsens Boktrykkeri, Porsgrunn

Vedlegg: Kommunalinformasjon

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat - byutvikling

FERDIGATTEST

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

Byggeplass	Gnr	Bnr	GABnr
Hvalenvegen 9 og 11, 3942 Skjelsvik	60	195	

Byggherre	Adresse	Tlf
Porsgrunn Boligbyggelag	Grensegt.3, 3916 Porsgrunn	35554190
Anmelder Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S	Adresse Storgata 112, 3921 Porsgrunn	Tlf 35553010
Ansvarshavende Jørn Egil H. Riis	Adresse Gydasgt.7c , 3704 Skien	Tlf 94410103

Arbeidets art
Utvidelse av balkonger

Byggets art
Boligblokker

Søknad dato	Sakstype	Vedtak dato	Saks nr
22.08.1996	I-sak	10.10.1996	460/96

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

Porsgrunn den 20. november 1997
For etasjef - byutvikling

Andreas Lien
Avd.leder

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

Arealer

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

Adresse:

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat byutvikling

Dato: 14.09.2000
Referanse: 021040/03172
Saksbehandler: Vibeke Nedrebø

Brånan Nordre BRL
Porsgrunn Boligbyggelag

3916 PORSGRUNN

SVAR - GNR.60,BNR.195,HVALENVN.9 - 3 NYE INNGANGSPARTIER

Melding om mindre byggearbeider etter plan- og bygningsloven § 86a.

Meldingen tas til etterretning, og tiltaket kan oppføres i h.h.t. meldingen.

Tiltaket er registrert med følgende arealer:

Bebygd areal (Bya):
Bruksareal (Bra):
Beregnet areal (Ba):

Det gjøres oppmerksom på:
A. Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
B. Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.
C. Det forutsettes at naboer/gjenboere ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen utløper eller før alle naboer/gjenboere har bekreftet at de ikke har merknader til planene.
D. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, må melding sendes på nytt. Innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, kan kommunen kreve at stillas og innhegning som støter mot gate som er åpen for offentlig trafikk fjernes, og at gate og fortau settes i stand.
E. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
F. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 140/94.
G. Tiltakshaver må selv melde fra når saken er avsluttet. Dersom vi ikke har mottatt ferdigmelding innen 1 år, blir arbeidet registrert som utført
H. Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.).

Med hilsen

Per Arstein
Avdelingsleder

Kopi:
Kartverk
Kemnerkontoret

POSTADRESSE
Floodsgt 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt6
E-post: porsgrunn.postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.telemarksnett.no/porsgrunn/

TELEFAKS 35 55 01 50
TELEFON 35 54 70 00

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

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

GNR.60,BNR.5,HVALENVEGEN9 OG 11 - REHABILITERING AV BAD			
Tiltakshaver: Brånan Nordre Borettslag,			
Adresse: Pb. 44, 3901 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Telerør AS			
Adresse: Herøyavegen 201, 3942 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig kontrollerende: Telerør AS			
Byggeplass (adresse): Hvalenvegen 9 + 11			
Gnr/Bnr: 60/5	**GABnr.:**	**Saks.nr.:**	**Dok.nr.:** 06/02506-006
Tiltakets art: Endring av sanitæranlegget med tilhørende konstruksjoner.		**Byggets art:** Boliblokk 3 etasjer.	
Søknadsdato: 04.10.2006	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 31.10.2006	

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

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

Porsgrunn den 22.11.2006

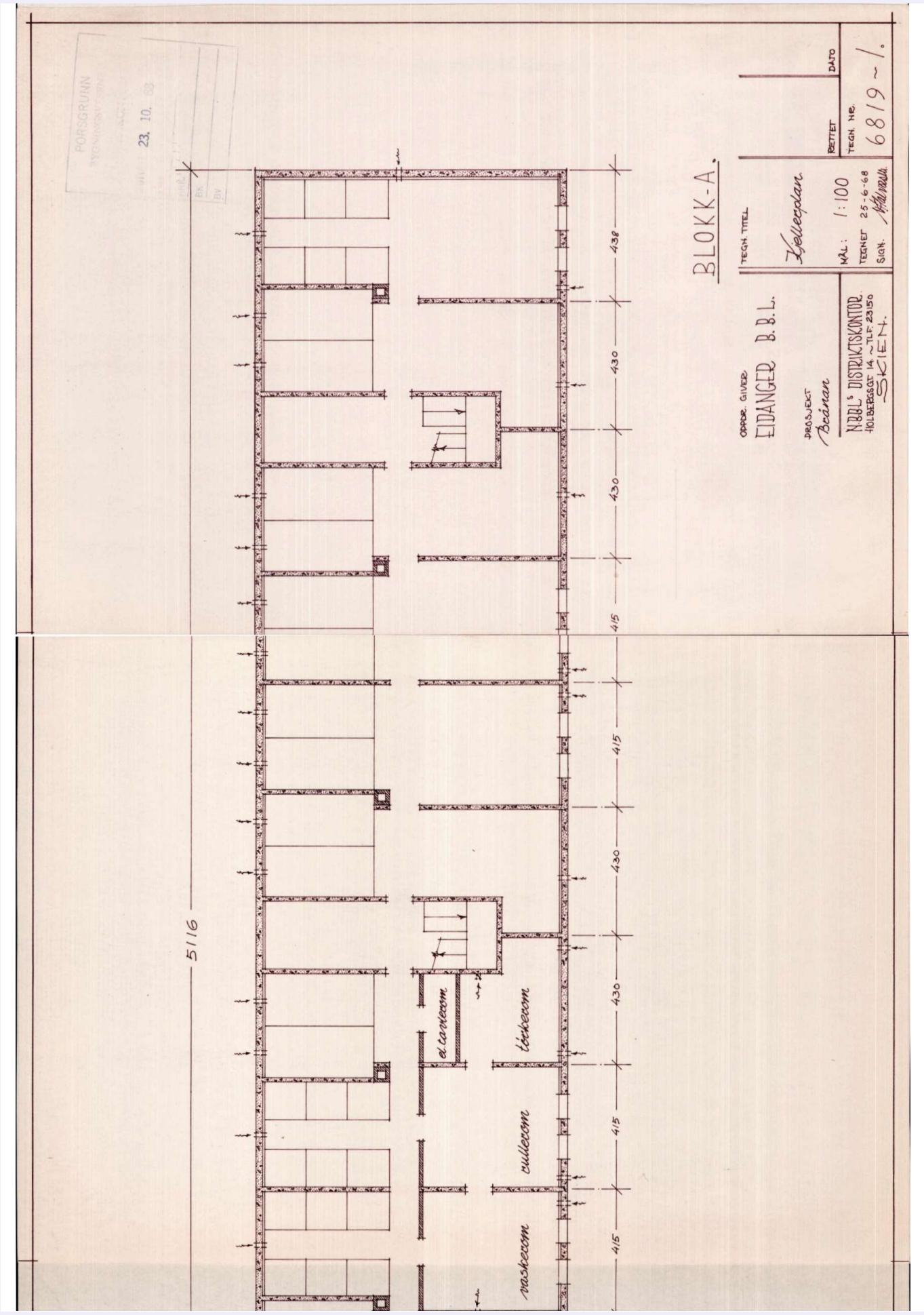
Tore Kildal
Virksomhetsleder

Are Wiersdalen
Saksbehandler

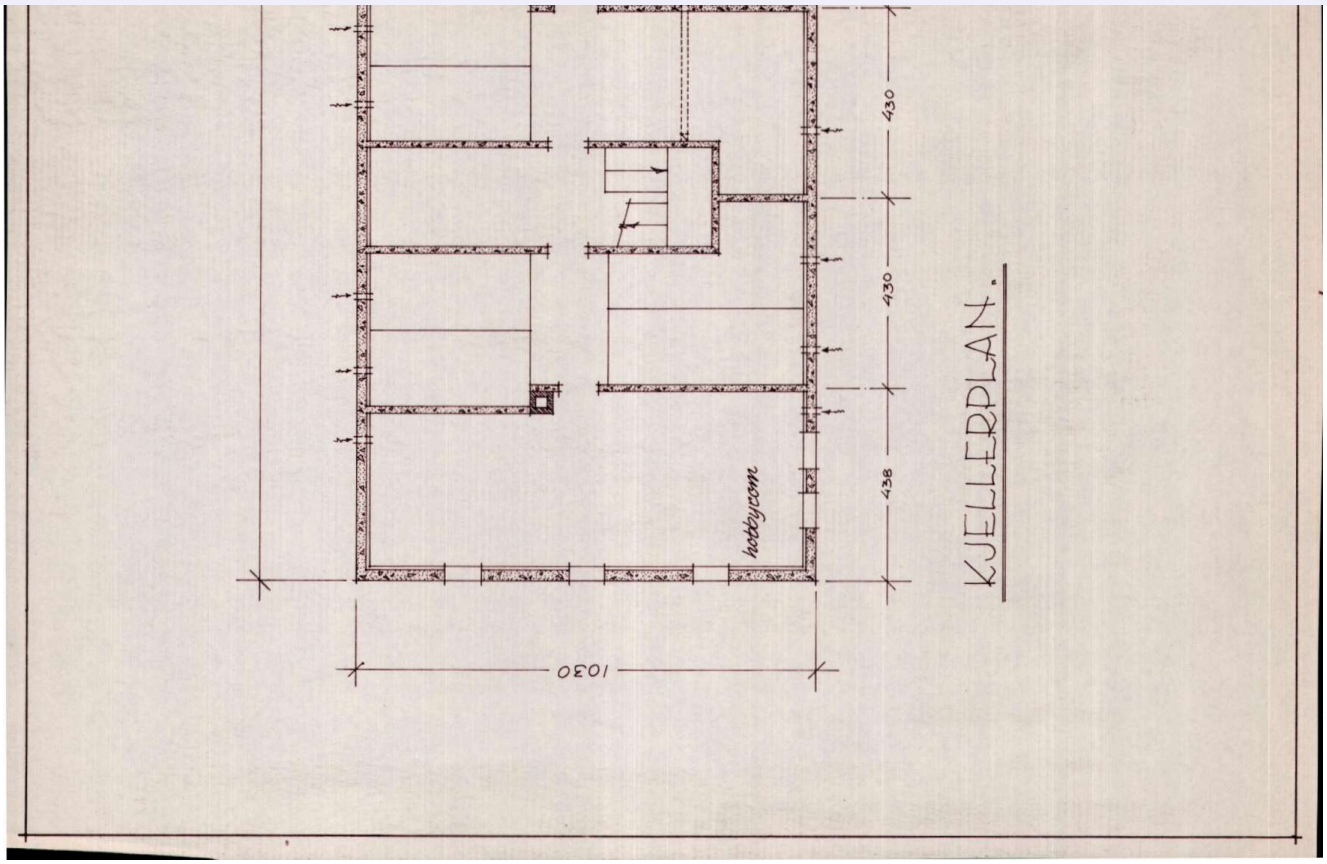
Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:
bebygd areal (Bya): m²
bruksareal (Bra): m²
beregnet areal (Ba): m²
piper: stk

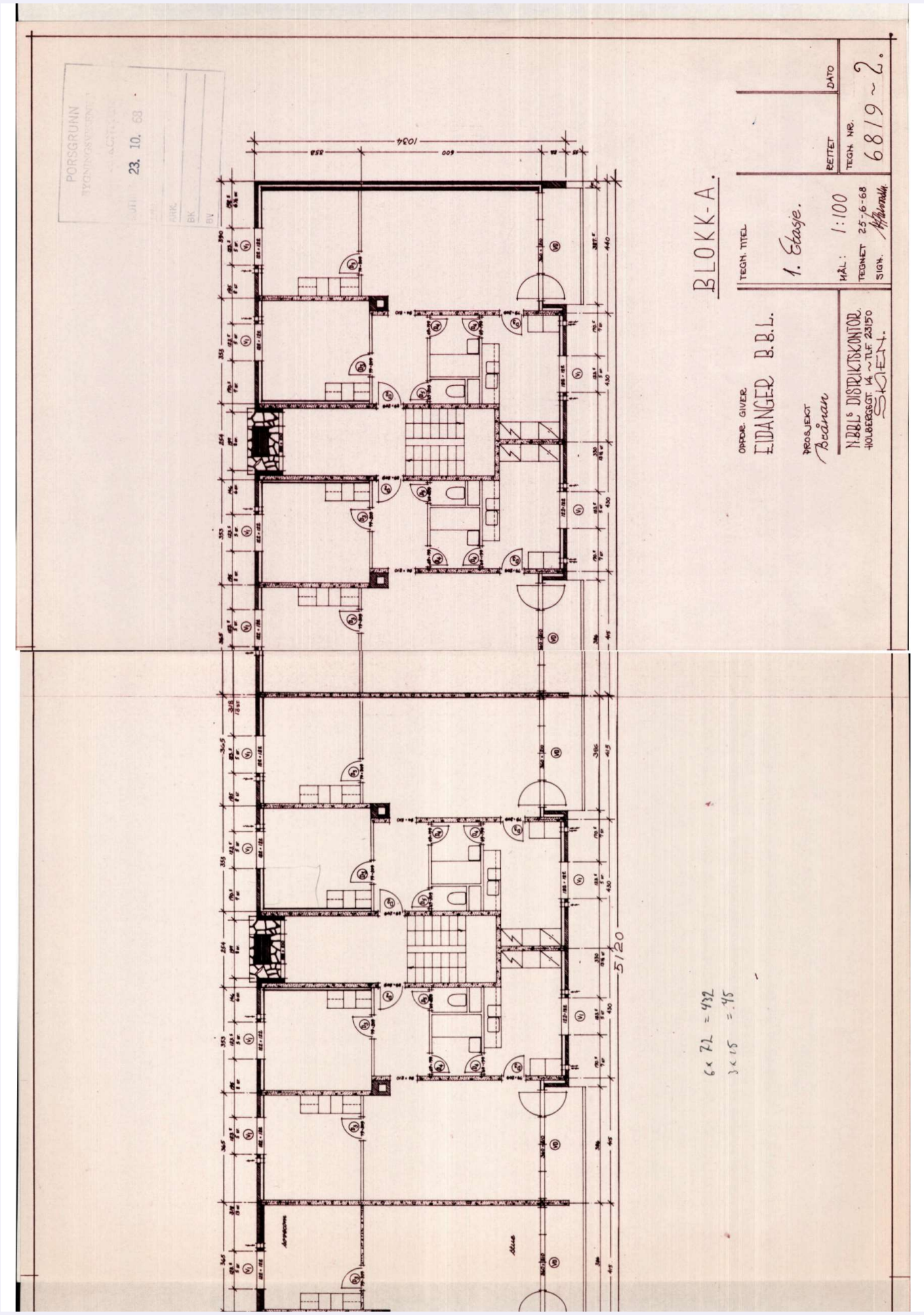
Vedlegg: Kommunalinformasjon



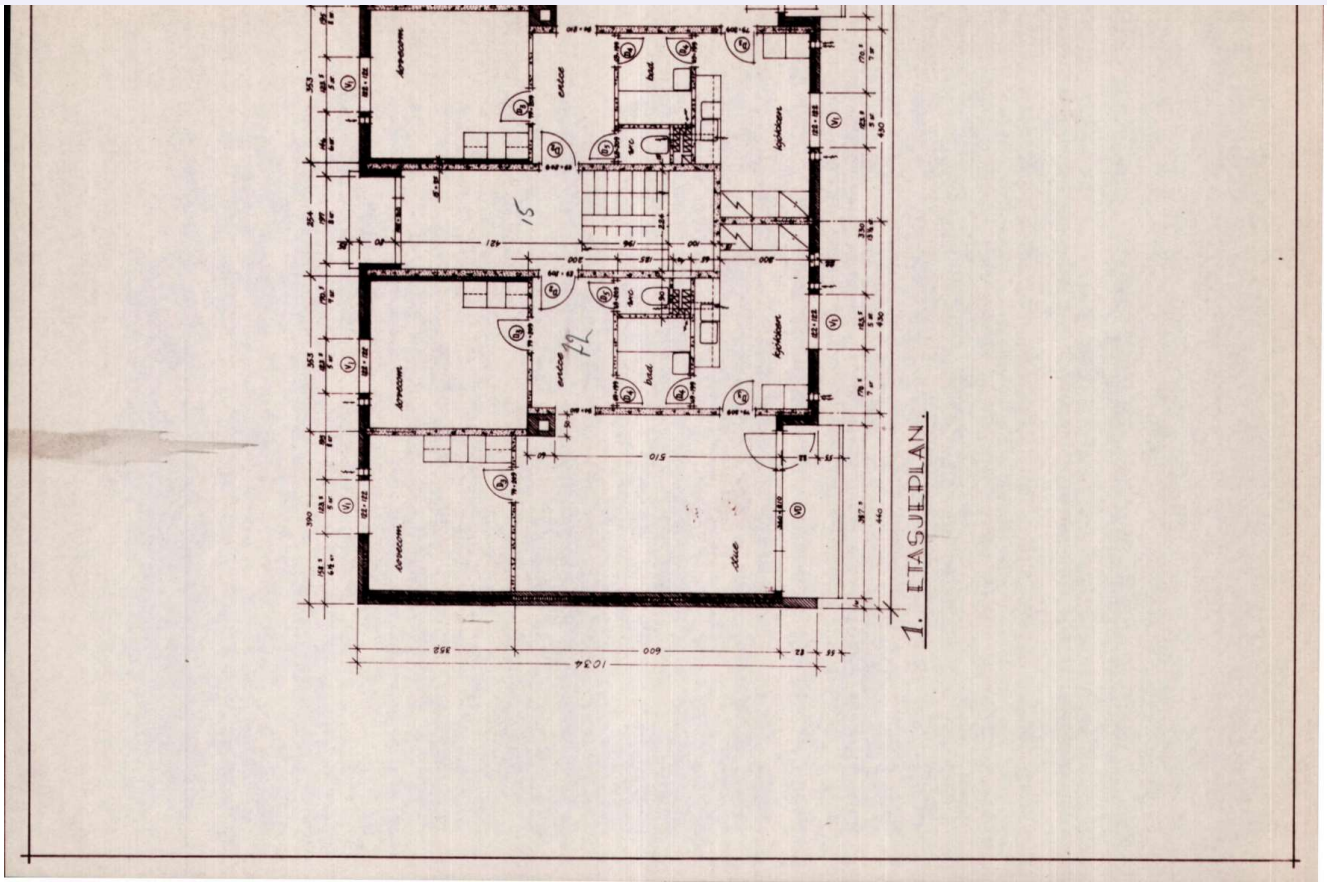
Vedlegg: Kommunalinformasjon



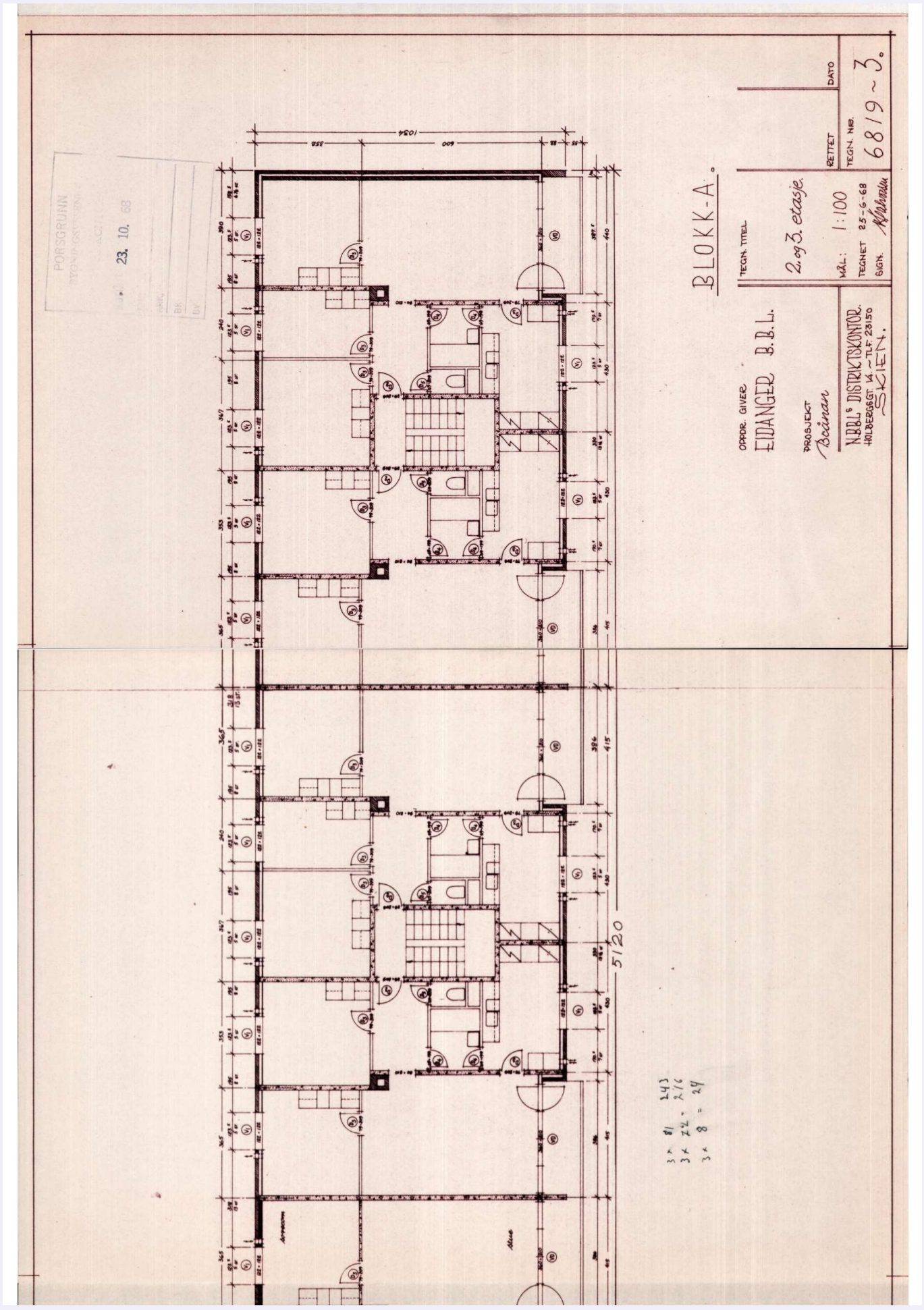
Vedlegg: Kommunalinformasjon



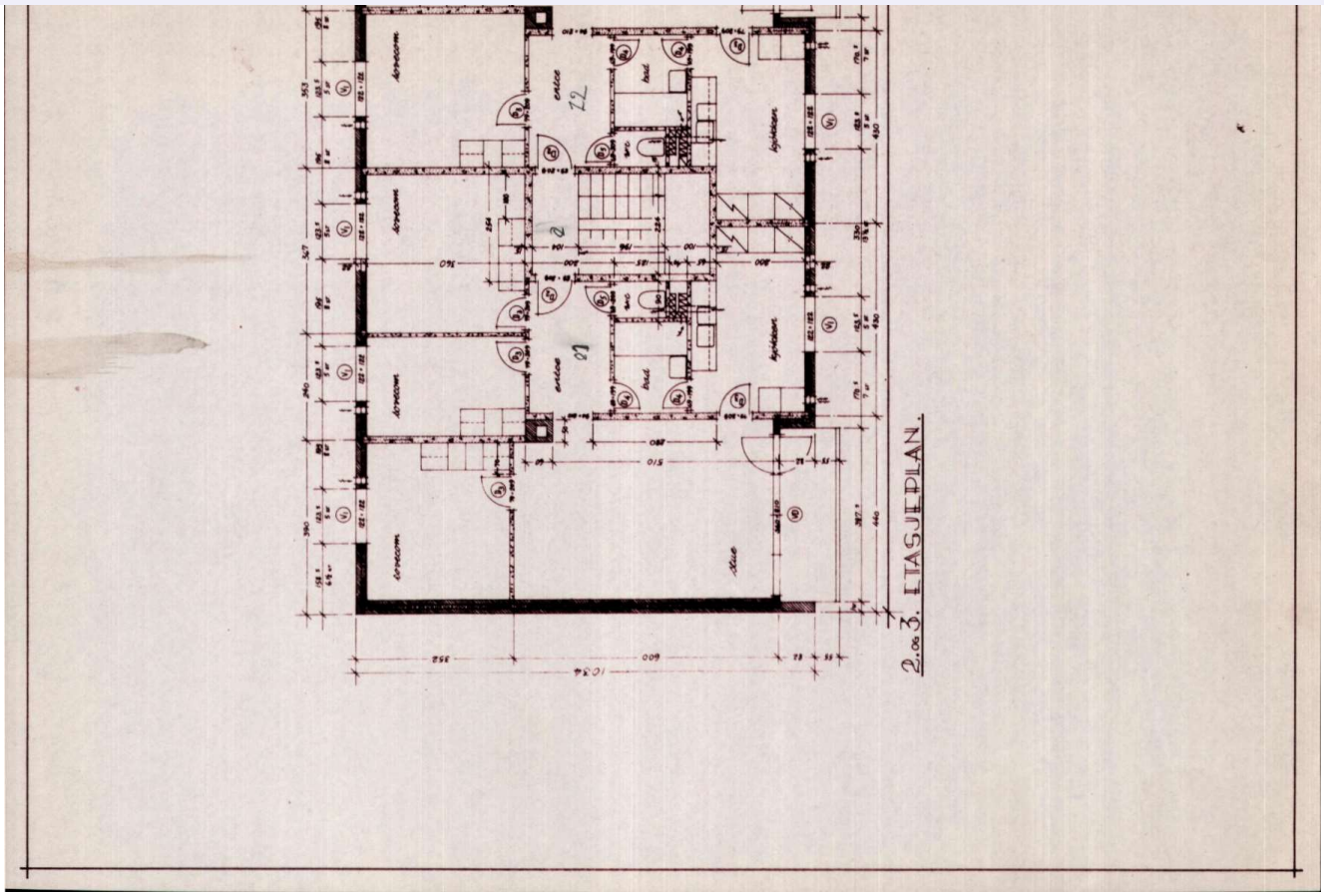
Vedlegg: Kommunalinformasjon



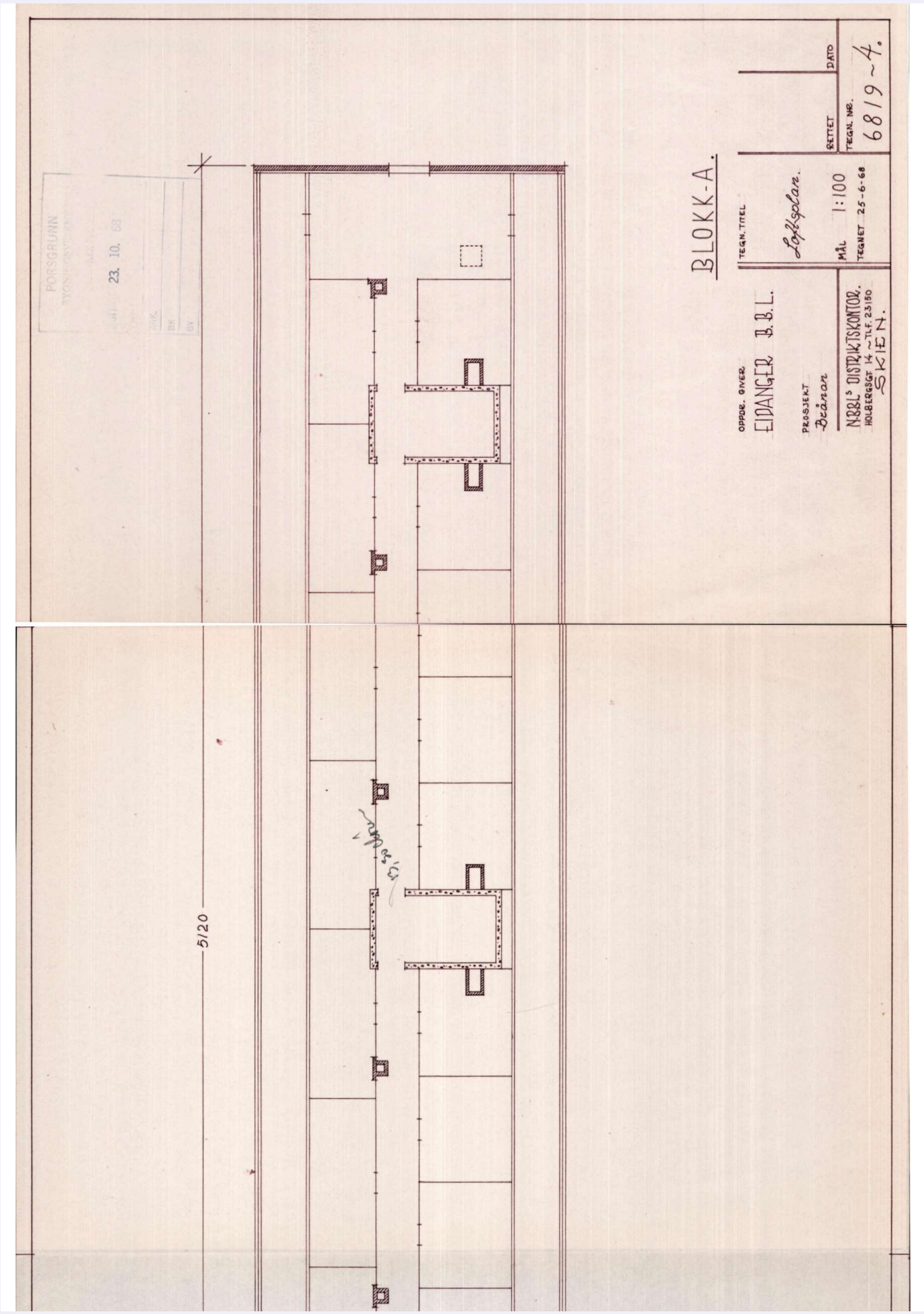
Vedlegg: Kommunalinformasjon



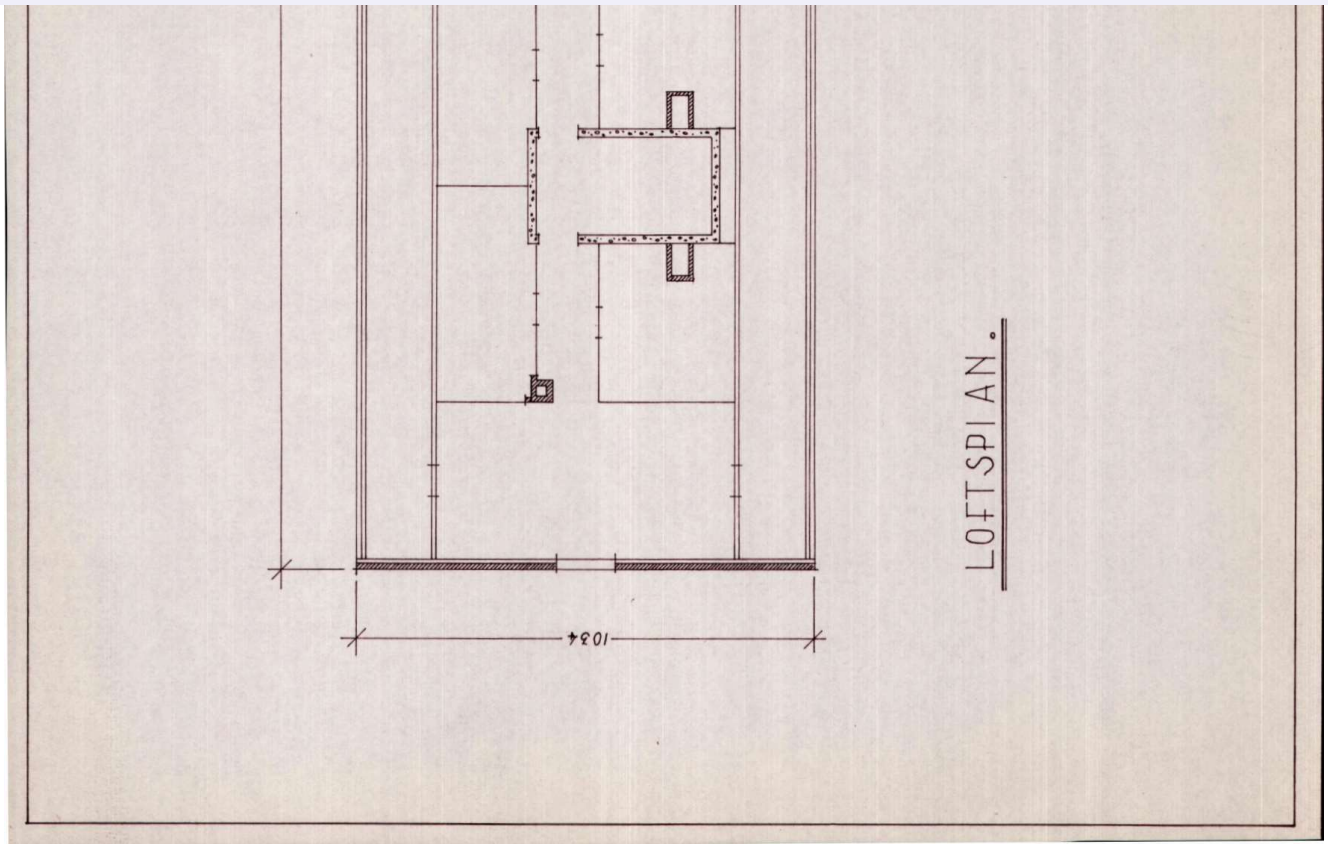
Vedlegg: Kommunalinformasjon



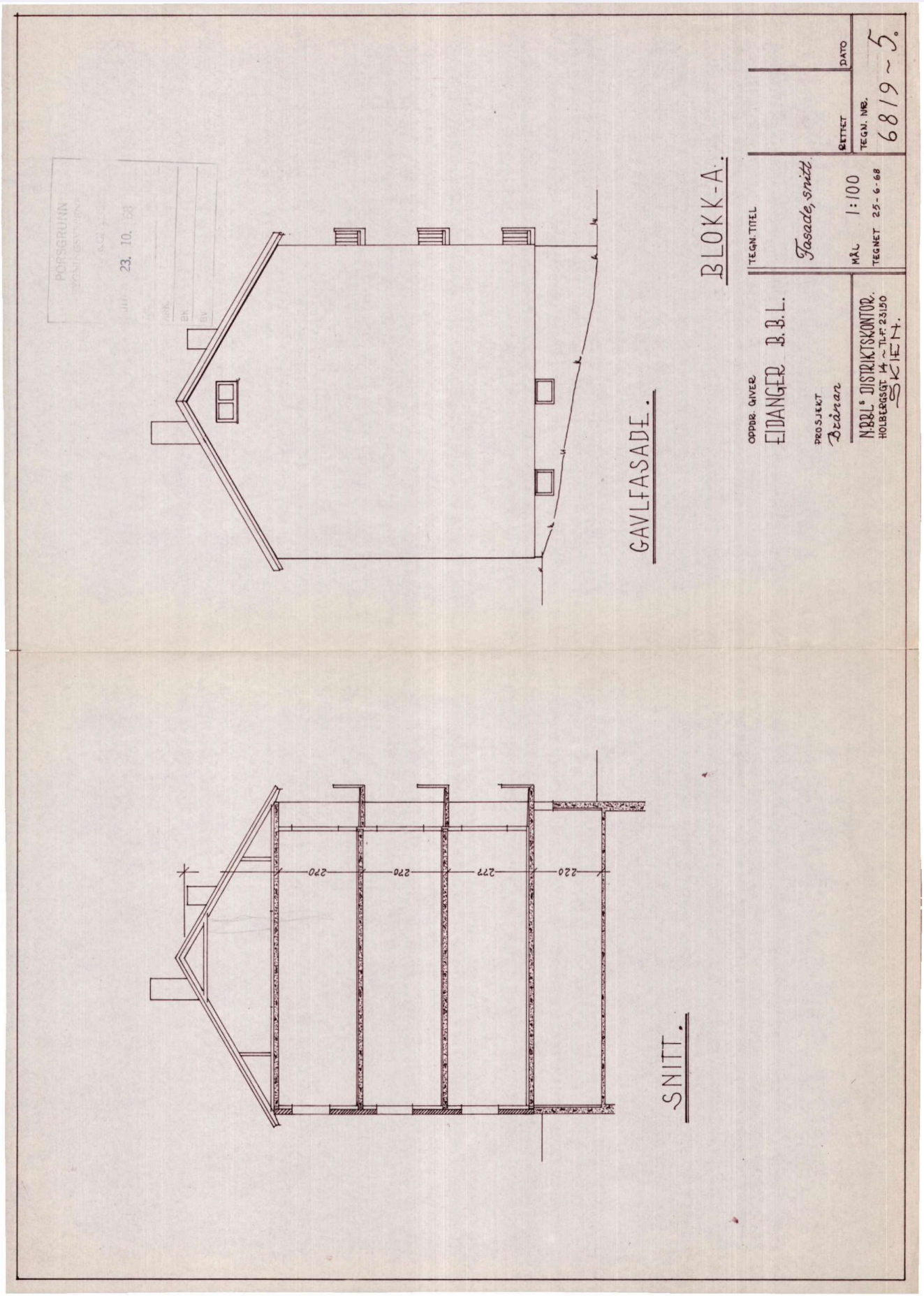
Vedlegg: Kommunalinformasjon



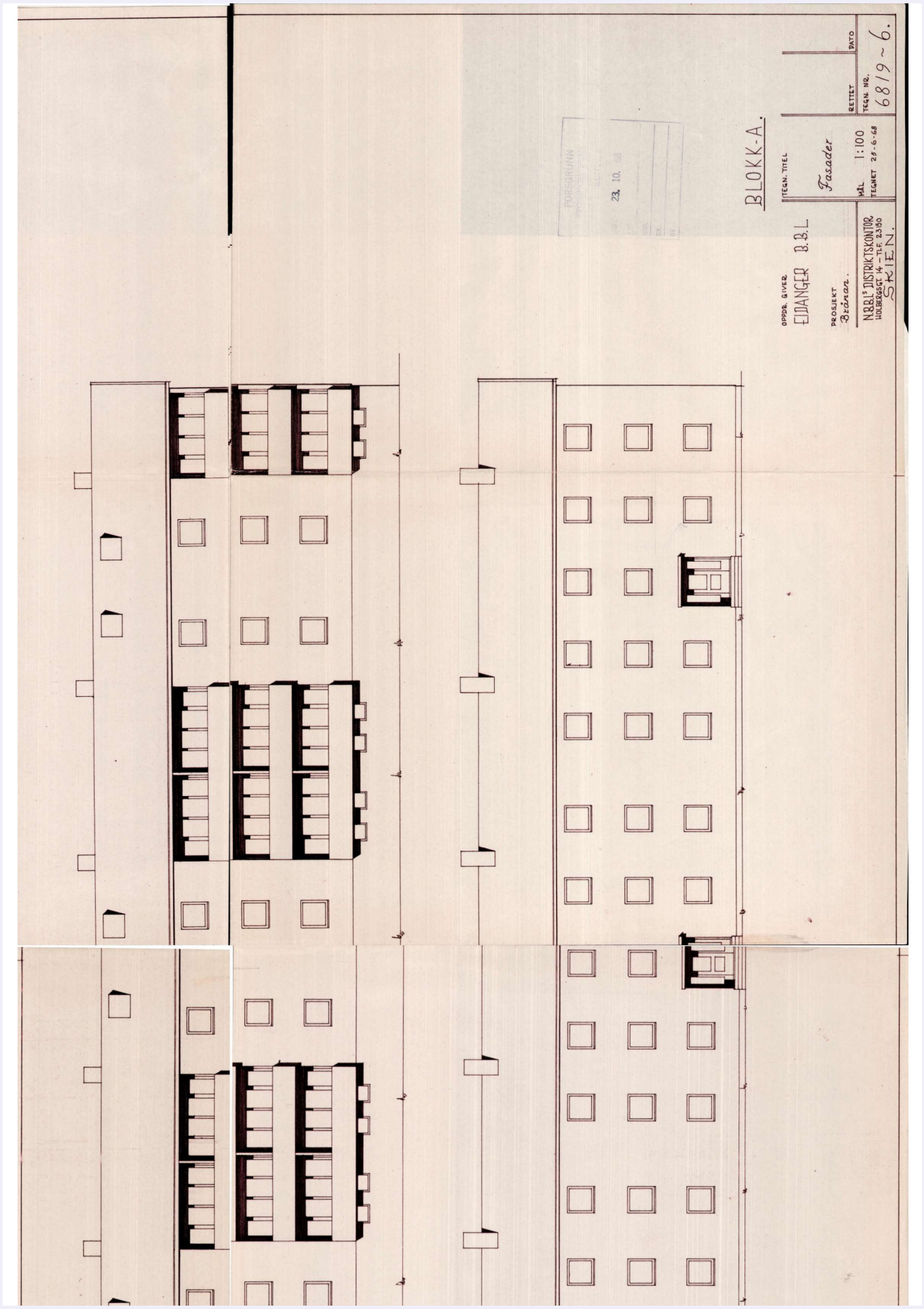
Vedlegg: Kommunalinformasjon



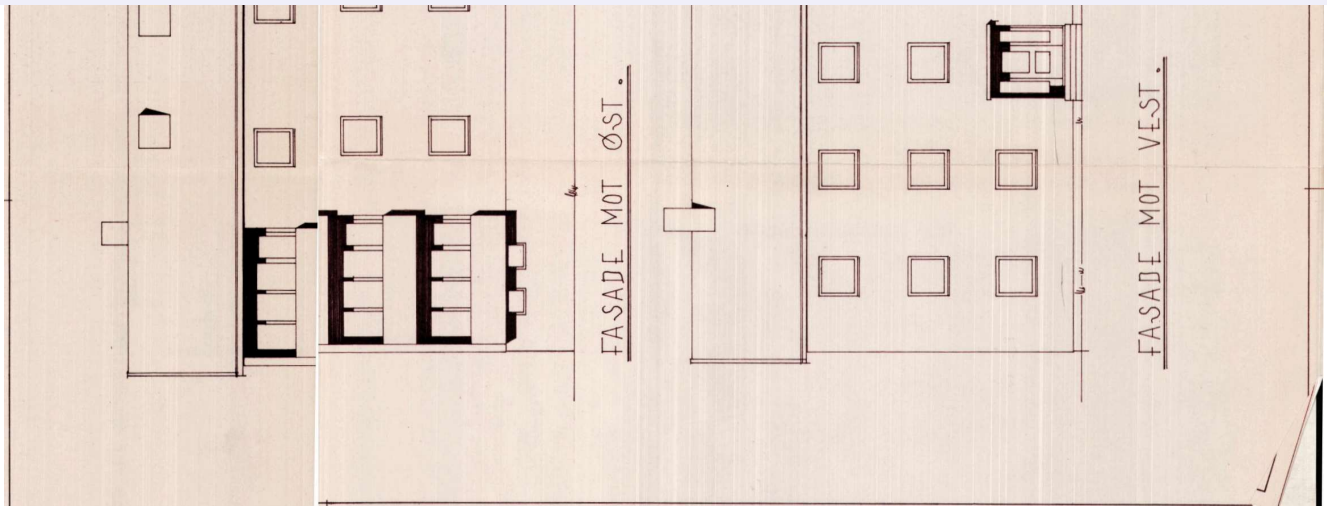
Vedlegg: Kommunalinformasjon



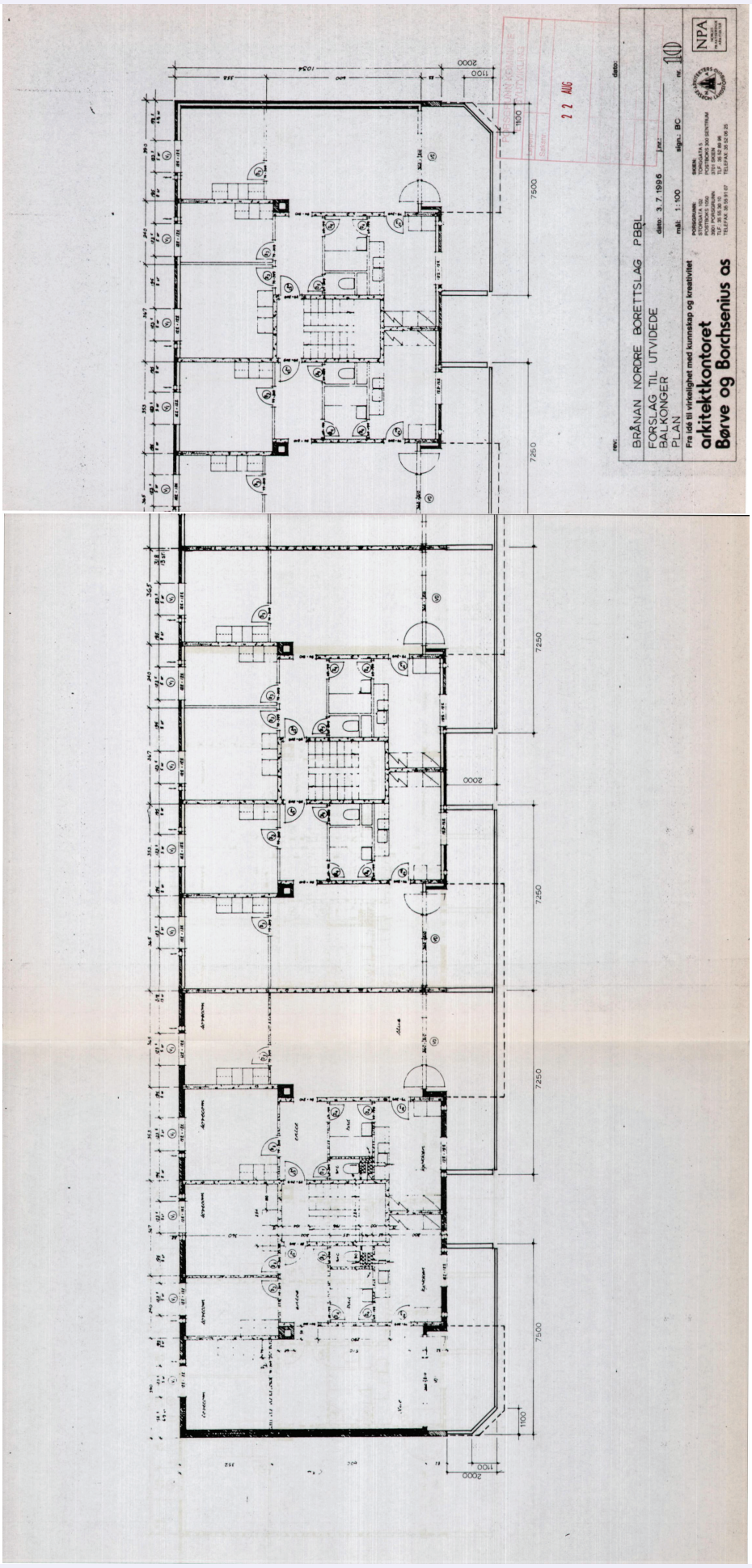
Vedlegg: Kommunalinformasjon



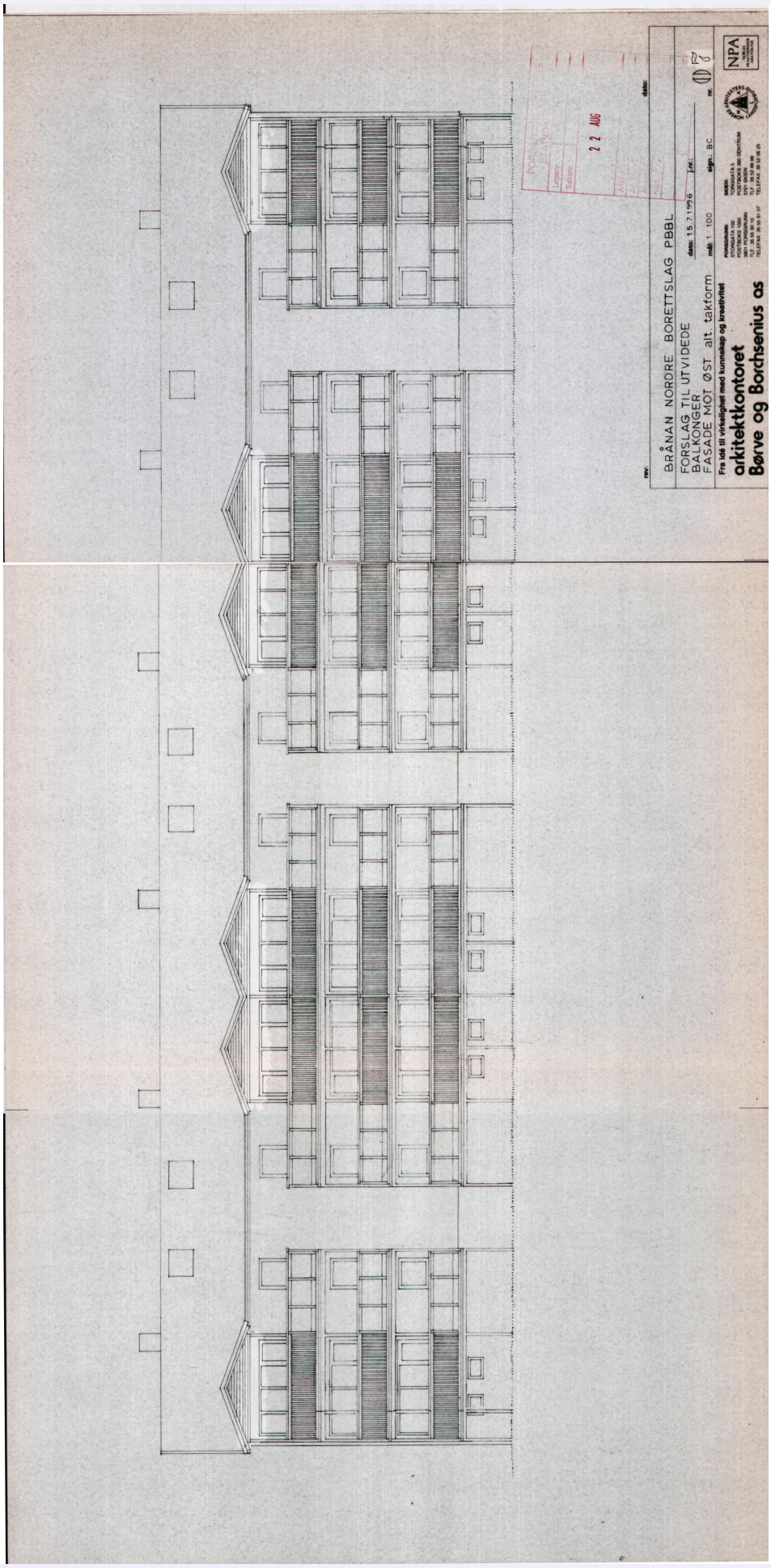
Vedlegg: Kommunalinformasjon



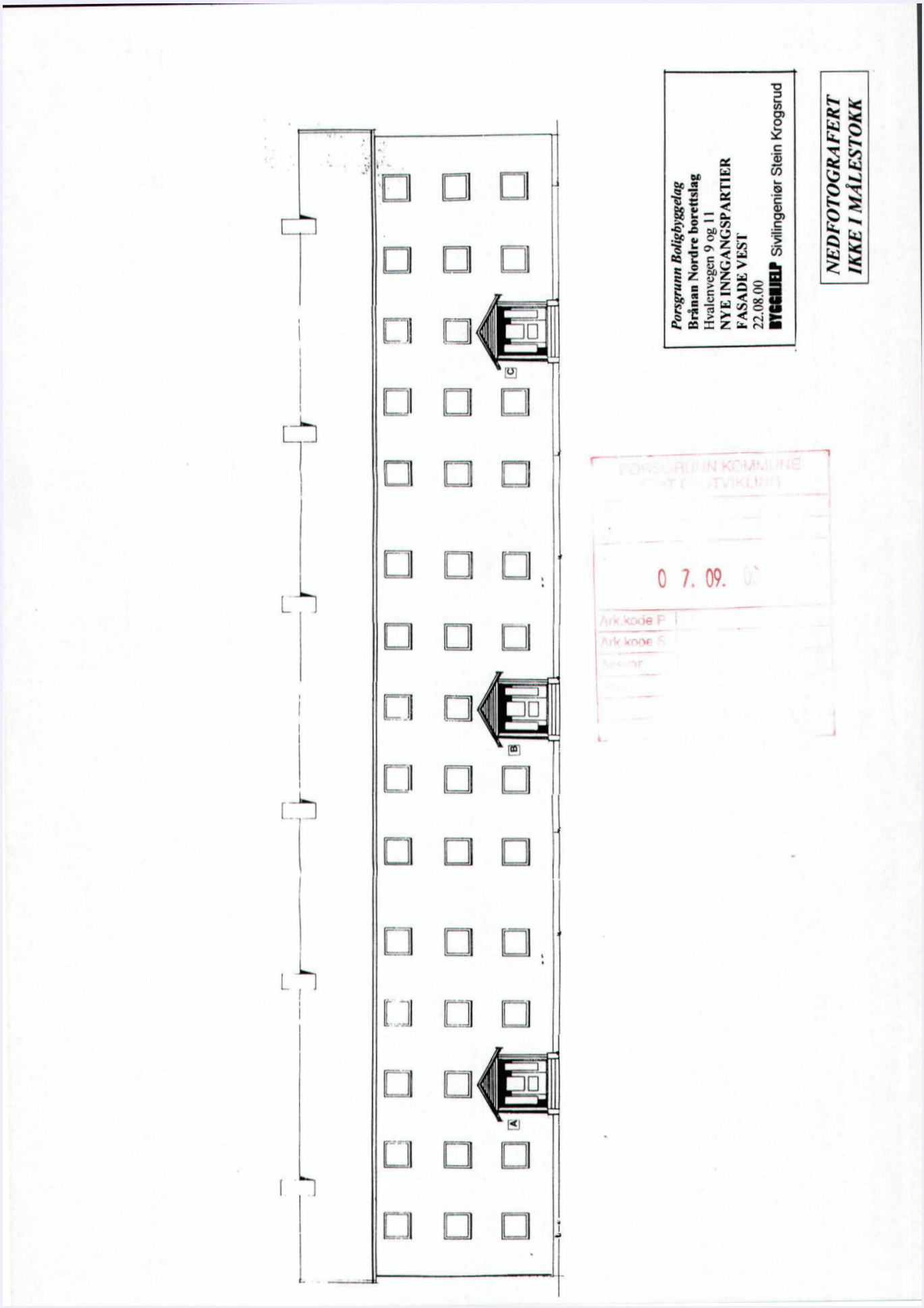
Vedlegg: Kommunalinformasjon



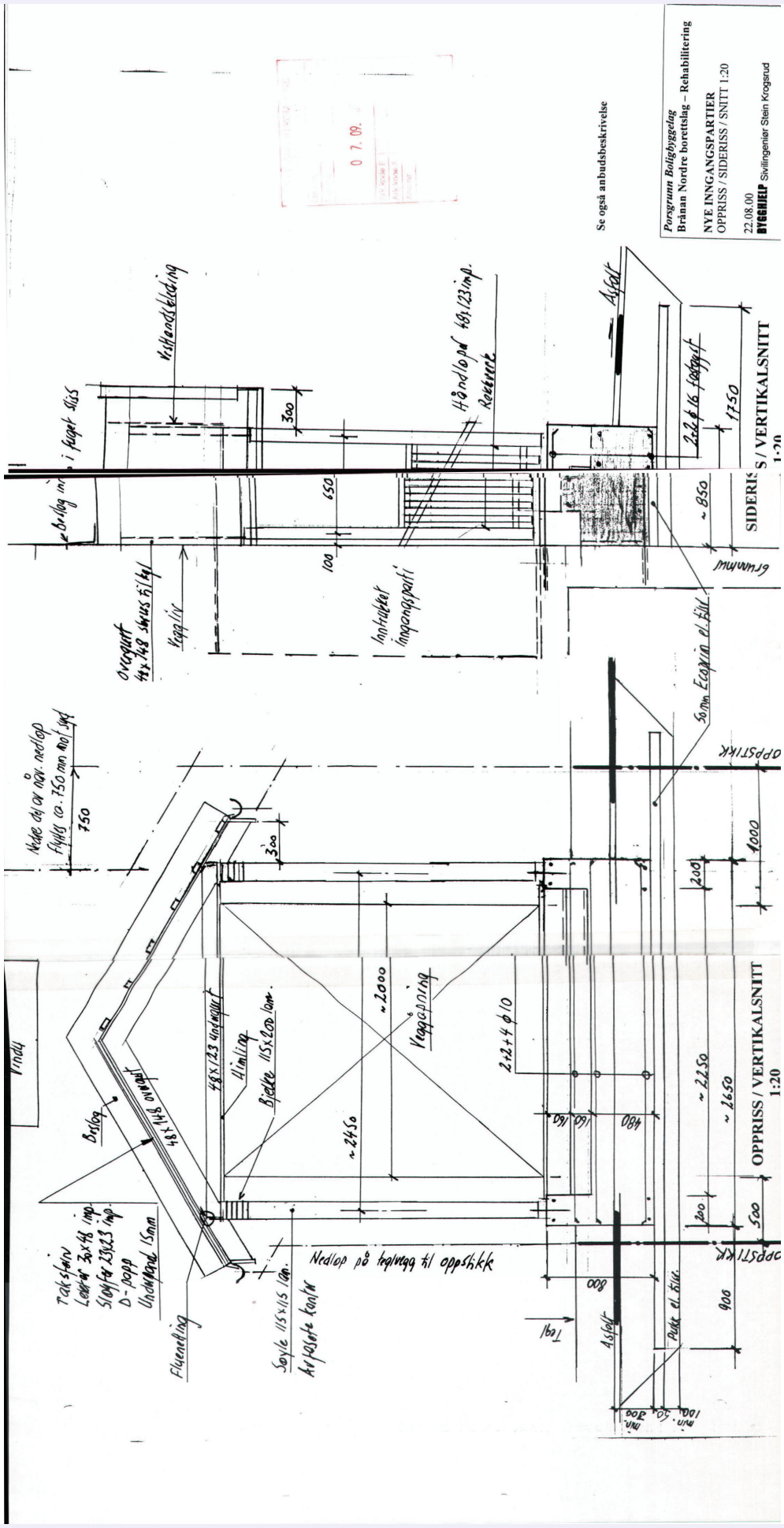
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

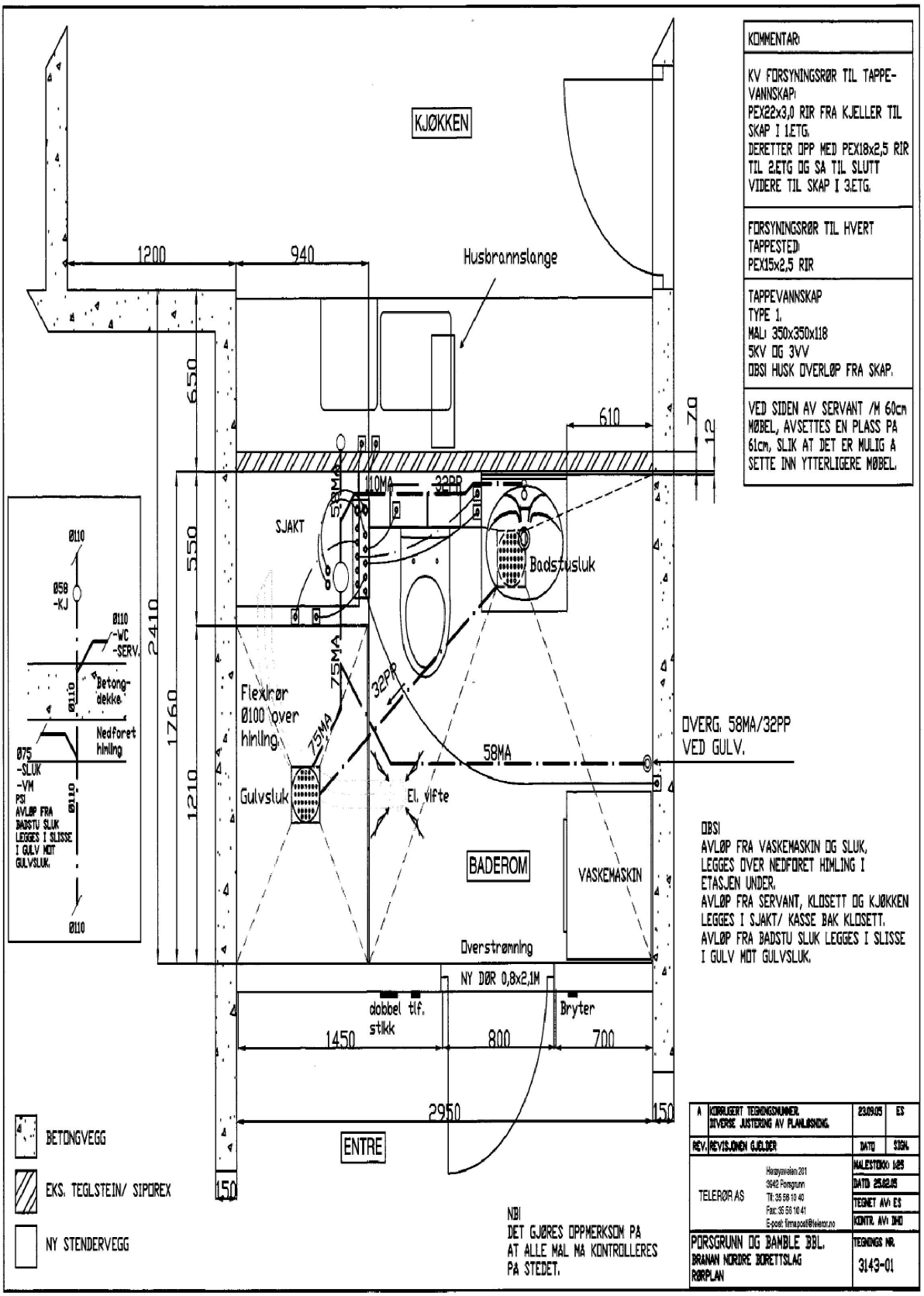


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

E-2-2



Vedlegg: Kommunalinformasjon

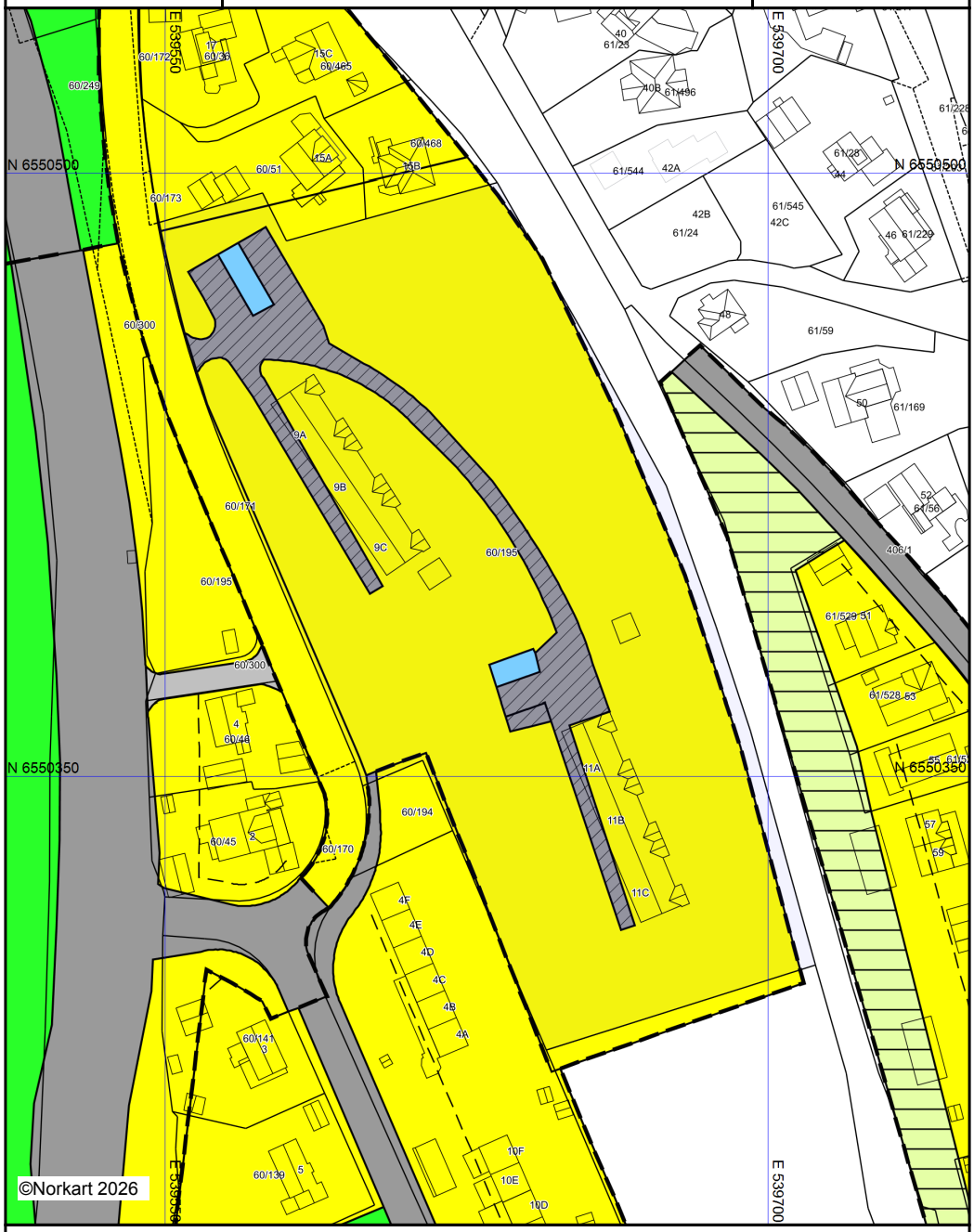
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 60/195
Adresse: Hvalenvegen 9B
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1500

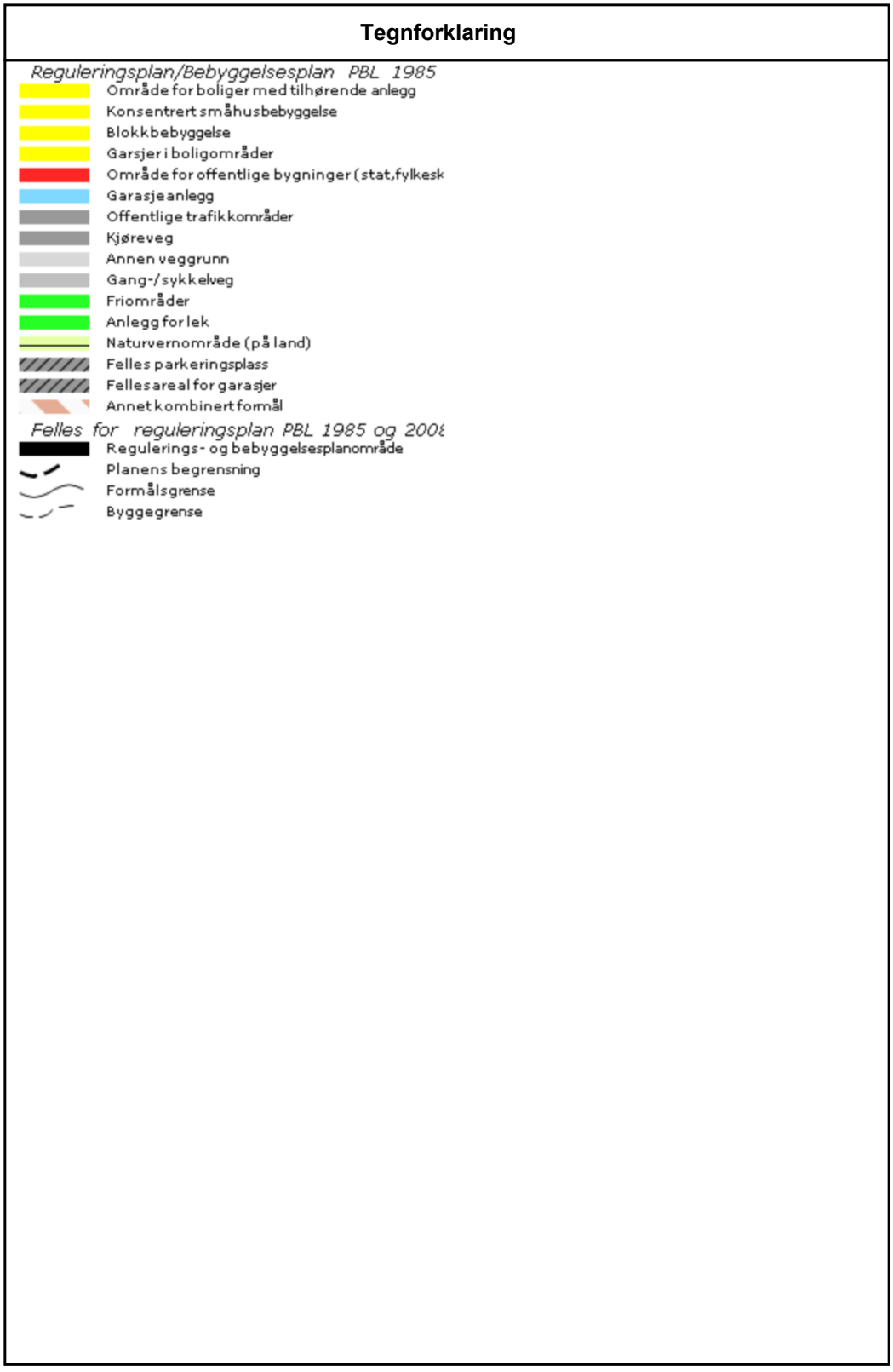
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

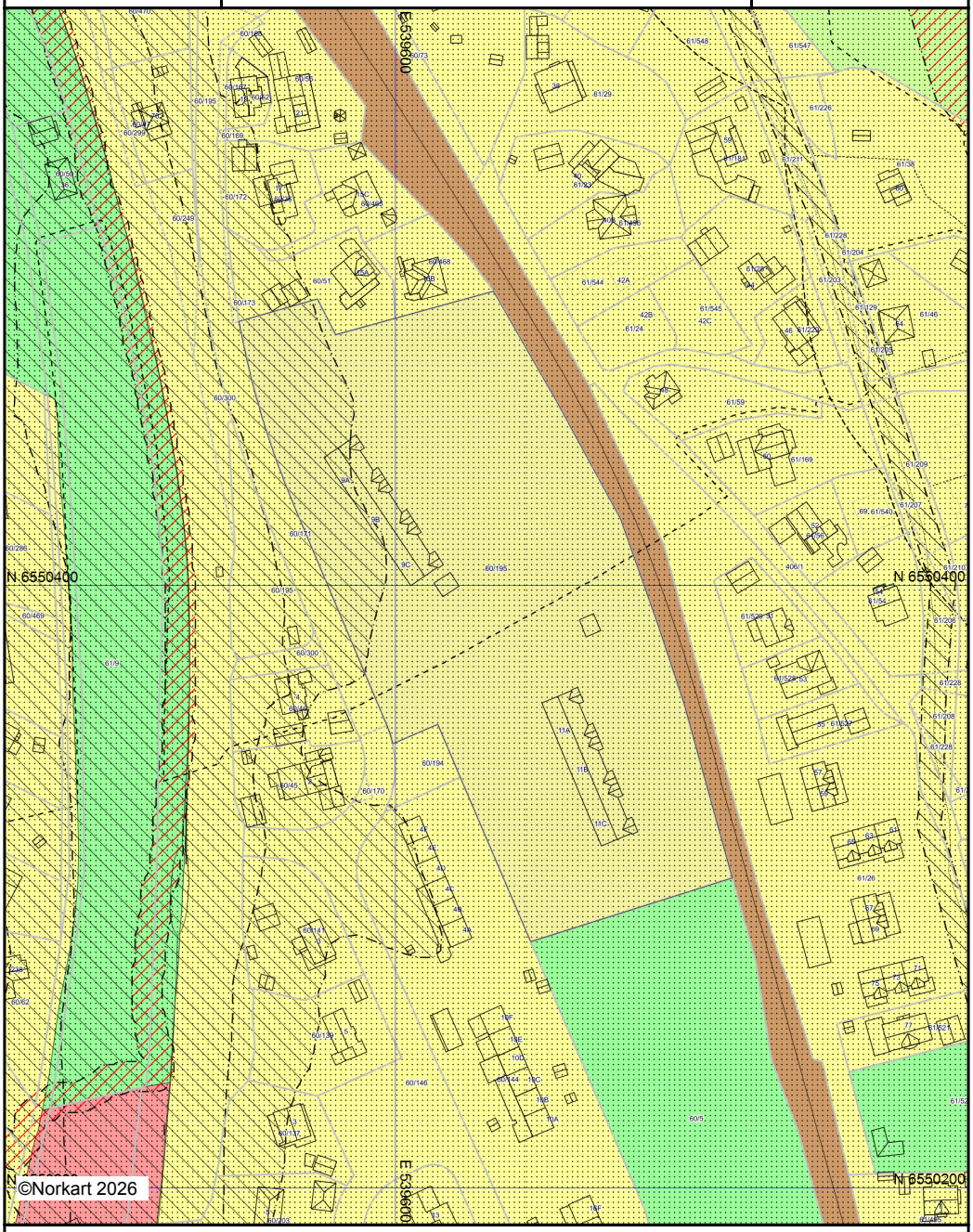
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 60/195
Adresse: Hvalenvegen 9B
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

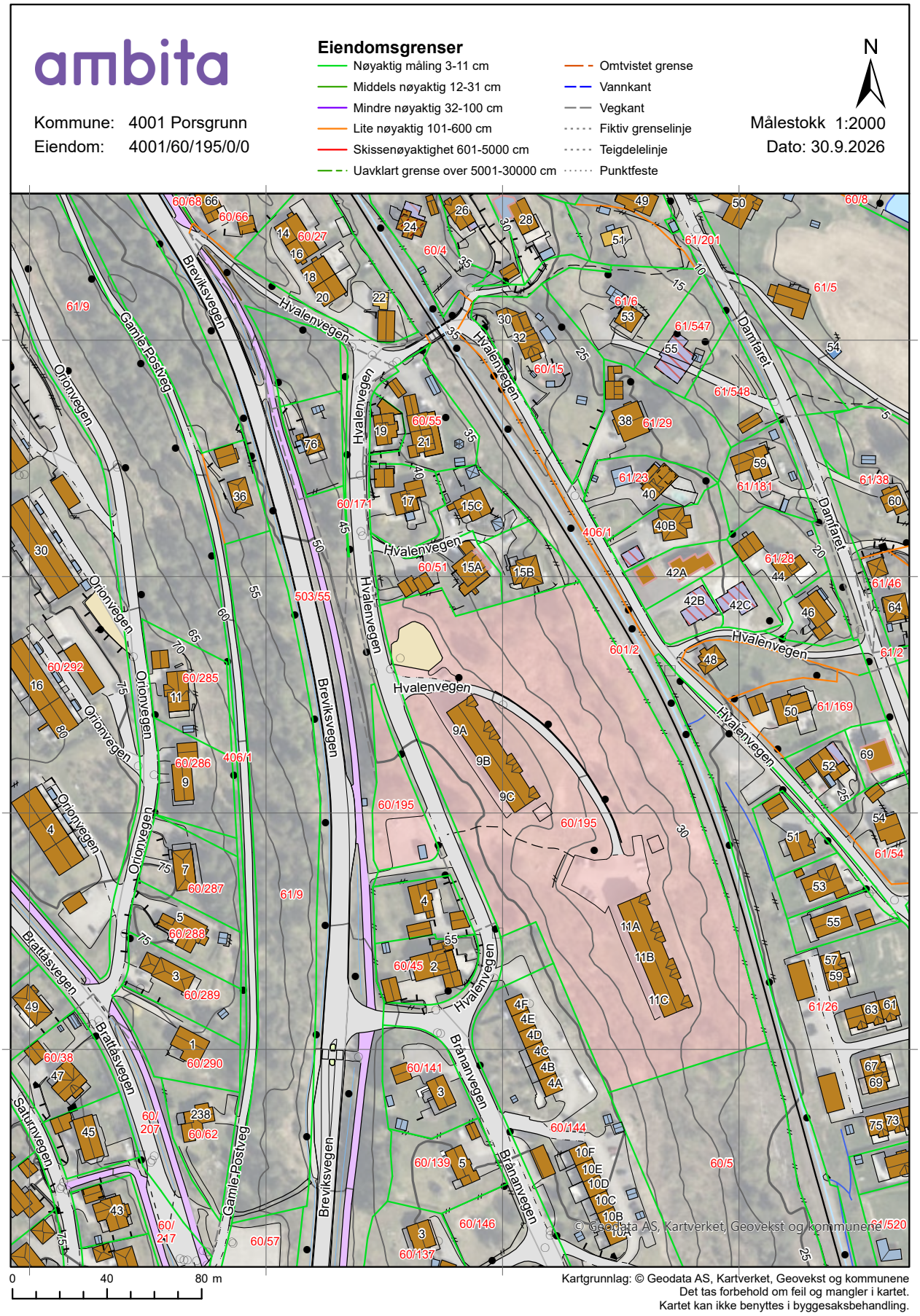
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bane - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Småbåthavn - eksisterende
- Byggegrense
- Strandlinje sjø

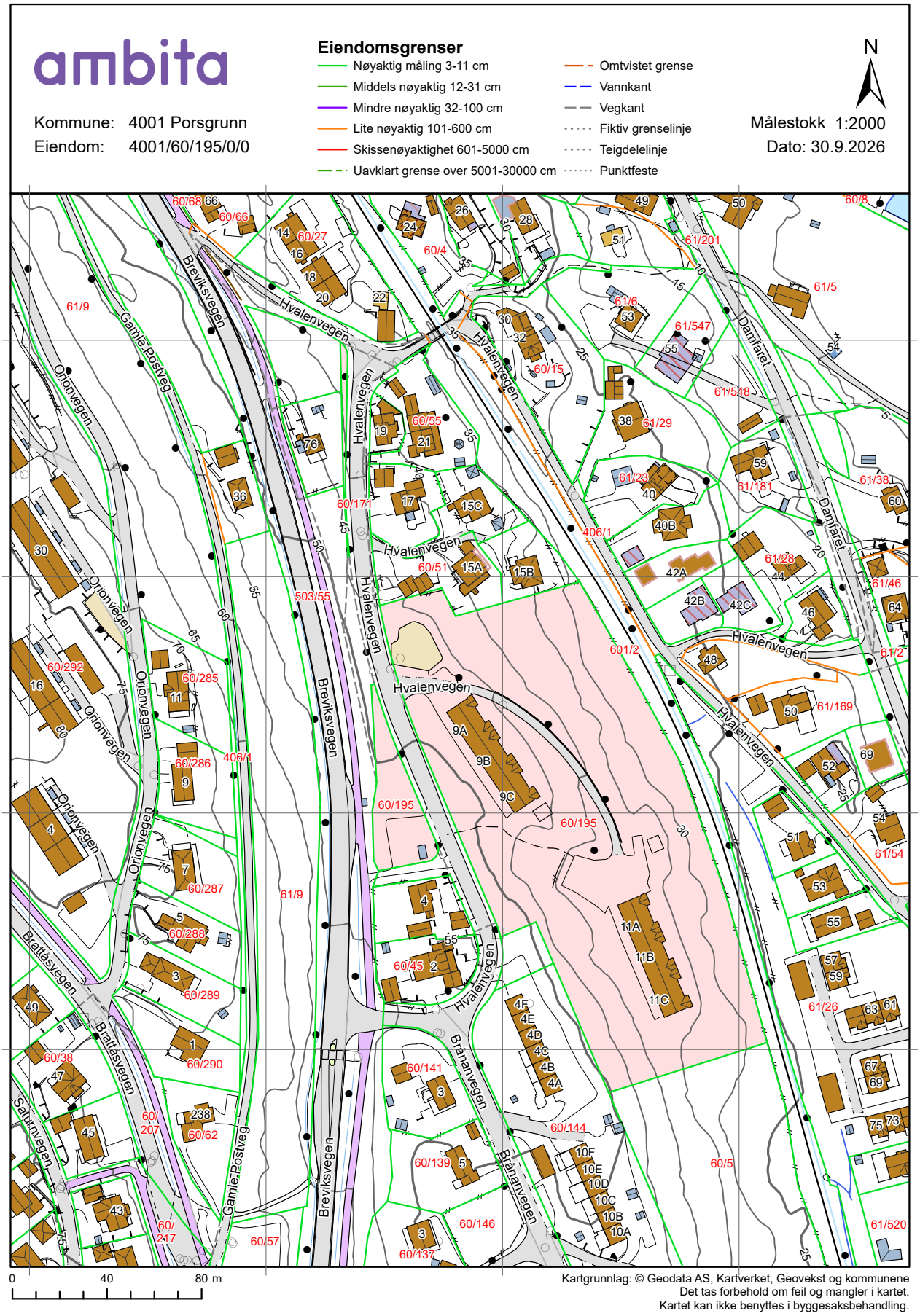
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - eksisterende
- Sykkelveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - eksisterende
- Jernbane - eksisterende

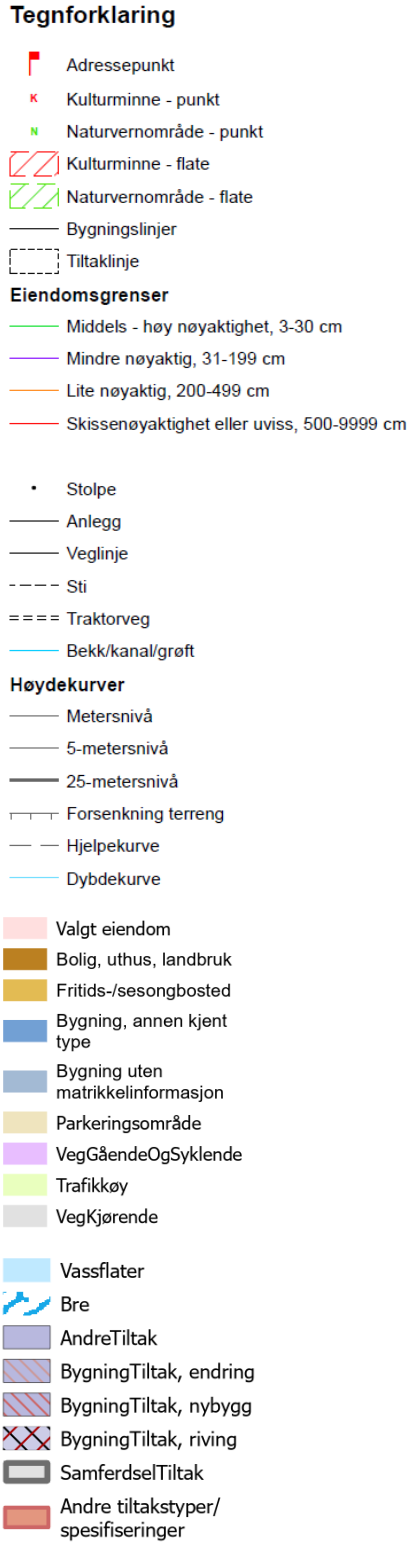
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2842260113 / Heidi Solvang, tlf. 909 78 787
Hvalenvegen 9B, 3943 Porsgrunn
Andels nr. 1296 i Fjordutsikten Borettslag, org.nr. 952 616 471

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

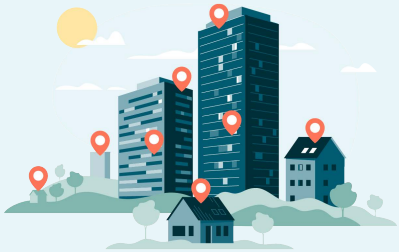
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2842260113
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Heidi Solvang
Avd.leder /Eiendomsmegler

909 78 787
heidi.solvang@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nybygg Telemark
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no