



Velkommen til

Soleievegen 3A
3929 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Soleievegen 3A
3929 Porsgrunn

Nyoppusset enderekkehus over tre plan | 3 soverom | Nytt kjøkken og bad fra 2025 | Uteplass, balkong og hage

Velkommen til Soleievegen 3A. Lekkert andelsrekkehus med oppgradert standard samt nytt bad og kjøkken fra 2025.

Eiendommen ligger skjermet til på Stridsklev, med kort gangavstand til Stridsklev skole og Uræddløypa. Boligen har en innbydende stue med ildsted og utgang til en delvis overbygget uteplass, samt egen hage foran rekkehuset. Kjøkkenet er fra Designa og ble fornyet i 2025 med slette fronter og integrerte hvitevarer. I andre etasje er det tre soverom, det ene med utgang til hyggelig balkong, og et flislagt bad fra 2025 med gulvvarme. I kjelleren finner du et praktisk vaskerom fra 2026 med gulvvarme og god benkeplass. Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Nærhet til flere barnehager, Porsgrunn sentrum og flere flotte tur- og rekreasjonsområder.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 100 000
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	179 840
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 280 930
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 228
BRA/BRA-I		146/146 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1976

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!



Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 100 000**
Andel fellesgjeld pr 08.10.2026	kr	**179 840**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 280 930**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 228**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

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**
Kr 6 228 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og internett, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 5 026,-
Renter lån 1: kr 785,-
Avdrag lån 1: kr 417,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Styreleder opplyser om at nytt budsjett er under utarbeidelse med forventede økninger i felleskostnadene som følge av økte faste og kommunale kostnader.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 08.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 13 393 347,- pr. 08.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94947054265
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 08.10.2026: kr 13 393 347,-
Andel av saldo: kr 179 841,-
Rente: 5,15 %
Innfrielsesdato: 31.03.2047

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 2678 i Stridsklevlunden Borettslag, org. nr. 951756784 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Stridsklevlunden Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag..
Innskudd: Kr 45 000

Sikringsordning
Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader. Borettslaget har frivillig sikringsordning i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Avtalen løper til den sies opp av en av partene. Avtalen er en løpende avtale med følgende oppsigelsesvilkår: 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Stridsklevlunden Borettslag (org.nr. 951 756 784) er et borettslag beliggende i Porsgrunn kommune. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag som forretningsfører.

Generalforsamlingen ble avholdt 15.04.2026. Viktige saker og vedtak:
- Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent.
- Valg av styremedlemmer og fastsettelse av styrehonorar.
- TC Newco Norway IV AS (Cedra) ble valgt som borettslagets nye revisor.
- Forslag om utredning av solcellepanel på egnet bygningsmasse ble vedtatt utsatt på ubestemt tid etter styrets innstilling.

Planlagte og pågående vedlikeholdsarbeider:
- Malerarbeid 2026–2027
- Maling av gjerder rundt firemannsboliger
- Avslutte malerarbeid på lekeplasser

Fellesarealene omfatter felles hageareal, lekeplass, ballbinge/ballplass, felles søppelstasjoner/containere og felles parkeringsplasser med oppmerkede ladestasjoner for elbil. For firemannsboligene finnes fellesrom, kjeller, loft, boder og fellesoppganger.

Utvalgte ordensregler og bruksbestemmelser:
- Installasjon av varmepumpe krever søknad til styret med teknisk beskrivelse og støyinformasjon, og må monteres av godkjente fagfolk etter gjeldende plasseringskrav på grunnmur.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner krever skriftlig godkjenning fra styret.
- Beboerne skal vise hensyn til ro og orden, spesielt mellom kl. 23.00 og 06.00.
- Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper/ryer over veranda eller vinduer. Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
- Mating av fugler er forbudt for å unngå skadedyr.
- Det er ikke tillatt å lagre campingvogner, båter eller avskiltede kjøretøy på borettslagets parkeringsplasser.

Andelene er pålydende kr 100,-. Kun fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan eie andel i borettslaget, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommunen eller kommunen kan til sammen eie inntil 10 % av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

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
Rekkehus:

BRA-i: 146 m2
BRA total: 146 m2

Kjeller
BRA-i: 46 m2.

1. etasje
BRA-i: 50 m2.

2. etasje
BRA-i: 50 m2.
TBA: 6 m2.

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
Rekkehus

Parkering
Parkering skjer på borettslagets felles parkeringsplasser. Lading av ladbare kjøretøy skal skje på oppmerkede ladestasjoner på borettslagets parkeringsplass.

Borettslaget har også garasjer som selges ved budrunde når ledig. Ta kontakt med styreleder for mer informasjon.

Borettslagets eiendom
Gnr. 49, Bnr. 206 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.
Gnr. 49, Bnr. 207 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.
Gnr. 49, Bnr. 208 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.
Gnr. 49, Bnr. 209 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 30 028 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Tomten er pent opparbeidet med store, felles grøntarealer med gressplen og diverse beplantning. Stedvis på tomten er det plantet hekk og oppført gjerder. Hyggelige sittebenker og en flott lekeplass med diverse lekeapparater. Asfalterte internveier og stor, felles parkeringsplass. På borettslagets tomt er det også oppført garasjerekker.

Boligen har en delvis overbygget og gruslagt uteplass ut fra stuen, med fin plass til utemøblement. Videre er det egen hagedel foran boligen, med beplantning og hekk. Ut fra soverom i 2.etg er det en deilig balkong med nydelig utsyn over hage og omliggende grøntarealer.

Selger opplyser at denne boligen disponerer uteplasser. Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, og er iht. hva uteområdene i dette borettslaget normalt benyttes til, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk av borettslagets fellesareal kan falle bort eller bli endret av borettslaget. Hagedelen som kun benyttes av denne boligen vedlikeholdes av andelseier.

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

Dyrehold
Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Beboere plikter å holde eget hageareal i orden og delta på oppsatte dugnader i regi av styret for vedlikehold av felles hageareal. Videre plikter andelseierne å holde området rundt søppeldunkene/containerne rent og ryddig. For firemannsboligene gjelder ukentlig trappevask (hovedrengjøring anbefalt årlig), samt plikt til å holde fellesrom, kjeller og loft ryddige, slukke lys og låse dører etter bruk.

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

Styreleder opplyser om at nytt budsjett er under utarbeidelse med forventede økninger i felleskostnadene som følge av økte faste og kommunale kostnader.

Det gjøres oppmerksom på at fremtidig vedlikehold og rehabiliteringer kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003217436

Byggeår
Ca. 1976

Innhold
Rekkehus over tre plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, vindfang, toalettrom, kjøkken og stue.
2. etasje BRA-i: Gang, tre soverom, bad og kott.
Kjeller BRA-i: Gang, to boder, lagringsrom og vaskerom.

Veranda på 6 m² i 2. etasje.

Standard
Nydelig enderekkehus over tre plan med en gjennomgående påkostet og oppgradert standard. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere årene med blant annet nytt kjøkken i 2025, nytt bad i 2025 og nytt vaskerom i 2026. Innvendige vannledninger med rør-i-rør-system og avløpsrør ble fornyet i 2025, og det elektriske anlegget ble oppgradert med nytt sikringsskap i 2026. Uteområdene byr på hagedel og delvis overbygget uteplass i første etasje samt balkong i andre etasje.

Entré:
Lys og hyggelig entre og mellomgang som ønsker velkommen inn i boligen.

Stue:
Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, og god plass til både sofagruppe og spisebord. I hjørnet står en elementpipe med tilkoblet ildsted som gir lun oppvarming. Fra stuen er det utgang via verandadør til en delvis overbygget, gruslagt uteplass og videre ut til hagedel med plen og hekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en moderne kjøkkeninnredning fra Designa fra 2025 med slette fronter og laminerte benkeplater. Rommet er utstyrt med integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenventilator med avtrekk er fra 2025, og det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Toalettrom:
Toalettrommet i første etasje har belegg på gulv, malt tapet på vegger og malte slette flater i himling. Rommet inneholder veggmontert toalett samt baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Sanitærutstyret er fra 2026.

Bad:
Delikat bad i andre etasje, bygget i 2025. Rommet har store fliser på vegger, malte slette flater i himling og flislagt gulv med gulvvarme. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjnisje med glassdører og dusjgarnityr, innredning med skuffer og benkeplate med servant samt vegghengt skap med belysning. Luftbehandling skjer via elektrisk vifte.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet i andre etasje har god plass til dobbeltseng og nattbord, og har en dekorativ spilevegg på endeveggen. Fra rommet er det direkte utgang til en balkong med fint utsyn over hagen og grøntarealene.

To soverom:
I andre etasje ligger ytterligere to soverom med laminat på gulv og malte flater. Det ene rommet er innredet med en romslig garderobeskap og har god plass til kontorpult, mens det andre rommet passer godt som barnerom eller gjesterom.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i kjelleren, bygget i 2026. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, malte slette flater på vegger og smartpanel i himling. Innredningen består av benkeplate med nedfelt vask, skap- og skuffeseksjoner samt opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har elektrisk vifte, og rommer også boligens 200 liters varmtvannstank og rørfordelerskap.

Overflater:
Gulv: Belegg og laminat i 1. etasje, laminat i 2. etasje, betong i kjeller. Flislagt gulv på bad og vaskerom.
Vegger: Malt tapet og malte slette flater i 1. etasje, malt tapet i 2. etasje, malt mur i kjeller. Fliser på bad og malte slette flater på vaskerom.
Himling: Malte slette flater i 1. og 2. etasje, gipsplater og takessplater i kjeller, smartpanel på vaskerom.

Lagring:
Boligen har kott i 2. etasje samt bod, bod 2 og lagringsrom i kjeller.

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 (TG2) og/eller 3 (TG3). 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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er utført fuktsøk med ikke-destruktiv fuktindikator (Protimeter MMS3, søkemodus) på nedre del av grunnmur og i gulv på grunn. På nedre del av grunnmur ble det registrert lave verdier, som indikerer ingen vesentlig fuktbelastning i målepunktet. I gulv ble det registrert høye verdier. Det er også observert hvite utfellinger (saltutslag) langs riss/overgang i gulvet, som tyder på fukttransport gjennom konstruksjonen. Høye utslag i gulv på grunn og saltutfellinger tyder på at fukt trenger inn fra grunnen, enten som kapillær oppsuging eller ved fukttransport via riss og overganger. Dette kan skyldes manglende eller dårlig fungerende fuktsikring, kapillærbrytende sjikt eller drenering. Misfargingen på grunnmuren kan skyldes tidligere eller periodevis fuktbelastning, kondens eller dårlig ventilasjon. Fuktindikatoren gir relative verdier. Den sier ikke noe om faktisk fuktinnhold eller hvor dypt fukten sitter. Det kan ikke utelukkes at fukten varierer med årstid og nedbør.

- 1. Etasje Toalettrom - Sanitærutstyr | Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det ble indikert fukt i betonggulv i kjeller, årsaken er ukjent men er trolig fukt som suges opp kapillært via grunn. Jeg har ikke mottatt noen form for dokumentasjon på utførte arbeider med drenering, trolig sitter borettslaget på dette.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Det er påvist mindre sprekker i muren.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Loft: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift for loft.

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.

Beliggenhet
Borettslaget ligger sentralt til i et attraktivt og veletablert boligområde på Stridsklev i Porsgrunn, med nærhet til flere barnehager og Stridsklev skole med 1.-7. trinn. På borettslagets tomt er det opparbeidet store, felles grøntarealer og lekeplass med diverse lekeapparater. I nærområdet er det også etablert ballbinge og flott kunstgressbane. For øvrig kort vei til Stridsklevhallen og Stridsklevbadet, som er åpen for allmennheten og egner seg godt for barnefamilien!

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi på Stridsklevsenteret eller Rema 1000 Stridsklev, som begge ligger innen gangavstand. På Stridsklevsenteret finner du også apotek og spiseri/catering, og tilliggende Rema 1000 finnes det blomsterforretning og i nærheten også legekontor. For øvrig kort vei til Meny Flåtten, med ferskvaredisk og post i butikk, og i underkant av 10 minutter med bil til Porsgrunn sentrum, med alle byens fasiliteter og servicefunksjoner.

Området har nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Rett i nærheten, forbi borettslagets eiendom, går populære Uræddløypa, som slynger seg gjennom edelløvskog og kalkfuruskog rundt Stridsklev og Hovet. Deler av Uræddløypa er lyssatt og vinterstid kjøres det opp skiløyper her, som er tilknyttet løypene på Flåttenjordet mv. Det er også kort vei til den flotte skjærgården i Eidangerfjorden, med flere småbåthavner og populære badeplasser.

Gode bussforbindelser langs Stridsklev ring, med avganger til både Porsgrunn sentrum og Skien, samt Skjelsvik med videre forbindelser. Fra Stridsklev kjører man for øvrig bomfritt sørover mot Heistad, Brevik og Bamble, samt er det 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
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus over kjeller, 1. etasje og 2. etasje, oppført med grunnmur av ukjent type. Over grunnmur har ytterveggene trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av plater, tekket med stål- og aluminiumsplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg i 1976. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Porsgrunn kommune, datert august 1974.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Elementpipe med tilkoblet ildsted. Gulvvarme på bad i 2. etasje og på vaskerom i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
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
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
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
Det er ikke utført radonmåling. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Felt III - Stridsklevområdet (plan-ID 510), ikrafttrådt 22.08.1974. Mindre deler av eiendommen er regulert til offentlig friområde (ca. 47 m²) og offentlig trafikkområde (ca. 4 m²).

I henhold til planens bestemmelser skal bebyggelsen gis en enhetlig utforming med hensyn til takvinkel, tekkingsmaterialer og gesims (§ 3). Det er også fastsatt særskilte bestemmelser for oppsetting av skjermende gjerder og beplantning på bolighusenes terrasseside og mot kjøreveg (§ 5).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene Bybåndet og 500 m rundt lokalsenter. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner gjelder bestemmelser og plankart i reguleringsplanen foran kommuneplanen, med unntak av blant annet kommuneplanens bestemmelser for garasjer. Det gjøres oppmerksom på at det pågår revisjon av kommuneplanen under Kommuneplanens arealdel 2024-2036 (plan-ID 1415), med status planlegging igangsatt.

Kopi av kart, målebrev, 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 711 805 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 847 219 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 101 174 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. Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, eller fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til nærstående (ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn, søsken eller noen som de to siste årene har hørt til samme husstand).
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. I henhold til vedtektene må melding om nektelse komme fram senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Jonas August Øygarden

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.

Styreleder svarer på følgende den 08.10.2026:
"- Er det planer om vedlikehold/rehabilitering i borettslaget ?
Vi avslutter maling av borettslaget nå i oktober. Soleievegen 3A og B er akkurat blitt drenert.
- Er det planer om økning av fellesutgifter eller fellesgjeld?
Nytt budsjett er under bearbeiding. GBBL legger noen føringer pga. diverse økninger i diverse faste utgifter som kommunale etc.
- Hvordan stiller borettslaget seg til dyrehold?
Søknadspliktig og gjerne før en flytter inn
- Er det mulighet for el-bil lading i borettslaget ?
Vi har 7 ladere i borettslaget
- Er det ledige parkeringsplasser i borettslaget ?
Kan ikke si ledige - en parkerer på oppmerkede plasser
- Antall boder
Ingen boder som tilhører leiligheter
- Er grunnpakke kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene?
Ja - vi har Telenor som leverandør
- Andre opplysninger en ny eier kan ha behov for å vite noe om
Ingen spesielle"

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* 1,60% (forutsatt salgssum kr 3 100 000,-), kr 49 900,-
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889
Markedspakke Andel standard med BlikkFang, kr 23 390
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000
Sletting av heftelse pr. lånenummer, kr 990
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar per visning 3500,- 1. visning inkludert, kr 0
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 110 224,-

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 Tor André Strøm den 13.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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
Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 909
E-post: mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958427700

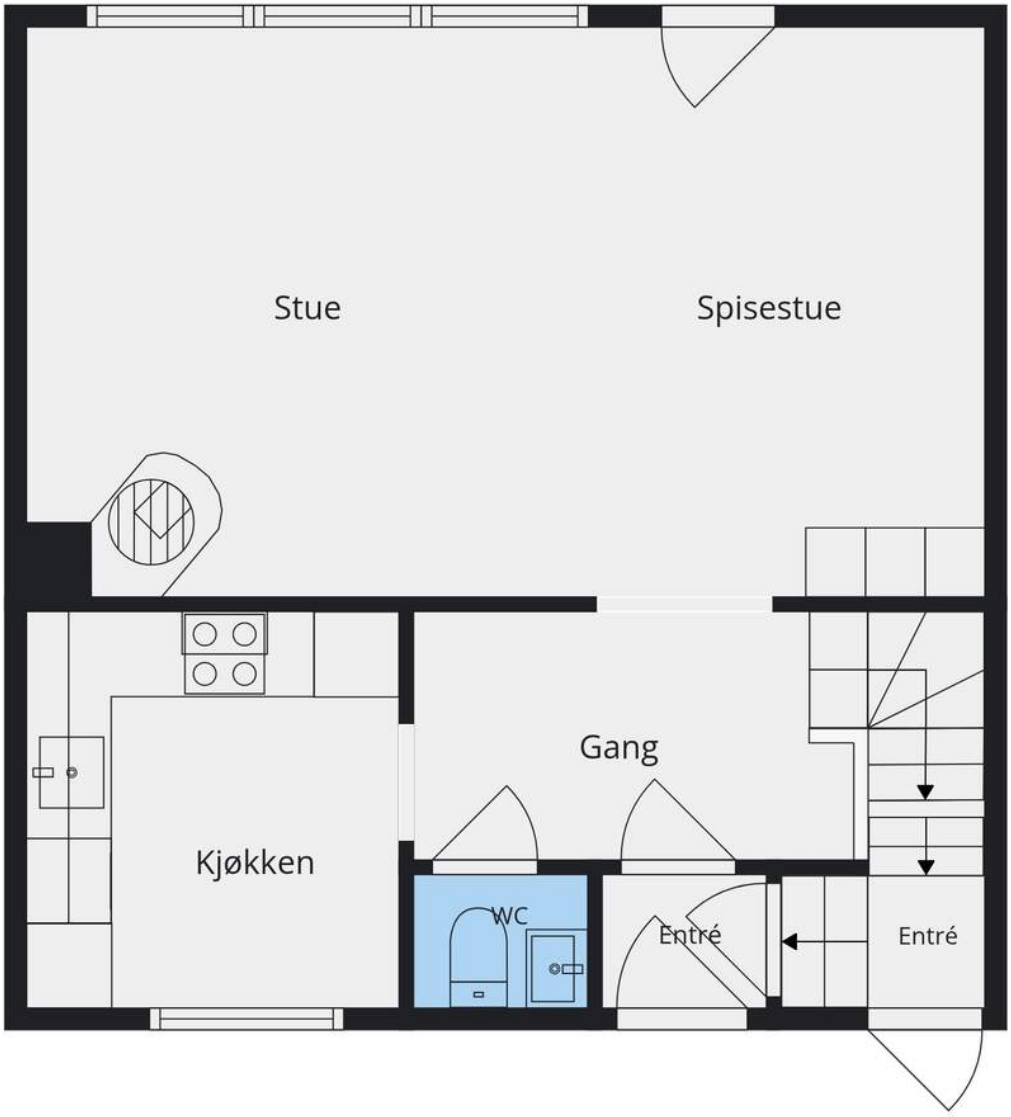
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











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.

















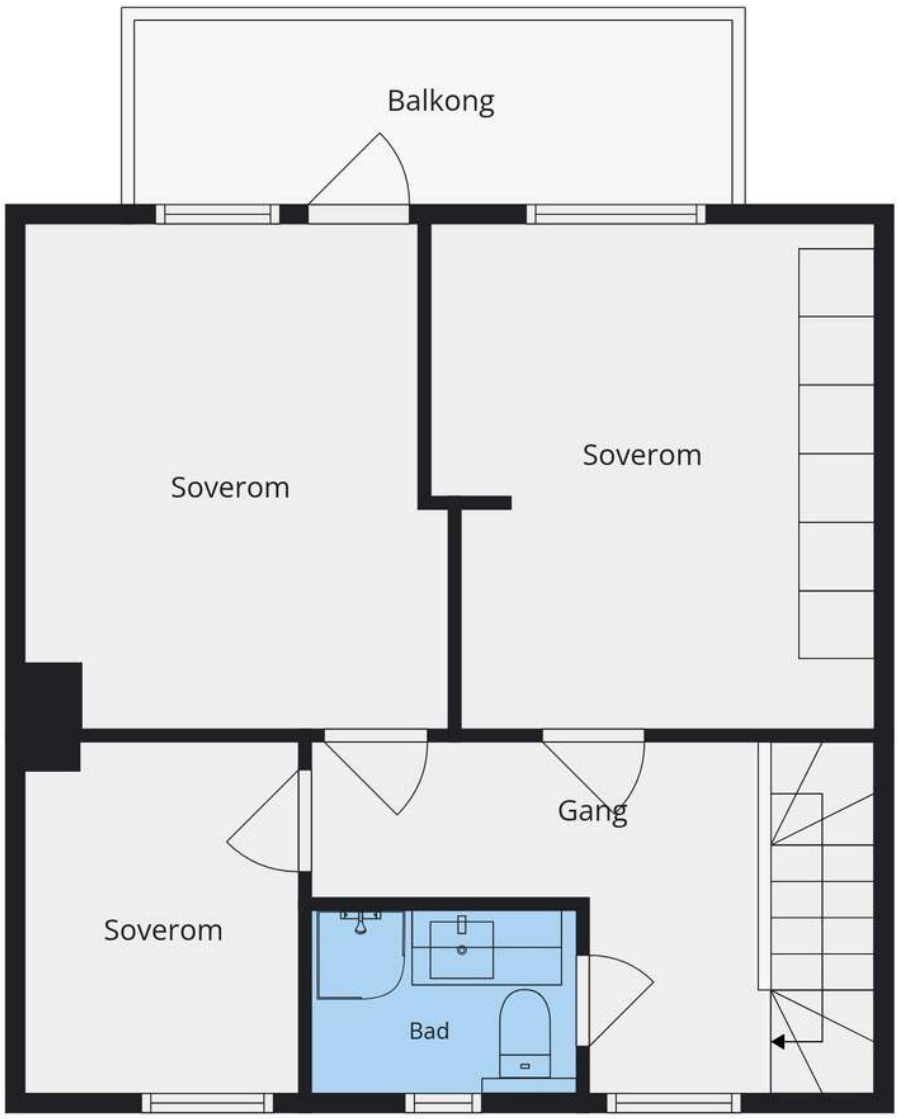












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.







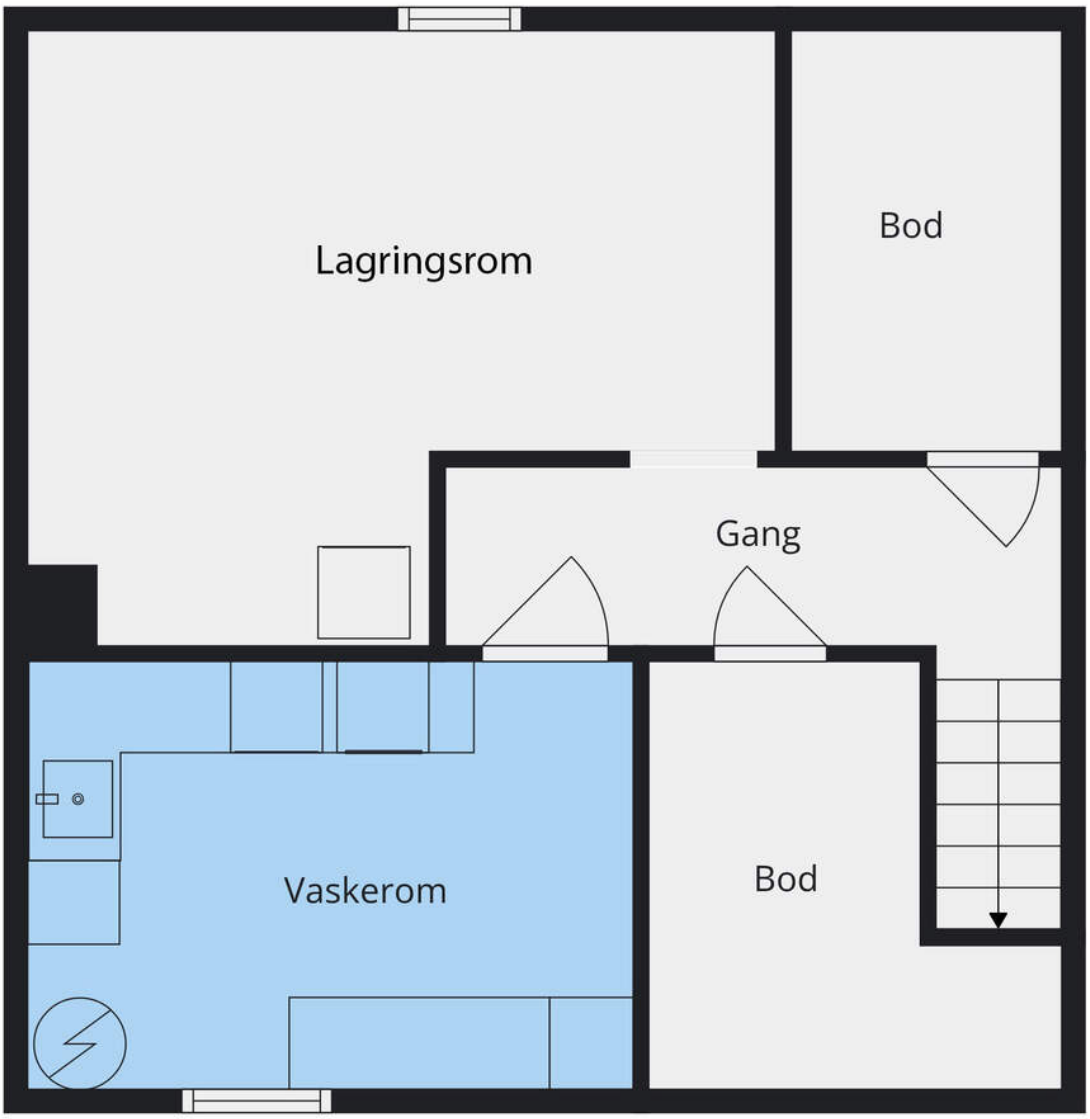












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.




Solhevegen
A
B


GAUPEN

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

Øygarden, Jonas August
13.10.2026
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	Jonas August Øygarden
Boligen Soleievegen 3A 3929 PORSGRUNN 4001-49/206/0/0	• Boligen ble kjøpt 2024 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260319 1

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?:** 2025
   Firmanavn: Skien Rørservice
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp og vannrør bad, toalett rom og vaskerom.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Rørlegger MYHRA AS
   Beskrivelse av arbeidet: Div Montering av Utstyr.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Røroppdrag og Gass AS
   Beskrivelse av arbeidet: Montere toalett, sete, trykknap og koble servant.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Laugstol AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt Elektrisk anlegg.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Flis og kakkel
   Beskrivelse av arbeidet: Våtrom, membran, støping fall mot sluk.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt, Firma: Flis&kakkel har lagt membran og dokumentert dette. Flis&kakkel lagt fliser også.

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

• **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- **Ja**

Ikke tidligere vært drenert på hageside/vegg og rekkhus endevegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert både hageside/vegg og rekkehus endevegg.

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

- **Ja**

Hendelse med Vann inn i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert både hageside/vegg og rekkehus endevegg.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Borettslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Drenert både hageside/vegg og rekkehus endevegg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Det har blitt drenert boligens hageside/vegg og endevegg mot neste naborekke. Det er drenert foran fra tidligere, alle vegger er drenert.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skien Rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye avløpsrør i boligen og har lagt nye vannrør bad, toalett rom, kjøkken, vaskerom.(Rør i rør) og fordeler skap i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Røroppdrag og Gass AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montere toalett, sete, trykknap og koble servant på Toalett rom 1. etasje.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rørlegger MYHRA AS

   Beskrivelse av arbeidet: Div montering av utstyr.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

23. 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?:** 2026
   Firmanavn: Laugstol AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt eletrisk annlegg i huset og sikringsskap oppdatert.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

26. 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**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Tilstandrapport fra tidligere salg.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Ja**

I nærhet til barnehage.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

41. 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.

Tilstandsrapport

Rekkehus

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 49, bnr. 206

Andelsnummer 2678

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 13.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2498 **Eiendomsverdi ref nr:** YG7822

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

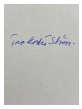
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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



Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
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.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
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

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av ukjent type. Over grunnmur er det trevegger som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med stål/aluminiumsplater.

Leiligheten fremstår som oppgradert og er generelt i bra stand.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt takstige og heltrukket pipebeslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av plater. Det er kaldtloft.
Loftet er besiktige fra luke.
Ytterveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass fra 2018 i 1.etg og fra 2003 i 2.etg.
Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør fra 2015 og verandadør fra 2018. I 2.etg er det verandadør fra 2000.
Dørene har normal slitasje.
Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er belegg og laminat.
På vegger er det malt tapet og malte slette.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er betong.
På vegger er det malt mur.
I himlinger (tak) er det gipsplater og takessplater.

Leiligheten har elementpipe med tilkoblet ildsted.

Fra 1.etg til 2.etg er det tretrapp som er overflatebehandlet med hardvoksolje.
Fra 1.etg til kjeller er det lakkert tretrapp.
Innvendig har leiligheten i hovedsak formpressede dører fra 2026.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Utstyr er veggmontert toalett, glassdører mot dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og benkeplate med servant samt vegghengt skap med lys.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Overflater på vegger er malte slette flater. I himling (tak) er det smartpanel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin.
Innredning med skap/skuffer og benkeplate med nedfelt vask.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (Designa) med slette fronter og laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).
Utstyr er veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.
Rommet har ingen form for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast rør-i-rør, besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.
Det er en 200 liters varmtvannstank.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring av grunnmur og drenering er ny på to sider, oppgradert i regi av borettslaget.
På vegg ved inngangsparti, er alder ukjent.
Grunnmur av ukjent type.
Bygget ligger i forholdsvis flatt terreng.

Arealer Gå til side

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

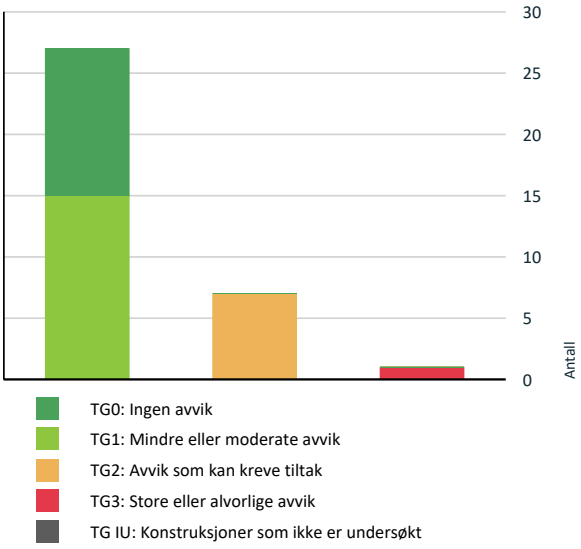
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

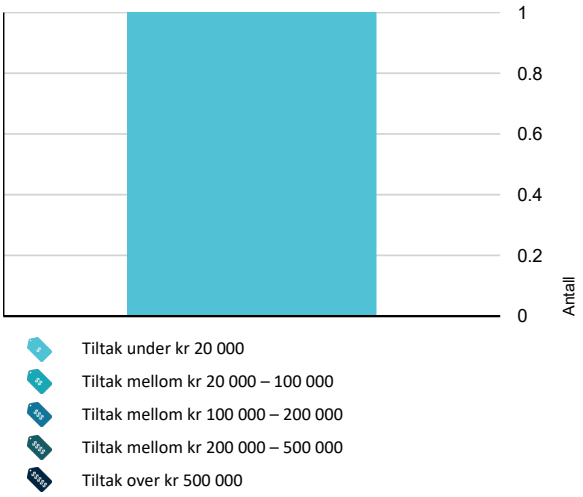
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  Avviket gjelder for loft.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med stål-/aluminiumplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt takstige og heltrukket pipebeslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av plater. Det er kaldtloft.
Loftet er besiktige fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggen har trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 2-lags glass fra 2018 i 1.etg og fra 2003 i 2.etg.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør fra 2015 og verandadør fra 2018. I 2.etg er det verandadør fra 2000.
Dørene har normal slitasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.





Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er belegg og laminat.
På vegger er det malt tapet og malte slette.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er betong.
På vegger er det malt mur.
I himlinger (tak) er det gipsplater og takessplater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i rom under terreng er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er utført fuktsøk med ikke-destruktiv fuktindikator (Protimeter MMS3, søkemodus) på nedre del av grunnmur og i gulv på grunn.

På nedre del av grunnmur ble det registrert lave verdier, som indikerer ingen vesentlig fuktbelastning i målepunktet.

I gulv ble det registrert høye verdier. Det er også observert hvite utfellinger (saltutslag) langs riss/overgang i gulvet, som tyder på fukttransport gjennom konstruksjonen.

Høye utslag i gulv på grunn og saltutfellinger tyder på at fukt trenger inn fra grunnen, enten som kapillær oppsuging eller ved fukttransport via riss og overganger. Dette kan skyldes manglende eller dårlig fungerende fuktsikring, kapillærbrytende sjikt eller drenering. Misfargingen på grunnmuren kan skyldes tidligere eller periodevis fuktbelastning, kondens eller dårlig ventilasjon.

Fuktindikatoren gir relative verdier. Den sier ikke noe om faktisk fuktinnhold eller hvor dypt fukten sitter. Det kan ikke utelukkes at fukten varierer med årstid og nedbør.

Konsekvens/tiltak

• Fukten slik den fremstår på befaringsdagen vurderes å ikke være av større konstruksjonsmessig betydning, såfremt god ventilering ivaretas. Fukten gjør det lite hensiktsmessig å etablere utlekting med isolering av grunnmur da dette vil medføre en magasinering av fukt med påfølgende fuktskader i utlekting. Det anbefales å holde kjelleren under løpende observasjon med tanke på eventuell utvikling av fukt.

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Fra 1.etg til 2.etg er det tretrapp som er overflatebehandlet med hardvoksolje.
Fra 1.etg til kjeller er det lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

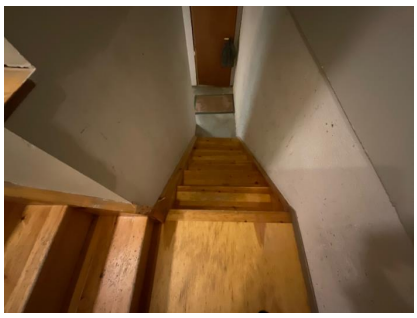
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten i hovedsak formpressede dører fra 2026.

VÅTROM

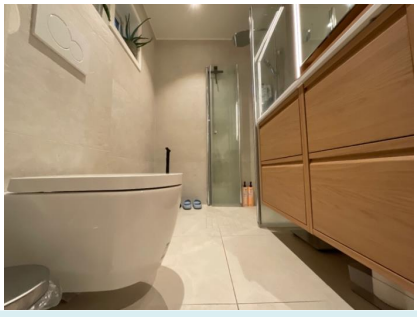
2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.



2.ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett, glassdører mot dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og benkeplate med servant samt vegghengt skap med lys.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er forholdsvis nytt og utført av fagfolk.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er malte slette flater. I himling (tak) er det smartpanel.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og sluket er av plast.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin.
Innredning med skap/skuffer og benkeplate med nedfelt vask.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Vaskerommet er nytt og har vært begrenset i bruk.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (Designa) med slette fronter og laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt tapet og det er malte slette flater i himling (tak).

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet for å oppfylle forskriftskrav. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Det er plast rør-i-rør, besiktiget i rørskap som er plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 200 liters varmtvannstank.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leilighetens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Avviket gjelder for loft.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Branncelleinndeling på loft er ikke i henhold til dagens forskrift.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre avvikene i branncelleinndelingen slik at den tilfredsstiller dagens krav. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv og store materielle skader.



Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering er ny på to sider, oppgradert i regi av borettslaget.
På vegg ved inngangsparti, er alder ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det ble indikert fukt i betonggulv i kjeller, årsaken er ukjent men er trolig fukt som suges opp kapillært via grunn.
Jeg har ikke mottatt noen form for dokumentasjon på utførte arbeider med drenering, trolig sitter borettslaget på dette.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utført dreneringsarbeid fra borettslaget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og om tiltakene er tilstrekkelige.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygget ligger i forholdsvis flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Avviket gjelder for loft.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Branncelleinndeling på loft er ikke i henhold til dagens forskrift.

• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre avvikene i branncelleinndelingen slik at den tilfredsstiller dagens krav. Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling er økt risiko for spredning av brann og røyk, noe som kan medføre fare for liv og store materielle skader.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
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

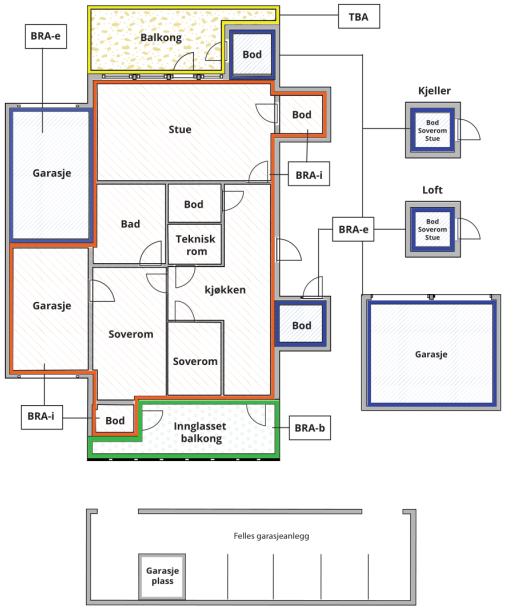
Hva er måleverdig areal?

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.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	50			50	
2.Etasje	50			50	6
Kjeller	46			46	
SUM	**146**				**6**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, toalettrom, entré, kjøkken, stue		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kott		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, lagringsrom, vaskerom		

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

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Jonas August Øygarden	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Soleievegen 3A

Hjemmelshaver
Stridsklevlunden Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951756784			Øygarden Jonas August

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2678

Eiendomsopplysninger

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.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Soleievegen 3A , 3929 PORSGRUNN
Gnr 49 - Bnr 206
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: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stridsklev III		43	209	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hus nr. 1	01.07.74	dato 25.08.74 sak 97/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Eidanger Boligbyggelag A/L	Sverresgt. 12	54 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og industriplanlegging, Hansegt. 30, Larvik		65 910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Postboks 50, Skien	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 08.03.76

H. Larsen

for bygningssjefen O. Larsen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ ing.v.
- ☐ kemner.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.
jk.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stridsklev felt III		49	209	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hus nr. 3	01.07.74	dato 25.08.74 sak 97/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
LbbL	Sverresgt. 12	54 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og industriplanlegging	Hansetgt. 30, Larvik	85 910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Postboks 56, 3701 SKIEN	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 15.12.76

for bygningssjefen O. Larsson

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kemnerk. Areal: 319,7 m2.
- [x] ing.v.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

jk.

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

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hus nr. 6	01.07.74	dato 25.06.74 sak 97/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Eidanger Boligbyggelag	Sverresgt. 12	94 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og Industriplanlegging, Nansetgt. 30, Larvik		65 910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Postboks 56, 3701 SKIEN	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 30.09.76

for bygningssjefen J.Larsson

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] ing.v.
- [x] Merknad. Areal: 319,7 m2.

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

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

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Hus nr. 7	01.07.74	dato 25.06.74	sak 97/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Eidanger Boligbyggelag	Sverresgt. 12	54 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og Industriplanlegging, Nansetgt. 30, Larvik		65 910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Postboks 56, 3701 SKIEN	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 06.07.76

Ørnulf Jacobsen
bygningssjefen

O. Larsson

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] Inc.V.
- [x] Kommerk.
- [ ]

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

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

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Hus nr. 8	01.07.74	dato 25.06.74 sak 97/74

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Eidanger Boligbyggelag A/L.	Sverresgt. 12	54 190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Vestfold Bolig- og Industriplanlegging, Hansetgt.30,	Larvik	65 910

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Postboks 56, Skien	27 020

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 19.05.75

H. Pedersen
for J. Larsen
bygningssjefen

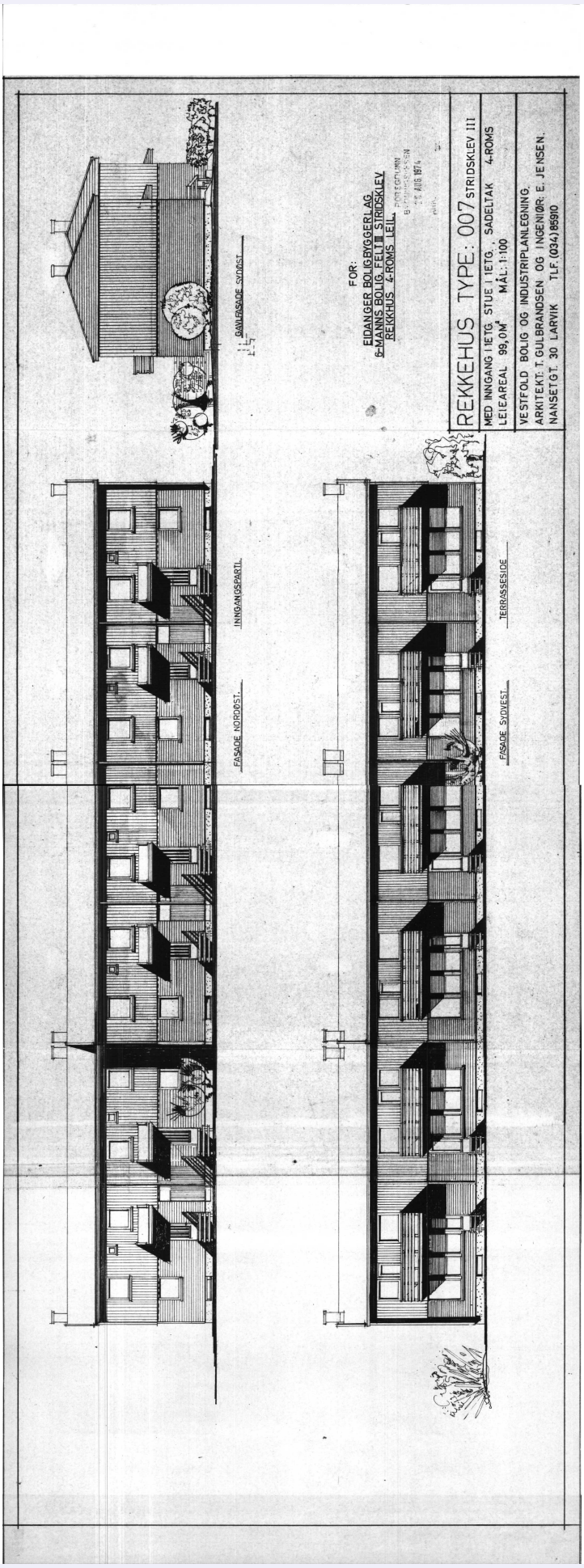
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ arkitekt
- ☐ konsern.
- ☐

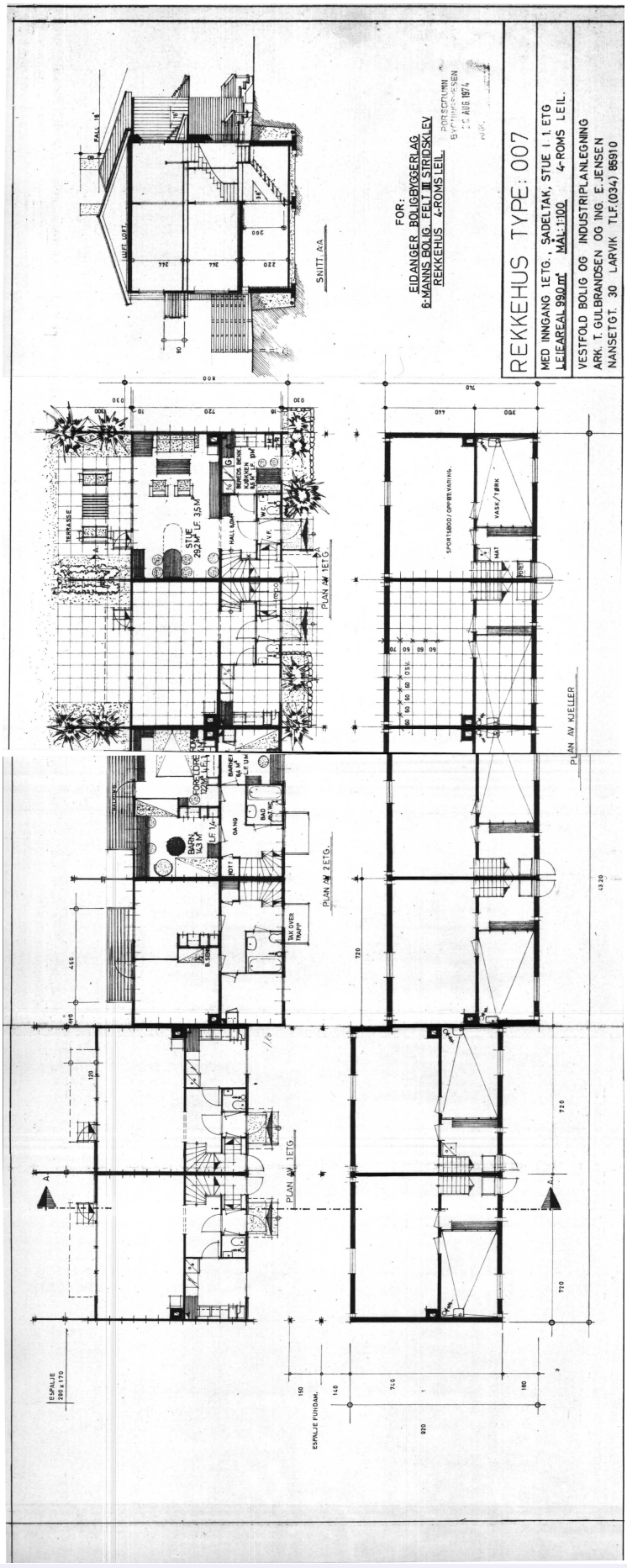
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Stridsklevlunden Borettslag (92)

Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00, Stridsklev skole - inngang tvers over for Ballbinge.

Møtedato - tidspunkt og sted

Onsdag 15.04.2026 kl.18:00

Stridsklev skole - **inngang tvers over for Ballbinge**

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

Forslag til vedtak: Styreleder - kr 55.000,-

Sekretær - kr 35.000,-

Styremedlem - kr 20.000,-

Styremedlem - kr 20.000,-

Styremedlem - kr 20.000,-

Varamedlem: kr 850,- pr møte

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder - Odd M. Sørheim 2 år

Styremedlem - Kai Richter 2 år

Styremedlem - Merethe Karlsen 2 år

Styremedlem - Janicke S. Aasgrav - ikke på valg

Styremedlem - Elemano Fosserud Da Silva - ikke på valg

Varamedlem: Marianne Mæhlum - På valg for 1 år

Varamedlem: Christoffer Grønn - På valg for 1 år

Varamedlem: Hilde Bråthen-Johnsen - På valg for 1 år

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

Valgkomite: Thor Reidar Otherholt - På valg

Valgkomite: Tone Christiansen - På valg

Valgkomite: Roger Kristensen - Ikke på valg

6. Saker

6.1 Utredning av solecellepanel

Jeg foreslår at borettslaget utreder muligheten for installasjon av solcellepanel på egnet bygningsmasser typ. Firemannsbolig, rekkehus, garasjer og søppelstasjoner. Utredningen burde belyse kostnader, støtteordninger, forventet energibesparelse og eventuell tilbakebetalingstid. Formålet er å vurdere tiltak som kan redusere felles strømkostnader og bidra til mer bærekraftig drift

Styrets kommentar til forslaget:

Med den situasjonen vi nå ser i solcellebransjen, med omfattende konkurser, usikker lønnsomhet og generelt svake markedsutsikter, mener vi det ikke er riktig tidspunkt for borettslaget å bruke tid og ressurser på et slikt prosjekt.

Risikoen knyttet til leverandørstabilitet, garantioppfølging og fremtidig økonomisk gevinst vurderes som for høy. I tillegg er strømprisene mer stabile og lavere enn tidligere, noe som svekker investeringsgrunnlaget ytterligere.

På dette grunnlaget foreslår vi at vi utsetter saken på ubestemt tid og prioriterer styrets arbeid og midler på mer forutsigbare og nødvendige tiltak for borettslaget

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Stridsklevlunden Borettslag

Om Stridsklevlunden Borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 4 stk leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Odd Martin Sørheim

Nestleder/sekretær, Kai Richter
Styremedlem, Merethe Karlsen
Styremedlem, Janicke Sofie Aasgrav
Styremedlem, Elemano Fosserud Da Silva
Varamedlem, Marianne Mæhlum
Varamedlem, Hilde Bråthen-Johnsen
Varamedlem, Christoffer Grønn

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 3 menn og 2 kvinner.
Stridsklevlunden 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 11 styremøter, hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på ett av møtene.

HMS og bomiljø

Byttet ut røykvarslere i oppganger 4 manns boliger.

Byttet lys på garasjer.

Byttet lys på 4 manns boliger og boder.

Gjennomført kontroll av lekeplass apparater med sertifisert ekstern aktør.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen. Et par pkt. er utsatt til 2026.

Viktige saker styret har behandlet

Planlegging av malerarbeid 2026.

Saker under arbeid og planlegging

Malerarbeid 2026-2027

Maling av gjerder rundt 4 manns boliger

Avslutte malerarbeid lekeplasser

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig. Styret foreslår ingen tiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2026

Disponible midler for Stridsklevlunden 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.	1 413 880	1 060 115
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 223 595	934 309
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	63 279	63 279
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-331 132	-312 852
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-333 792	-330 971
C: Årets endring disponible midler	**621 951**	**353 765**
D: Disponible midler 31.12.	**2 035 831**	**1 413 880**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**2 017 798**	**1 407 099**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 285 632	4 153 440	4 285 760	4 424 500
Innkrevde felleskostnader renter		777 264	852 096	777 326	690 630
Innkrevde felleskostnader avdrag		327 360	293 328	327 314	367 108
Leieinntekt garasjer	19	102 120	740	0	102 120
Andre inntekter		128 724	98 635	60 000	120 000
Salgsinntekter		43 016	25 000	32 000	25 000
Sum inntekter		**5 664 116**	**5 423 239**	**5 482 400**	**5 729 358**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 793	13 200	13 800	14 000
Styrehonorar	2	132 000	132 850	136 250	132 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		30 999	19 747	26 300	26 382
Forretningsførerhonorar		197 201	188 808	194 600	200 200
Teknisk forvaltningsavtale		48 450	46 512	48 600	49 200
Medlemskontigent		18 997	15 198	19 000	19 000
Kontigent NBBL		9 120	9 120	9 600	9 600
Sikringsfond felleskostnader		9 576	9 576	10 100	10 100
Andre lønnskostnader	3	87 849	7 200	50 000	55 100
Sommer og vinterkostnader		246 771	266 788	253 000	290 000
Vedlikehold	4	436 417	690 282	795 000	4 621 000
Serviceavtaler		21 972	20 799	0	25 000
Kabel-tv		598 728	535 800	568 800	628 400
Forsikring		259 490	229 433	262 100	278 100
Kommunale avgifter	7	1 394 744	1 455 752	1 551 500	1 411 300
Lys og varme fellesarealer		150 616	133 244	167 000	152 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 900	0	0	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		9 982	857	0	5 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		3 237	1 359	0	3 000
Driftskostnader garasje I	19	93 063	0	0	102 100
Andre driftskostnader	5	16 275	18 172	54 000	21 100
Styremøter; lokaler , mat mm.		5 457	0	0	0
Bomiljø		180	11 958	0	5 000
Avskrivninger	6	63 279	63 279	0	63 279
Sum driftskostnader		**3 863 093**	**3 869 936**	**4 159 650**	**8 135 861**
Driftsresultat		**1 801 023**	**1 553 302**	**1 322 750**	**-2 406 503**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		187 334	174 409	60 000	80 000
Rentekostnad		755 705	793 403	777 806	690 630
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-568 371**	**-618 994**	**-717 806**	**-610 630**
Årsresultat		**1 232 652**	**934 309**	**604 944**	**-3 017 133**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		1 223 595	934 309	604 944	-3 017 133
Overf. disp. midler garasje	19	9 057	0	0	0
Sum overføringer		1 232 652	934 309	604 944	-3 017 133

Balanse pr 31.12.25 for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	12 461 940	12 461 940
Tomter	12, 18	457 134	457 134
Garasjer	8, 18	313 650	313 650
Innløste garasjer	9, 18	45 339	45 339
Fellesanlegg	10, 11	154 584	189 584
Andre driftsmidler	10, 11	81 426	109 705
Sum varige driftsmidler		**13 514 072**	**13 577 351**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	5 486 080	5 152 288
Sum finansielle anleggsmidler		**5 486 080**	**5 152 288**
Sum anleggsmidler		**19 000 152**	**18 729 640**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 218	6 781
Andre leierestanser		70	840
Andre fordringer		25 000	0
Periodisert kostnad		583 145	532 958
Sum fordringer		**626 433**	**540 579**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		2 130 997	1 574 011
Sum bankinnskudd og liknende		**2 130 997**	**1 574 011**
Sum omløpsmidler		**2 757 430**	**2 114 590**
SUM EIENDELER		**21 757 582**	**20 844 230**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	14	7 600	7 600
Opptjent egenkapital	14	3 806 255	2 582 660
Sum egenkapital	**14**	**3 813 855**	**2 590 260**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	15, 18	13 670 478	14 001 610
Borettsinnskudd	16, 18	3 196 000	3 196 000
Garasje innskudd	17	355 650	355 650
Sum langsiktig gjeld		**17 222 128**	**17 553 260**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 811	0
Leverandørgjeld		282 054	286 078
Skyldig off. myndigheter		4 429	2 677
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 374	800
Påløpne renter		726	1 191
Garasjedrift 1	19	419 206	409 964
Sum kortsiktig gjeld		**721 600**	**700 710**
Sum gjeld		**17 943 728**	**18 253 970**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 757 582**	**20 844 230**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Odd Martin Sørheim
Leder

Kai Richter
Styremedlem

Elemano Fosserud Da Silva
Styremedlem

Janicke Sofie Aasgrav
Styremedlem

Merethe Karlsen
Styremedlem

Noter for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

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 Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	13 793	13 200
Sum	**13 793**	**13 200**

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	132 000	132 850
Sum	**132 000**	**132 850**

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	78 475	6 400
5150 Opptjente feriepenger	9 374	800
Sum	**87 849**	**7 200**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	396 605	421 712
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 020	3 687
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	16 000	3 813
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 447	249 826
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	345	1 245
6695 Forsikringsskadesaker	0	10 000
Sum	**436 417**	**690 282**

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
6400 Leie maskiner	0	218
6490 Annen leiekostnad	0	4 440
7720 Generalforsamling	1 975	5 096
7740 Øredifferanser	0	15
7770 Bank og kortgebyrer	4 647	4 614
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	9 653	3 790
Sum	**16 275**	**18 172**

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	63 279	63 279
Sum	**63 279**	**63 279**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7760 Eiendomskatt	1 394 744	1 455 752
Sum	**1 394 744**	**1 455 752**

Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1110 Garasjer	313 650	313 650
Sum	**313 650**	**313 650**

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

Noter for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

Note 9 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1116 Innløste garasjer	45 339	45 339
Sum	**45 339**	**45 339**

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

Note 10 - Andre fellesanlegg

	Lekeapparater	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	94 902	350 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	94 902	350 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 902	195 416
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	154 584
Årets avskrivninger :	0	35 000
Anskaffelsesår :	2005	2020
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Andre driftsmidler

	Rastebenk	Ladeanlegg El-bil	Elbillader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 738	223 125	43 933
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 738	223 125	43 933
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	13 245	161 765	26 359
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 492	61 360	17 574
Årets avskrivninger :	1 574	22 312	4 393
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019
Antatt levetid i år :	10	10	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.

Note 12 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 461 940	457 134
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 461 940	457 134
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 461 940	457 134
Anskaffelsesår :	1976	1976
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 13 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	5 486 080	5 152 288
Sum	**5 486 080**	**5 152 288**

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 14 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	7 600	7 600
2052 Annen egenkapital	-148 509	-148 509
2070 Akkumulert resultat	3 954 763	2 731 168
Sum	**3 813 855**	**2 590 260**

Noter for Stridsklevlunden Borettslag orgnr: 951 756 784

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**94947054265**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.10 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	14 001 610
Avdrag i perioden:	331 132
Lånesaldo 31.12:	**13 670 478**
Saldo 5 år frem i tid:	11 603 701

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947054265	44	183 562	8 076 728
	32	174 805	5 593 760

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

Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	3 196 000	3 196 000
Sum	**3 196 000**	**3 196 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2253 Innskudd garasjer	355 650	355 650
Sum	**355 650**	**355 650**

Note 18 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	13 670 478	14 001 610
Borettsinnskudd	3 196 000	3 196 000
Sum	**16 866 478**	**17 197 610**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	457 134	457 134
Bygninger, garasjer og boder	12 820 929	12 820 929
Sum	**13 278 063**	**13 278 063**

Note 19 - Resultat garasje/carportdrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	409 964	358 988
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	102 120	104 895
Kostnader garasje/carporter	-93 063	-53 178
Årets endring disponible midler	**9 057**	**51 717**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**419 206**	**409 964**

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Stridsklevlunden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stridsklevlunden Borettslag

Styreleder	Odd Martin Sørheim (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Elemano Fosserud Da Silva (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Merethe Karlsen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Kai Richter (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Janicke Sofie Aasgrav (sign.)	23.02.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Stridsklevlunden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stridsklevlunden 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: KRKPQ-5TCYU-Y9FR3-IZRKS-CLYQM-IPABK

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, 27. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: KRKPQ-5TCYU-Y9FR3-IZRKS-CLYQM-IPABK

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
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-27 11:37:10 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KRKPQ-5TCYU-Y9FR3-IZRKS-CLYQM-IPABK

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 21 av 21

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

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

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.10.1974, sist endret 04.04.2006

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

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

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30.10.1974, sist endret 04.04.2006

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

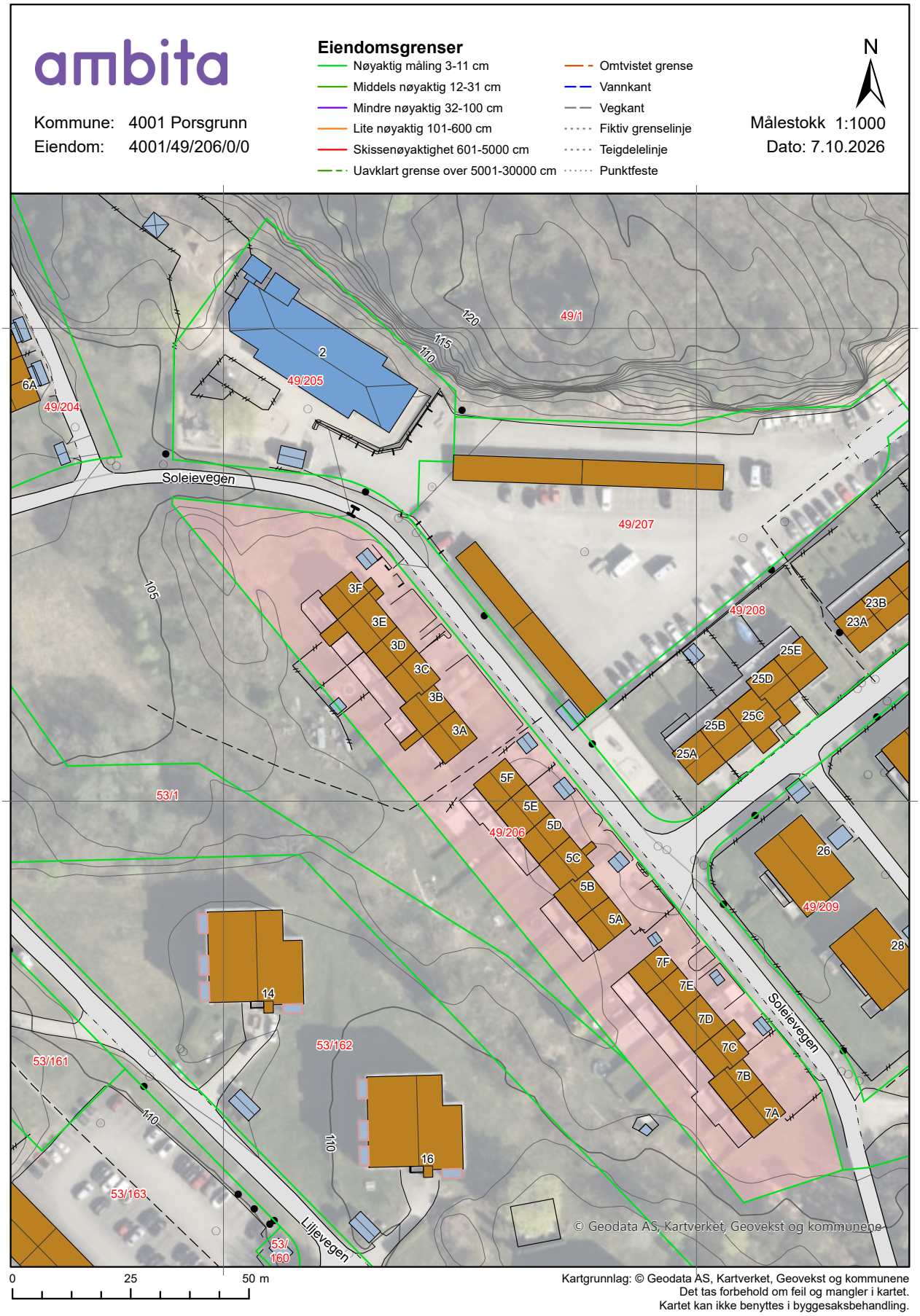
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

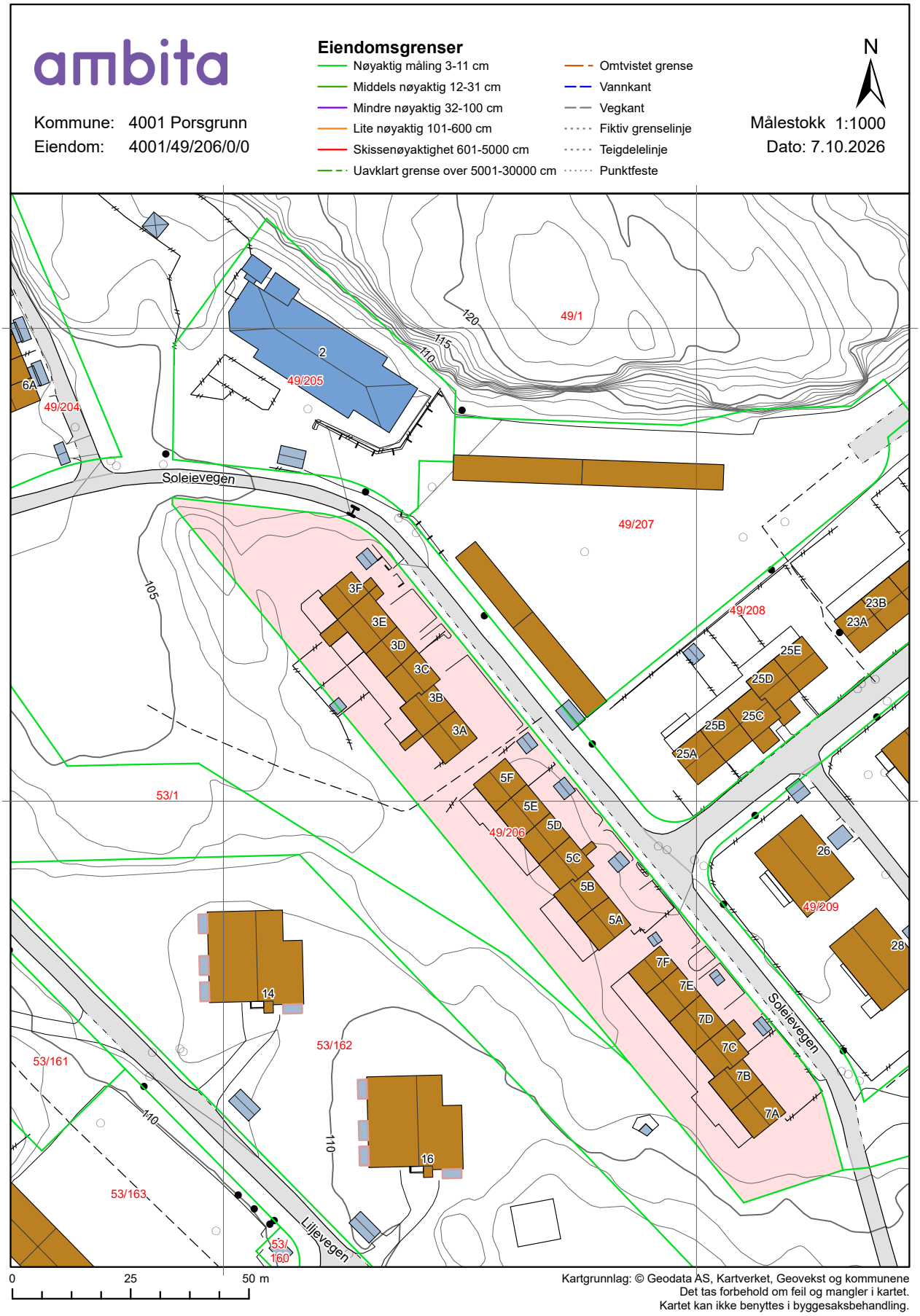
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

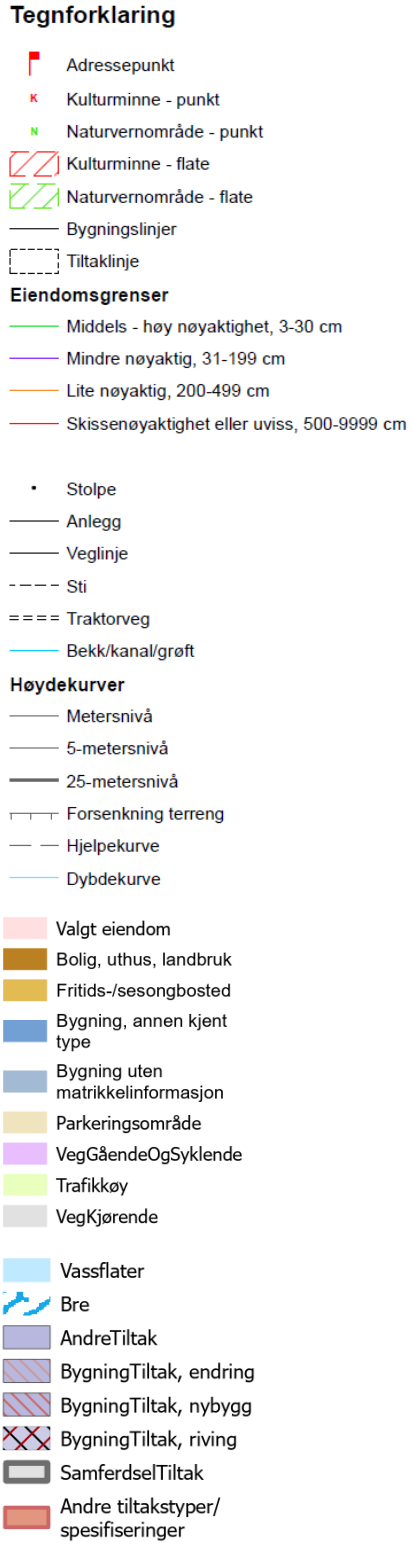
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 08.10.26 Side 1 av 2

Stridsklevlunden Borettslag		**Vår ref.:**	92/2678
Soleievegen 3 A		**Type:**	Borettslag
3929 PORSGRUNN		**Eiere:**	Jonas August Øygarden
Organisasjonsnr:	951 756 784	**Andelsnr:**	2678

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 228**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

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

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	179 840	Gjeld siste årsoppg.:	183 561
Klient ajourf. lån:	13 393 347	Klient gj. s. årsoppg.:	13 583 075

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947054265, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 08.10.2026: 13 393 347

Andel av saldo: 179 841

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	45 000
Andelsnr:	2678	Partialobligasjonsnr:	02678

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217436

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	18.09.1976
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Stridsklevlunden Borettslag	**Vår ref.:**	92/2678
Soleievegen 3 A	**Type:**	Borettslag
3929 PORSGRUNN	**Eiere:**	Jonas August Øygarden

Organisasjonsnr: 951 756 784

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	100
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

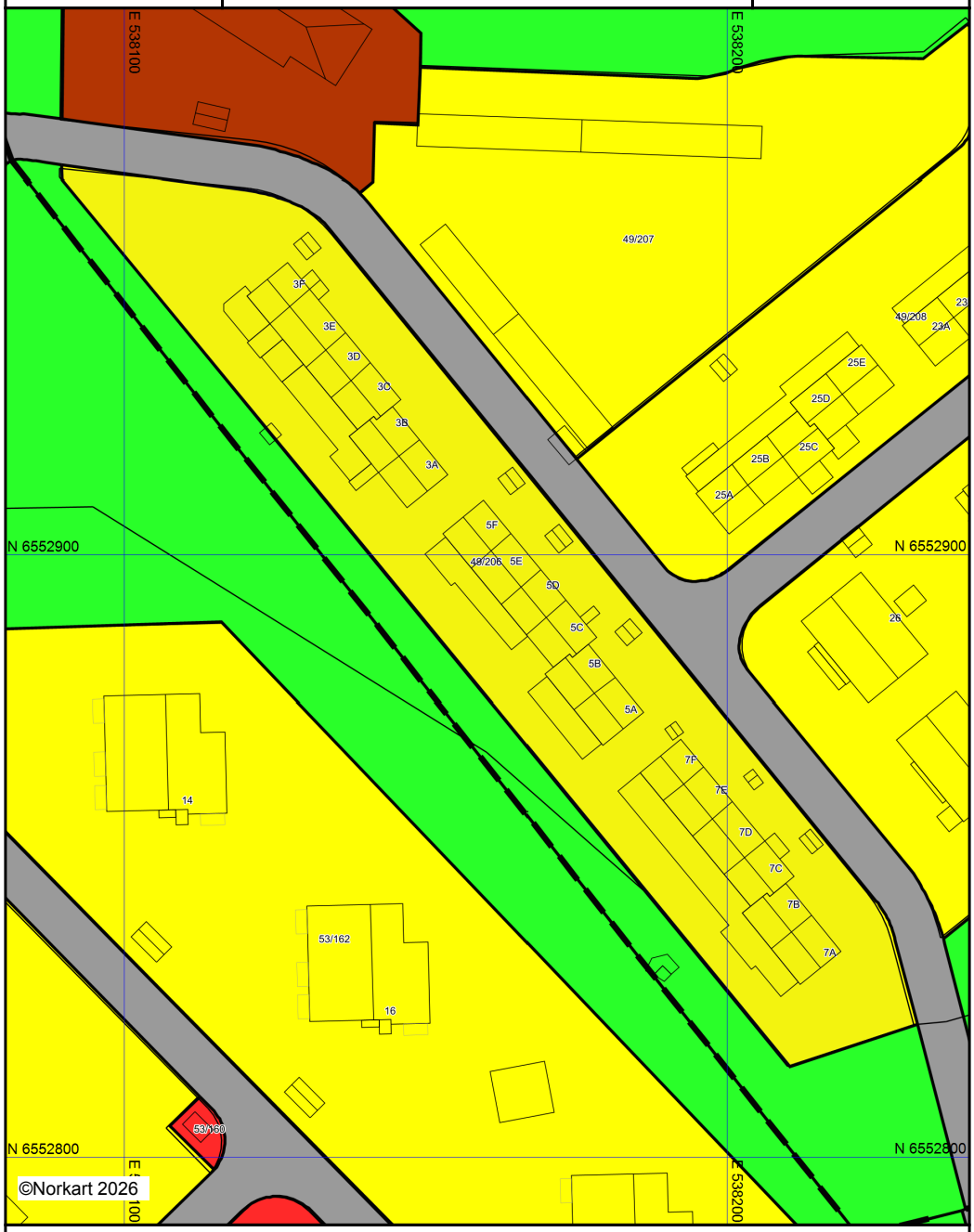
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 49/206
Adresse: Soleievegen 3A
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:1000

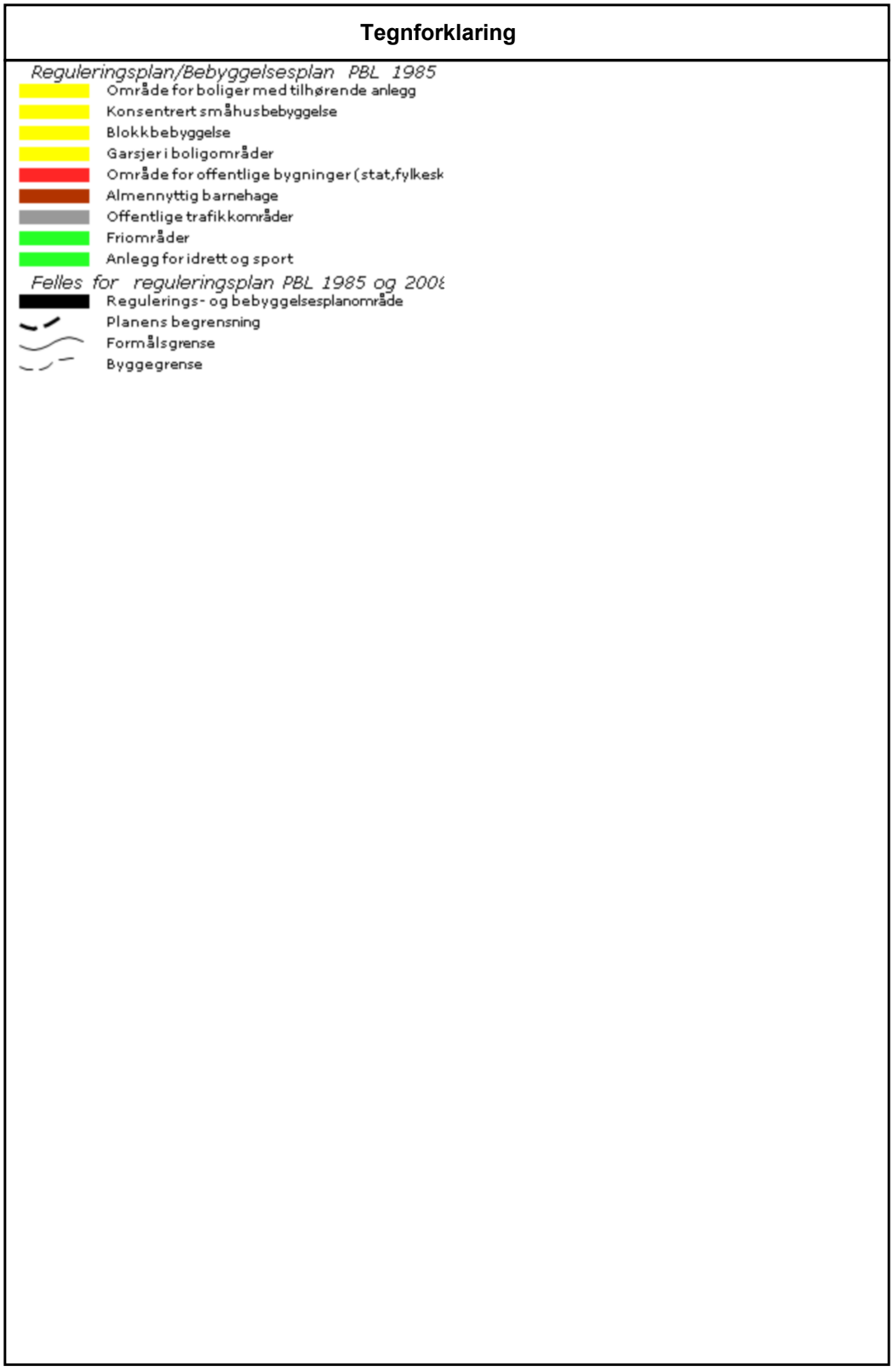
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

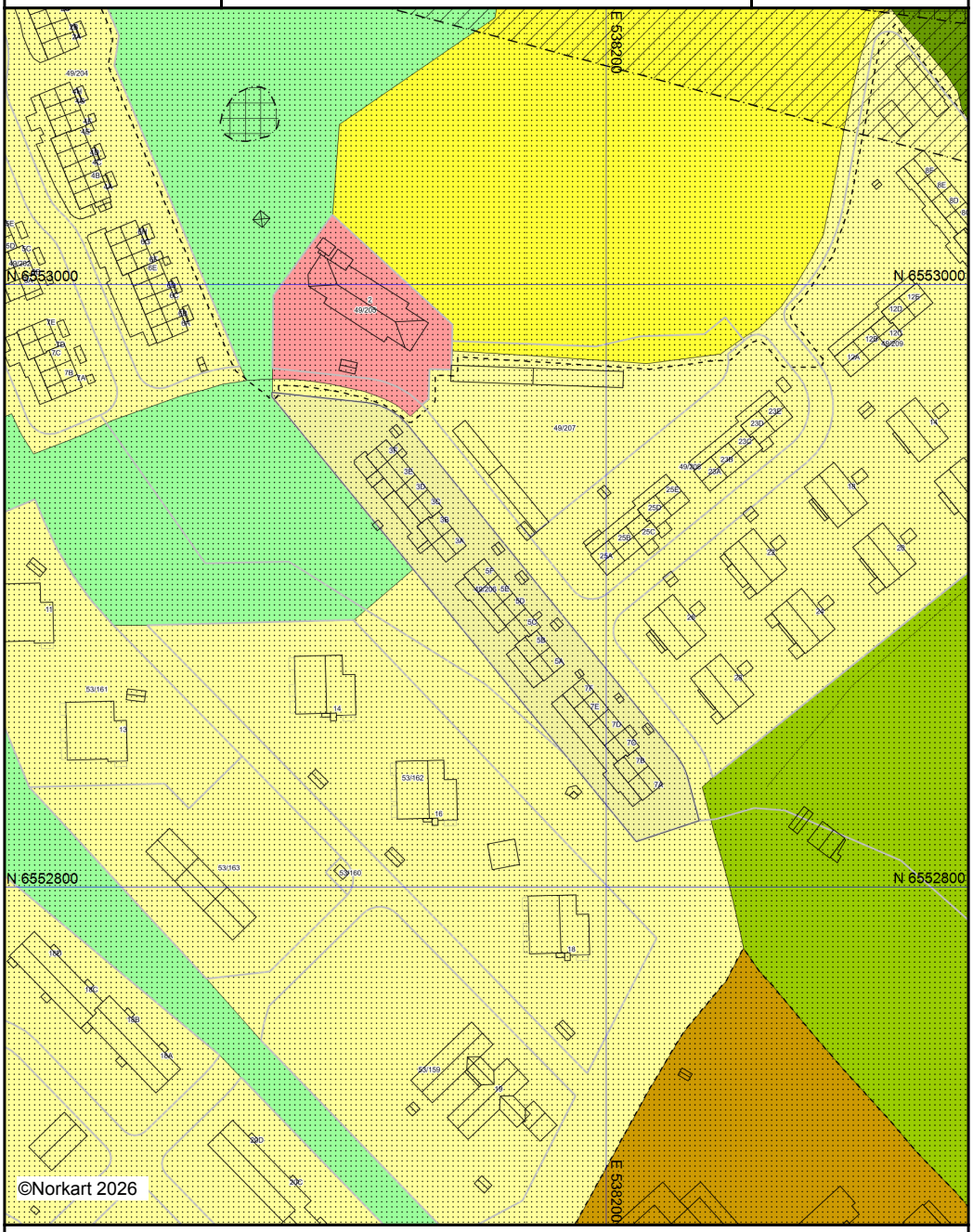
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 49/206
Adresse: Soleievegen 3A
Utskriftsdato: 07.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Notater

SOLEIEVEGEN 3A

Nabolaget Stridsklev - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bokfinkvegen Linje M3, M3N, 185	**5 min** 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**8 min** 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**36 min**

SKOLER

Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	**5 min** 0.4 km
International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	**19 min** 1.7 km
Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	**19 min** 1.7 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	**20 min** 1.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**9 min** 5.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**10 min** 6.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

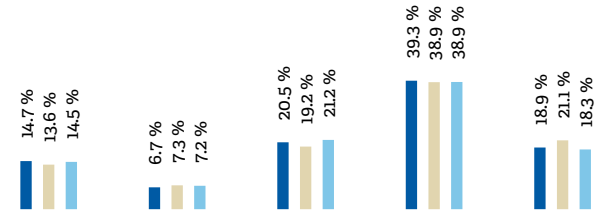
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Kiwi Stridsklev	**6 min**
Rema 1000 Stridsklev Post i butikk	**6 min** 0.5 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

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

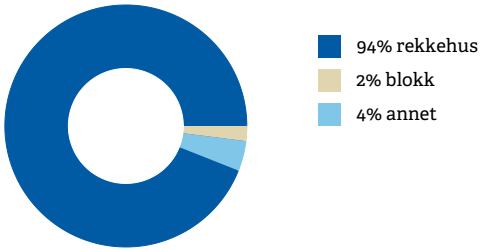
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Skoleveien ballplass Ballspill	1 min 0.1 km
Stridsklevskolene ballbinge Ballspill	3 min 0.2 km
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min
SATS Express Porsgrunn	7 min

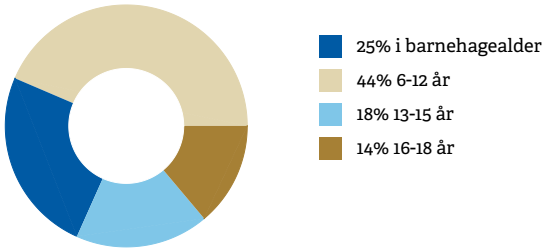
BOLIGMASSE



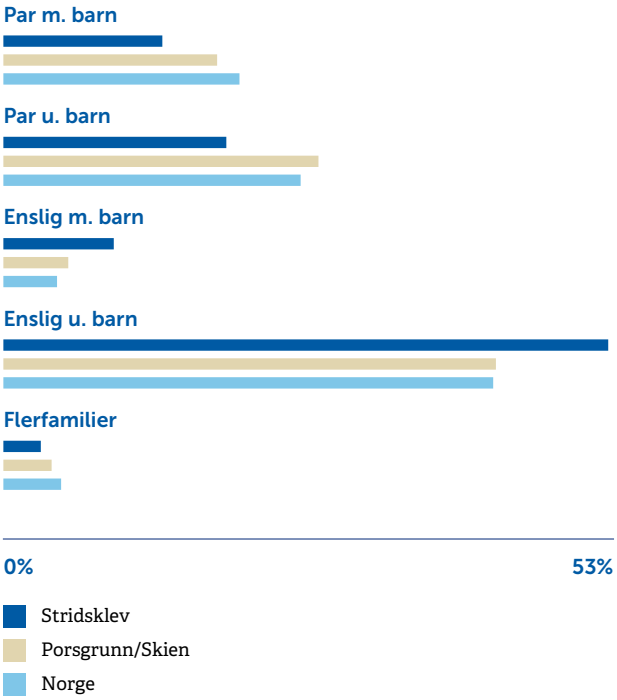
VARER/TJENESTER

Down Town	7 min
Vitusapotek Stridsklev	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



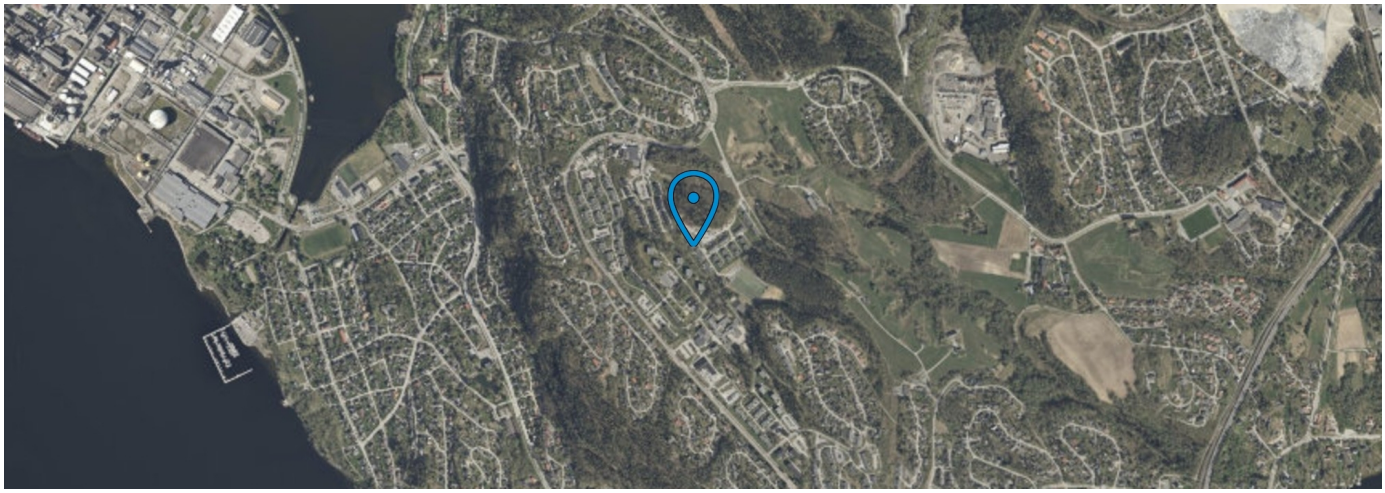
FAMILIESAMMENSETNING

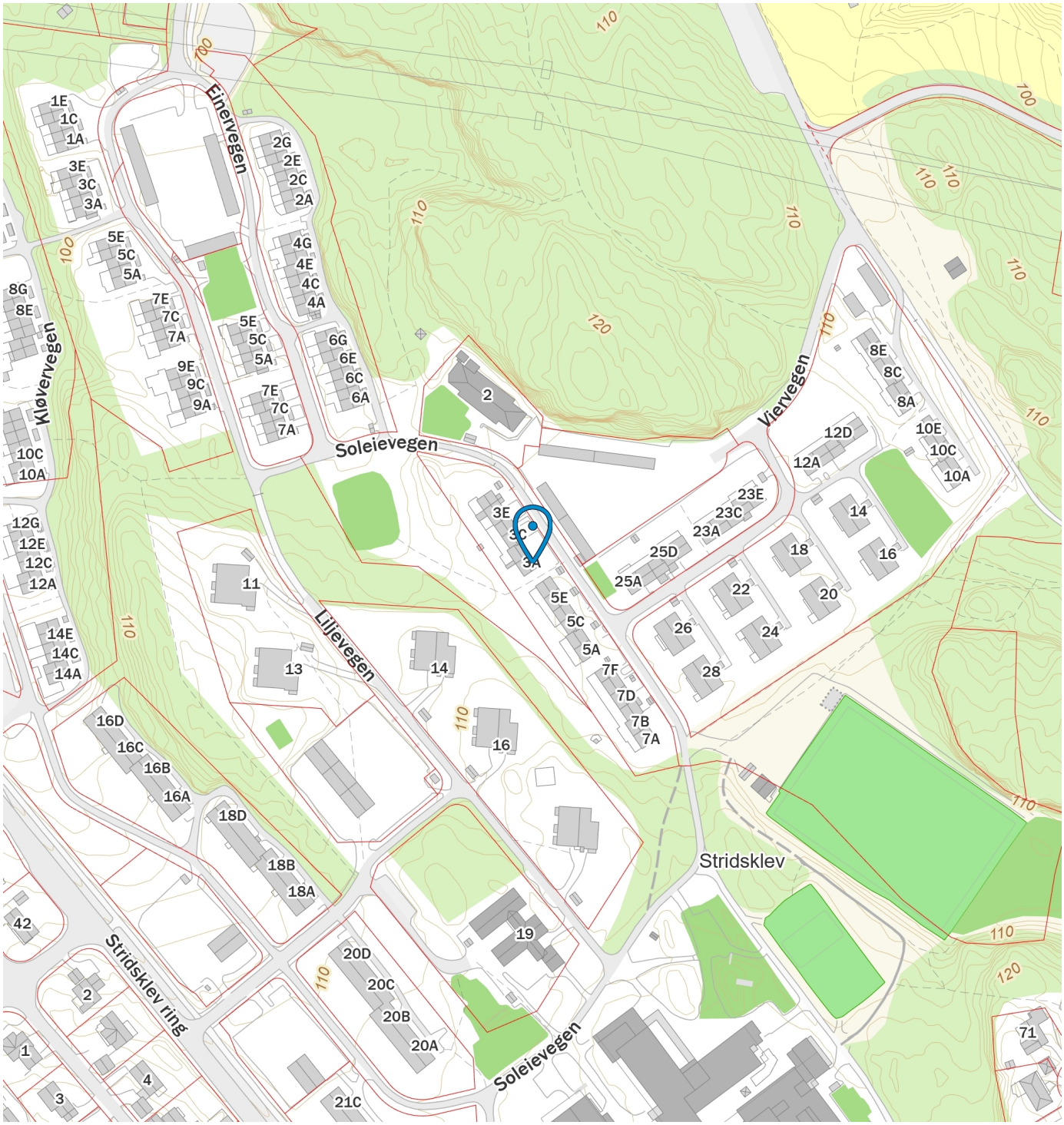


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

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



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



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: 2841260319 / Mette Krokås Selander, tlf. 95 02 19 09
Soleievegen 3A, 3929 Porsgrunn
Andels nr. 2678 i Stridsklevlunden Borettslag, org.nr. 951756784

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

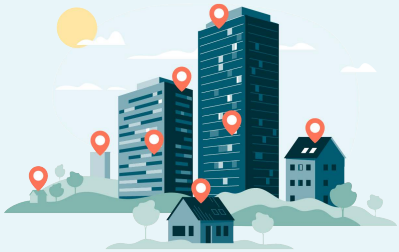
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260319
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Mette Krokås Selander
Eiendomsmegler

950 21 909
mette.selander@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no