



Velkommen til

Jønholtdalen 2
3922 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jønholtdalen 2
3922 Porsgrunn

Romslig 2 roms leilighet i 3. etasje, med flott utsikt! | Overbygget balkong på ca. 8 m² | Gangavstand til sentrum

Velkommen til Jønholtdalen 2. Andelsleilighet med fin beliggenhet.
Boligen ligger i 3. etasje og har en praktisk planløsning med entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stuen har flott utsikt over nærområdet og fra kjøkkenet er det utgang til en overbygget balkong. Kjøkkenet har hvit Sigdal-innredning, og badet er flislagt og oppgradert i regi av borettslaget i 2007. Overflater generelt, vegger og tak, har behov for oppussing.
Forbruk av varmtvann er inkl.
Boligen har radiatoroppvarming (avregnes som tillegg).
Det er lagringsplass i to boder i kjelleren. Det medfølger fast biloppstillingsplass med mulighet for elbil lader (lader må kjøpes).
Beliggenheten på Jønholt er sentral og trivelig med gangavstand til sentrum og gode togforbindelser ved Porsgrunn stasjon.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000
Andel fellesgjeld pr 12.10.2026	kr	241 155
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 342 245
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 441
BRA/BRA-I		52/52 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1958
Etasje		3

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!



Hanne Holmberg
Eiendomsmegler

970 47 628
hanne.holmberg@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 100 000**
Andel fellesgjeld pr 12.10.2026	kr	**241 155**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**1 342 245**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 441**

***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 6 441 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett, trappevask, forbruk varmt vann og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 3 987,-
Renter lån 2: kr 1 071,-
Avdrag lån 2: kr 776,-

Tilleggsytelser:
Adm.gebyr GBBL - Trivsel fellesområde: kr 8,-
Trivsel fellesområde: kr 50,-
Fyring: kr 549,- (vedlikehold og drift av fyringsanlegg + forbruk varmt vann fast beløp)

I tillegg betales det Akonto radiator: kr 281,- (forbruk oppvarming radiatorer)

Akonto radiator (varme i leiligheten) avregnes en gang pr. år mot faktisk forbruk og vil variere med forbruket.

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 12.10.2026. 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 10 242 728,77 pr. 12.10.2026 og lånevilkårene er:

Lånenummer: 12132563371, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 12.10.2026: 10 242 729
Andel av saldo: 241 156
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2042)

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 2320 i Jønholtdalen I Borettslag, org. nr. 946831832 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Jønholtdalen I Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag..
Innskudd: Kr 5 000

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: oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fås ved henvendelse til megler.

Om borettslaget
Jønholtdalen I Borettslag (org.nr. 946 831 832) er et borettslag bestående av 36 andeler fordelt på lavblokkbebyggelse oppført i 1958/1960 på gnr. 200, bnr. 900 og 899 i Porsgrunn kommune. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag (GBBL) som forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 16.04.2026:
- Årsberetning og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Revisorbytte til TC Newco Norway IV AS (overdras til Cedra Norge AS) ble vedtatt.
- Styrehonorar ble indeksregulert med 6,13 % til totalt kr 81 718,-.
- Det ble vedtatt å engasjere boligbyggelaget til å innhente tilbud og søke kommunen om oppføring av 18 * 2 carporter, under forutsetning av at borettslaget ikke skal ta opp lån for å gjennomføre tiltaket.
NB! Prosjektet vedrørende carporter ble for dyrt, og skal ikke gjennomføres.

Vedlikehold og prosjekter:
- Fasademaling ble utført våren 2026 av Malerbua AS.
- Kartlegging av energiforbruk pågår i regi av fellesorganet Fyringa for alle borettslagene i Jønholtdalen.
- Det vurderes etablering av felles varmesentral (luft-til-vann-varmepumpe) for oppvarming av vann i samarbeid med de øvrige Jønholtdalen-borettslagene.
- I 2025 ble det gjennomført overgang fra kabel-TV til fiberbredbånd, og Eksoterm overtok ansvaret for brannsikkerhet.
- I 2023 ble det montert ladestasjoner for elbil på alle parkeringsplasser.

Fasiliteter og fellesordninger:
- Fellesrom i kjeller for oppbevaring, samt eget sykkelrom innenfor bakre kjellerdør (maks én sykkel per beboer).
- Trappevask er satt bort til eksternt renholdsfirma.
- Oppvarming og varmtvann leveres via felles fyringsanlegg (tingsrettslig sameie mellom borettslagene Jønholtdalen I–V) med individuell måling og årlig avregning via Techem Norge AS.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
- Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrasser/balkonger.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner krever styrets skriftlige godkjenning.
- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
- Risting og banking av tepper over verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
- Lagring av campingvogner, båter, tilhengere, biler, trampoliner, telt eller badebasseng på fellesarealer er ikke tillatt.
- Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 06.00.

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

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

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 52 m2
BRA total: 52 m2

3. etasje
BRA-i: 52 m2.
TBA: 8 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
2 boder i kjeller på totalt 8 m er ikke medtatt som eksternt bruksareal i arealoppsettet da denne ligger i fellesareal. Eier har påvist/opplyst bod tilhører leiligheten, men det er ikke mottatt noen dokumentasjon på på dette. Som følge bod er i fellesareal kan denne omdisponeres av borettslaget og dette vil kunne påvirke boligens eksterne bruksareal. Eier vil fortsatt ha rett på bodplass selv om areal kan omdisponeres.

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
1

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
3

Parkering
Leiligheten disponerer egen biloppstillingsplass, nr. 6. Denne ligger nær inngangen til blokka, og det er klargjort og satt av plass til egen el-billader. Selve laderen må kjøpes. Ta eventuelt kontakt med styreleder for mer informasjon.

Borettslagets eiendom
Gnr. 200, Bnr. 900 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.
Gnr. 300, Bnr. 899 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 5 982 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk i f.eks. vedtekter.

Området består av flere borettslag, og mellom dem er det pent opparbeidet stort og flott grøntområde med plass til lek og ballspill, samt sittegrupper. Det er asfaltert ved inngangspartiet til blokka.

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte situasjonskart.

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

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

Beboernes forpliktelser
Andelseierne plikter å delta på oppsatte dugnader for å holde felles hageareal i orden. Beboerne plikter videre å holde området rundt avfallsdunkene rent og ryddig. I forbindelse med eierskifte plikter andelseier å sørge for avlesning av radiatormålere og melde eierskiftet til Techem Norge AS.

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

Styreleder opplyser den 13.10.2026:
"Ingen planer om store rehabiliteringsjobber. Kun skifte av kjellerdører. Medfører ingen økning av fellesutgifter.
Ingen planer å øke fellesutgifter eller fellesgjeld. Mulig kun det vanlige i januar. kr 200,-. Prøver å unngå det."

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

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003217644

Byggeår
Ca. 1958

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:
BRA-i: Entré/gang, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Balkong på 8 m² med utgang fra stue/kjøkken.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller på totalt 8 m² (ikke medregnet i BRA-e ettersom bodene ligger i fellesareal).

Standard
Leiligheten ligger i 3. etasje og har en gjennomgående planløsning med utgang til en overbygget balkong. Boligblokken har gjennomgått flere større oppgraderinger i regi av borettslaget, herunder nye fasadeplater, etterisolering og nye vinduer i 2017, taktekking i ca. 2010 samt nye balkonger i 2001. Innvendig har leiligheten et funksjonelt utgangspunkt med Sigdal-kjøkken fra 2012 og bad oppgradert i 2007, mens overflatene for øvrig har oppussingsbehov.

Entré:
Entréen har laminat på gulvet og malte veggflater, og knytter leilighetens rom sammen. I entreen er det plassbygde skap og ellers plass til yttertøy og sko. Det er montert callinganlegg for enkelt å slippe besøkende inn.

Stue:
Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet med god plass til sittegruppe og spisebord. Rommet har to vinduer fra 2017 som gir utsikt mot grøntarealene og omgivelsene, og oppvarmingen skjer via radiator tilknyttet sentralvarmeanlegget. På gulvet er det lagt laminat, og himlingen er delvis nedsenket.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med en hvit Sigdal-kjøkkeninnredning fra 2012 med slette fronter og benkeplate i laminat. Innredningen inneholder nedfelt dobbel stålkum, og det er montert Waterguard. Rommet har nedsenket himling, radiator tilknyttet sentralvarme og direkte utgang til balkongen.

Balkong:
Fra kjøkkenet er det utgang til en overbygget, sydvendt balkong med behandlet tredekke og rekkverk. Uteplassen har god plass til sittegruppe og byr på fint utsyn mot nærområdet.

Soverom:
Soverommet har vindu fra 2017, oppvarming via radiator og eldre gulvbelegg.
Bad / vaskerom:
Badet ble oppgradert i 2007 i regi av borettslaget med utskifting av vann- og avløpsrør. Rommet har flislagte vegger, malt MDF-panel i himlingen og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk på yttervegg og tilluftsventil i dørbladet, og har to sluk.

Overflater:
Gulv: Belegg på soverom, fliser på bad og laminat i øvrige rom.
Vegger: Malt tapet, stedvis brystningspanel og fliser på bad.
Himling: Malte plater og strie, nedsenket i kjøkken og deler av stue, samt malt MDF-panel på bad.

PS! Sluk på bad, samt gulvet på terrassen, er rengjort etter at bygningssakkyndig var på befaring.

Leiligheten er ferdig vasket ned og vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.

Lagring:
To boder i kjelleren på totalt ca. 8 m² beliggende i fellesareal.

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

- Stuevinduer | Det er ikke registrert sikkerhetsglass i vinduene, og de mangler utvendig sikring. Dette medfører økt fare for fallulykke.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er manglende eller defekt avtrekk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Taktekkingen har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og det er registrert noe mosedannelse.

- Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Overflater på terrassen har normal bruksslitasje og alder. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens og byggeårets krav på 100cm..

- Overflater - gulv | Gulvoverflatene har noe bruksslitasje og elde, samt enkelte fuktskjolder på laminat.

- Overflater - vegger og himlinger | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendige dører | Innvendige dører har en del slitasje, og flere dørblader mangler.

- Bad / vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Bad / vaskerom - Overflater, vegger og himling | Tilstandsgrad 2 gis på grunnlag av at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflatene er oppbrukt, samt manglende dokumentasjon. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt ved befaringstidspunktet.

- Bad / vaskerom - Overflater gulv | Tilstandsgrad 2 gis på grunnlag av at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflatene er oppbrukt, samt manglende dokumentasjon. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt ved befaringstidspunktet.

- Bad / vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk er ikke rengjort under kabinettet, og det kan ikke konstateres hvilken type membran som er benyttet og det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette. Arbeidene er utført i regi av borettslaget, og dokumentasjon bør kunne fremskaffes. Det er ingen tegn til fukt spredning utover gulv-vegger eller opplyst om lekkasjer i underliggende leilighet. Det anbefales at sluket rengjøres on ny inspeksjon foretas. TG 2 er satt for belyse risiko. På generelt grunnlag er over halvparten av den forventede levetiden for membranen utgått, og det må derfor benyttes lukket dusjkabinett videre for å redusere risikoen for fuktskader.

- Bad / vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er påvist mindre svelling på innredning mot kabinett. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er observert mindre drypplekkasje fra dusjhodet. Det vurderes som liten risiko for skader, da vannet drypper direkte ned i dusjavløpet.

- Kjøkken - Waterguard | Fuktføleren tilhørende Waterguard er ikke tilfredsstillende montert, da den ikke er plassert korrekt i benkeplate eller på gulv. Dette kan redusere systemets effektivitet og øke risikoen for at lekkasjer ikke oppdages i tide.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Radiatorene er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er passert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Bad / vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er utført fuktsøk og ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkong: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens og byggeårets krav på 100cm..

- Elektrisk anlegg: Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven

inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i et trivelig, sentrumsnært boligområde på Jønholt i Porsgrunn. Området består av flere borettslag, og mellom dem er det opparbeidet et stort og flott, felles grøntareal med god plass til lek og ballspill, samt sittegrupper. Boligområdet er godt etablert og har nærhet til Porsgrunns sentrumsgater med alle servicefunksjoner og kollektiv transportsentral med gode buss- og togforbindelser. I sentrum er det for øvrig opparbeidet en hyggelig elvepromenade langs elva. Det er også kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt dagligvareforretninger.

Leiligheten ligger 2,5 km fra Kjølnes med Porsgrunn videregående skole, Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen Vestfold og Telemark. I nærområdet finnes også flere fine tur- og rekreasjonsområder, med idrettsanlegg både på Stridsklev, Sundjordet og Kjølnes, samt flotte turstier ved Bjørntvedtåsen/Steilås som ligger kort gange fra leiligheten og Uræddløypa på Stridsklev. Sistnevnte er lysløype og fungerer vinterstid som skiløype.

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.

Boligbygget har veggkonstruksjon oppført i betongkonstruksjoner, og fasadene er kledd med fasadeplater. Etasjeskiller er utført som støpt betongdekke. Takkonstruksjonen er oppført som pulttak, og taktekkingen består av asfaltmembran.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tre etasjes boligblokk, 18 leiligheter den 06.07.1960. Det foreligger i tillegg ferdigattest for nye balkonger datert 28.06.2002.
At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger bygningstegninger fra kommunen datert 15.01.57 og tegninger vedrørende nye balkonger datert 15.02.01.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer på soverom, stue og kjøkken, og gulvvarme på bad/vaskerom. Oppvarmingskostnader betales via akonto, og service samt eventuelle defekte radiatorer dekkes av borettslaget.

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
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår også i bestemmelsesområdene Bybåndet og 1kmSoneRundtSentrum.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.1.3.2 (Unntak for områder for eksisterende boligbebyggelse) gjelder følgende: «I områder vist som nåværende Boligbebyggelse kan tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 4 boenheter og maksimalt 1500 m² nytt tomteareal. Unntak fra plankrav gjelder søknad om ny bebyggelse med en grense på maksimalt 30 % BYA, eller maksimalt 200 m² BRA.»

For området pågår det arbeid med ny kommuneplan, 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 502 814 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 011 255 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

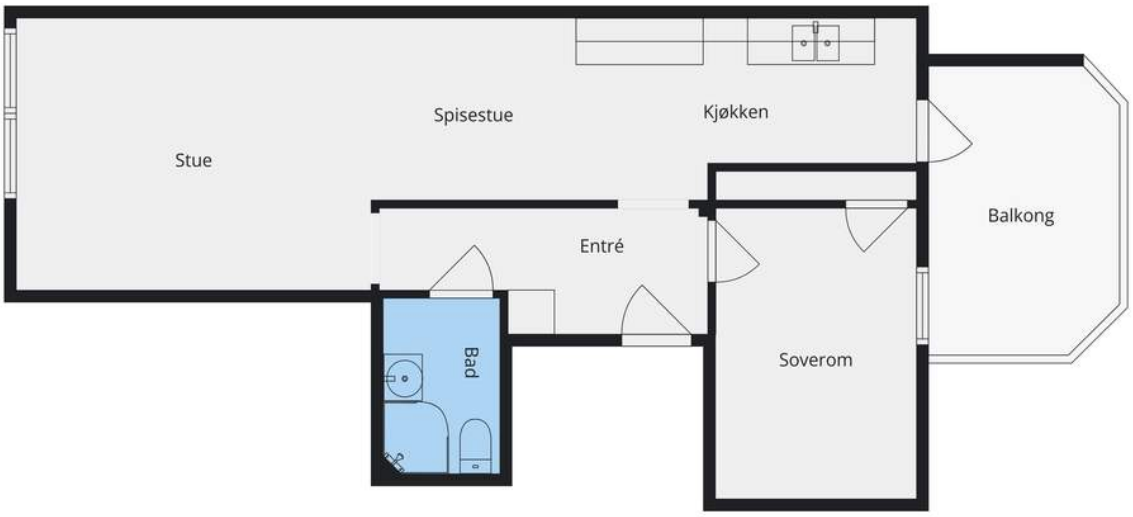
både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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 74 165 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.







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.

















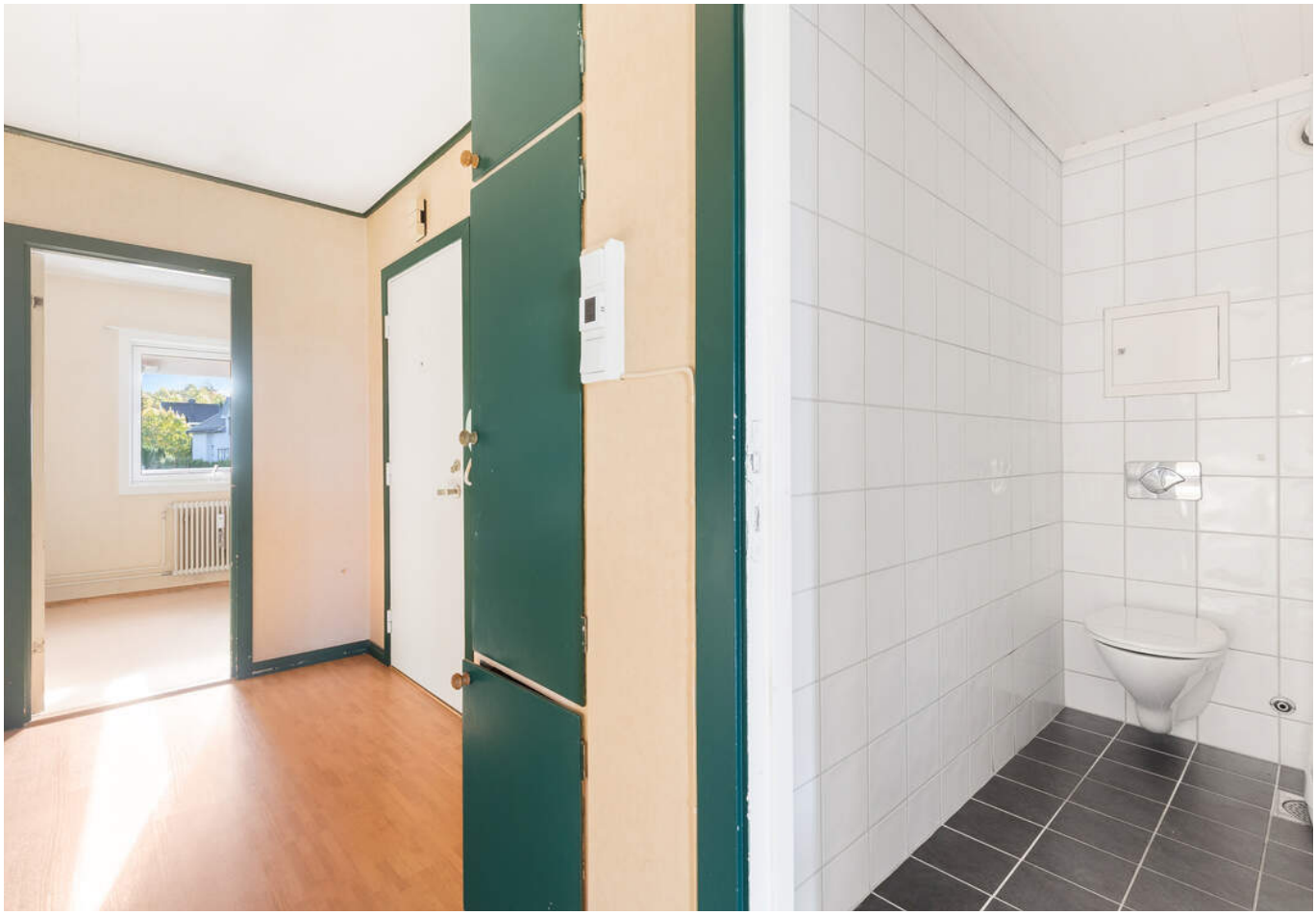


















Andre opplysninger

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
Leiligheten er klar for overtagelse fra selger sin side. Leiligheten er ferdig vasket ned og vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.
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 regnes etter innmeldingsdato. 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, med opplysning om pris og andre vilkår (5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel). Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.
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. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Eier
Inger Nerisen

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
Eierform:
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 opplyser den 13.10.2026:
"Ingen planer om store rehabiliteringsjobber. Kun skifte av kjellerdører. Medfører ingen økning av fellesutgifter.
Ingen planer å øke fellesutgifter eller fellesgjeld. Mulig kun det vanlige i januar. kr 200,-. Prøver å unngå det.
Det er tillatt med innekatt(er) Også hund. Eier må sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for andre. Søknaden om dyrehold leses igjennom, signeres og leveres styret. Kun 2 dyr pr bolig.
Alle p. plasser har mulighet for å koble til el-lading. Beboerne ordner med dette selv.
Alle leiligheter har en p.plass som hører til bolig. Denne har nr 6. Det er 7 gjesteparkeringsplasser til hver blokk i borettslaget.
Det er 2 boder i kjeller som hører til bolig. Merket med nr 6.
Telenor fiber og internett er inkl."

El-anlegg:
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 3,20% (forutsatt salgssum kr 1 100 000,-), kr 35 200,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889,-
Markedspakke Andel totalpris under 2.5' med BlikkFang, kr 21 990,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Visningshonorar per visning kr. 2500,- 1 stk. inkl., kr 0,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Medlemsrabatt, kr -5 000,-
Totalt, kr 90 994,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag 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 Glenn Espen Rognlien den 14.10.2026.

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
Hanne Holmberg
Eiendomsmegler
Telefon: 970 47 628
E-post: hanne.holmberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

Nerisen, Inger
12.10.2026
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	Inger Nerisen
Boligen Jønholtdalen 2 3922 PORSGRUNN 4001-200/900/0/0	• Boligen ble kjøpt 2002 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2843260371 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?:** 2007

   Firmanavn: Porsgrunn rørlegger

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet alt røropplegg, sluk, flislagt. Nytt toalett og vask.

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

• **Ja**

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

Alt ble fornyet

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kom rotter inn ventil. Anticimex utbedret og ordnet alt.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det ble brukt feller. Alle muligheter for at det skulle skje igjen ble fjernet. I løpet av kort tid var problemet løst. Ingen problemer siden.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Porsgrunn kommune

Beskrivelse av arbeidet: Vann og kloakk ble separert. Hele kjeller og ut til kommunens kobling. Alle i Porsgrunn ble pålagt dette.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Øverland elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte nye stikk i stue

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

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

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.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Jønholtdalen 2, 3922 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371680**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164088049**
Gårdsnummer **200**	Bruksnummer **900**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **167,51**

Vedlegg: Energiattest

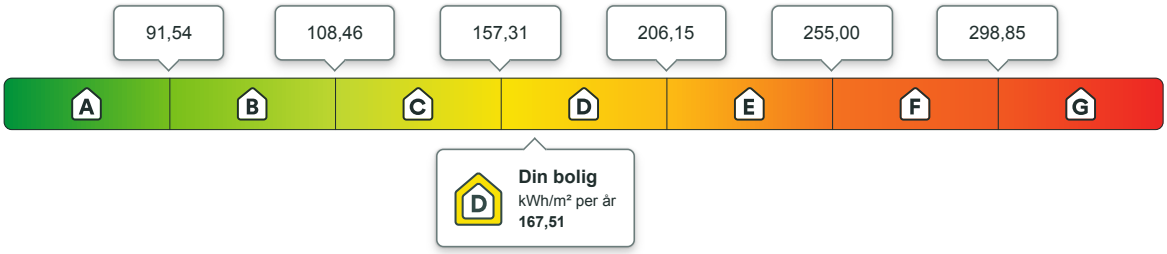
Jønholtdalen 2, 3922 PORSGRUNN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
18 275,86	**179,30**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Jønholtdalen 2, 3922 PORSGRUNN

Detaljering

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

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



Jønholtdalen 2, 3922 PORSGRUNN

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 900
Andelsnummer 2320

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11479-1359 **Eiendomsverdi ref nr:** AW2812

Autorisert foretak: Nord Taksering AS **Vår ref:** Rognlien

NORD TAKSERING
Medlem av Takstnett

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.

Rapportansvarlig



Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje i Jønholtdalen borettslag og har adkomst via felles trappeoppgang.
Planløsningen består av entré/gang, soverom, bad/vaskerom samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til veranda

Boligen er oppgradert og påkostet gjennom årene med ny verandakonstruksjon i 2001, bad/vaskerom ble totalrenovert i 2007, inkludert utskifting av vann- og avløpsrør.
Kjøkkeninnredningen ble fornyet i 2012. I 2017 ble det montert nye vinduer og balkongdør, samtidig som fasadeplatene ble skiftet.
De innvendige overlater/konstruksjoner i leiligheten ses med økt bruksslitasje og elde og det må påregnes oppgraderinger av nevnte overflater.

Bemerkninger TG 3:
Stuevinduer
Manglende ventilator

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av begrenset resterende brukstid.
Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

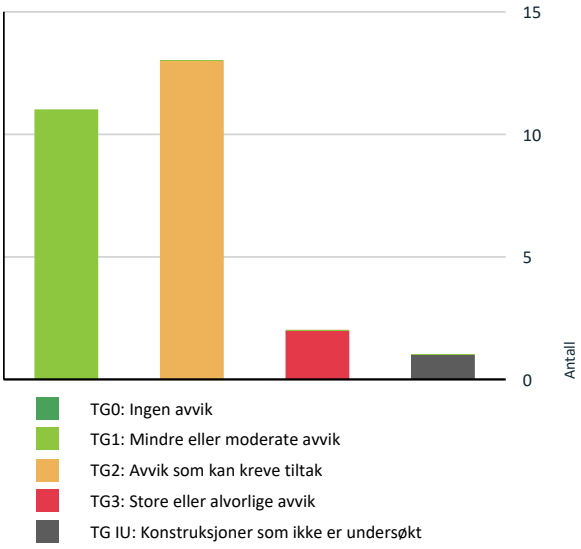
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

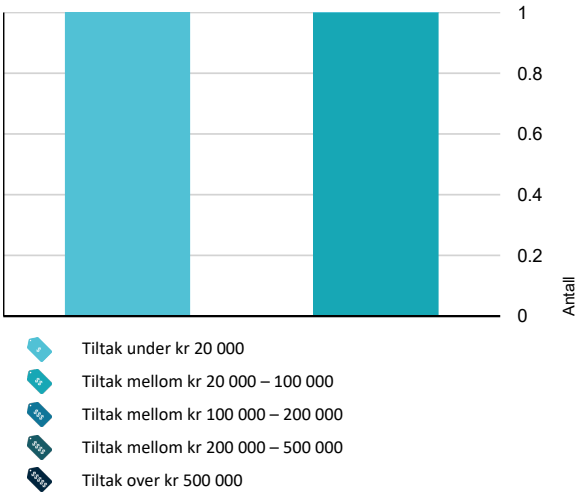
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann.
Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.
Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.
Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.
Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.
Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.
Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Stuevinduer	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Waterguard**	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 og byggeårets krav på 100cm..	Gå til side
⚠	Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeår er 1957-1958

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.
Innvendig vil det vøre behov for oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Nytt bad inkl vann-avløp tilhørende bad.
2001	Ombygging	Ny balkong
2017	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør
2017	Modernisering	Omkledning av fasader.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra terreng, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige da taktekking er +10 meter over terreng.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekke er opplyst oppgradert i regi av borettslaget i ca. 2010 ifølge eier.
Taktekking består av asfalt membran.

Taktekkingen er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har oppnådd en alder som tilsier at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, og det er registrert noe mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
• Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, inkludert fjerning av mose for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid.

Konsekvensen av alder og mosedannelse er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i underliggende konstruksjoner, samt at taktekkingen kan ha begrenset gjenværende levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført som pulttak og opplyst etterisolert i 2017 i regi av boretslaget.
Det er kun tilkomst til loft via yttertak og dette er dergo ikke vurdert.

Takkonstruksjonen omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Byggets veggkonstruksjon er opprinnelig fra byggeåret og oppført i betongkonstruksjoner.
Veggoverflater ble fornyet av borettslaget i 2017 med fasade plater, og det er ikke registrert avvik på disse.

Vedlikehold av fasadene er borettslagets ansvar i henhold til vedtektene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Leilighetens vinduer ble oppgradert i regi av borettslaget og er fra 2017.
Åpningsbare vinduer av typen toppsving er i tre og utvendig beslått med aluminium.
Glassene er av typen isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 3 Stuevinduer

Beskrivelse

I stuen er det montert to toppsvingvinduer i tre, som utvendig er beslått med aluminium.
Glassene er av typen isolerglass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert sikkerhetsglass i vinduene, og de mangler utvendig sikring.
Dette medfører økt fare for fallulykke.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres sikkerhetsglass og utvendig sikring for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Toppsvingvinder ses ikke med sikkerhetsglass iht avstand mellom gulv-vindu.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

I entré er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse av ukjent alder.
På kjøkken er det en balkongdør som er utvendig alu-beslått og malt (lik som vinduer) med lags isolerglass fra 2017.
Det er ikke registrert noen avvik som tilsier svikt.

Vedlikehold faller under borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkonger ble oppført i regi av borettslaget i 2001.
Det er tilkomst til en overbygget balkong på 8 m2.
Balkongen er oppført med med bærende trekonstruksjon er som fundamentert ned til terreng og byggets veggliv.
Membrans dekke er oppført mellom boenheter med oppforet trekonstruksjon som er pålagt terrassebord i behandlet utførelse.
Det er opplyst at oppforet tredekke har vært tilstede siden byggeår.
Rekkverk er målt til 93 cm mot krav på 100 cm.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Overflater på terrassen har normal bruksslitasje og alder.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens og byggeårets krav på 100cm..

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Det bør påregnes vask og ny overflatebehandling av overflater. Dette vil forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er opplyst fra Boligbyggerlaget at tilstandsrapport foreligger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

De innvendige gulvoverflatene er av eldre dato og består av belegg på soverom og laminat i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

• Gulvoverflatene har noe bruksslitasje og elde, samt enkelte fuktskjolder på laminat.

Konsekvens/tiltak

• Gulvoverflatene bør vurderes for utskifting eller utbedring, spesielt der det er fuktskjolder på laminat, for å unngå videre slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Boligens vegg- og himlingsoverflater er av eldre dato og består av:

Vegger: Malt tapet og stedvis noe brystningspanel.
Himling: Malte plater samt strie som er nyere enn byggeåret. Himlingen er nedsenket i kjøkken og deler av stue.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.


Sprekker i overflate


Sprekker i overflate


Sprekker i overflate


Sprekker i overflate

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som støpt betongdekke. Ved kontroll med planlaser ble det ikke registrert nivåavvik eller deformasjoner som indikerer svikt i konstruksjonen utover gjeldende toleransekrav. Konstruksjonen fremstår som stabil uten synlige tegn til setninger eller funksjonssvikt.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre i henhold til kravene som gjaldt ved byggeåret.
Boligen ligger i 3. etasje og er derfor ikke utsatt for eventuell radonproblematikk fra grunnen.
Eiendommen ligger i et område med middels radonforekomst ifølge geologiske kart.

Evt radonmålinger for fellesareal i kjeller og tiltak vil være del av borettslaget sitt vedlikeholdsansvar.


Brekka
Sykehuset
Furukollen
Samsetsveg
Grønlivegen
Hasselstien
Grønlihaugen
Nedre Grønli
Nedre Grønlivegen
Jonhaugtoppen
Jonhaugtoppen
Jonhaugtopp

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

• Lokal utbedring må påregnes. Dagens dørblader samsvarer ikke, og derfor må hele karm og dør byttes.
Konsekvensen av manglende eller slitte dører er redusert funksjon, estetisk forringelse og redusert lyd mellom rom.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert av borettslaget i 2007.
Det foreligger samsvarserklæring for de elektriske arbeidene.
Det er ikke mottatt ferdigattest for rehabilitering av våtrommene i 2007.
Bruk av lukket dusjkabinett må benyttes videre.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mottatt ferdigattest for rehabilitering av våtrommene i 2007.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
Det bemerkes at arbeider er utført i regi av borettslaget og dokumentasjon bør kunne innhentes herfra.

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

De innvendig vegg og himlings overflater er fra 2007 og består av:
Vegger: Fliser
Himling: Malt MDF panel.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis på grunnlag av at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflatene er oppbrukt, samt manglende dokumentasjon. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det kan ikke utelukkes våtroms arbeider av ufaglært kan inneholde skjult/ufagmessig utførelse, selv om dette lar seg registrere ved visuell kontroll.

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv er flislagt.
Varmekabel i påstøp.
Det er registrert fall til sluk og tilfredsstillende høyde på flomsikring.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis på grunnlag av at mer enn halvparten av forventet brukstid for overflatene er oppbrukt, samt manglende dokumentasjon. Det er ikke registrert avvik som tilsier svikt ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det kan ikke utelukkes våtroms arbeider av ufaglært kan inneholde skjult/ufagmessig utførelse, selv om dette lar seg registrere ved visuell kontroll.

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

På badet er det etablert to sluk: hovedsluk under dusjkabinett samt et hjelpesluk ved servantinnredningen.
Type membran kan ikke konstateres, da sluk under kabinett ikke er rengjort og dokumentasjon mangler.
I hjelpesluket kan heller ikke type membran konstateres.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke rengjort under kabinettet, og det kan ikke konstateres hvilken type membran som er benyttet og det foreligger heller ingen dokumentasjon på dette.
Arbeidene er utført i regi av borettslaget, og dokumentasjon bør kunne fremskaffes.
Det er ingen tegn til fukt spredning utover gulv-vegger eller opplyst om lekkasjer i underliggende leilighet.
Det anbefales at sluket rengjøres on ny inspeksjon foretas.
TG 2 er satt for belyse risiko.

• På generelt grunnlag er over halvparten av den forventede levetiden for membranen utgått, og det må derfor benyttes lukket dusjkabinett videre for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Sluket under dusjkabinettet bør rengjøres, og ny inspeksjon bør gjennomføres for å vurdere tilstanden. Dette er viktig for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risikoen for lekkasjer.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.

Videre bør det benyttes lukket dusjkabinett for å redusere risikoen for vanninntrenging, da membranens forventede levetid i stor grad er utløpt.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett er ikke rengjort.



Hjelpesluk under servant.



Ikke mulig å kontrollere om membran er ført opp tilfredsstillende på gulvgjennomføring.

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre svelling på innredning mot kabinett.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er observert mindre drypplekkasje fra dusjhodet. Det vurderes som liten risiko for skader, da vannet drypper direkte ned i dusjavløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Drypplekkasjen fra dusjhodet bør utbedres for å unngå unødvendig vannforbruk og eventuelle fremtidige skader dersom lekkasjen skulle forverre seg. Risikoen for skade vurderes som liten nå, da vannet drypper direkte i avløpet, men lekkasjen bør likevel følges opp.



Mindre svelling



Ingen lekkasje sikring/drensventil er registrert fra toalett.

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft i ventil i dørblad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

3.ETASJE > BAD / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da veggkonstruksjonen mot tilstøtende rom består av betong, samt at det er felles trappegang.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Det er utført fuktsøk og ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Det er utført fuktsøk og ingen avvik som tilsier svikt er registrert.



Det er utført fuktsøk og ingen avvik som tilsier svikt er registrert.



Det er utført fuktsøk og ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2012 med slette fronter og benkeplate av laminat.
Nedfelt dobbel stålkum og ett greps blandebatteri.
Waterguard er montert.

Kjøkkeninnredningen er hel og funksjonell, og det er ikke registrert noen avvik på innredningen.
Det er utført fuktsøk i fuktutsatte områder, og det er ikke registrert noen avvik ved fuktsøk.

Montering av komfyrvakt anbefales, men er ikke et krav i henhold til regelverket som gjaldt ved byggeåret.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Oversikt

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Waterguard

Beskrivelse

Waterguard er montert i forbindelse med ny innredning i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

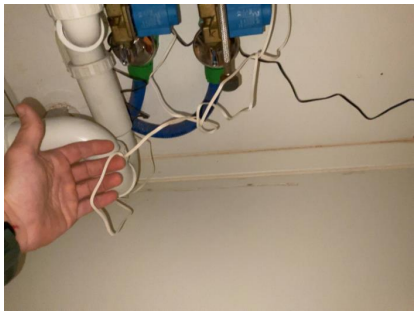
Vurdering av avvik:
• Fuktføleren tilhørende Waterguard er ikke tilfredsstillende montert, da den ikke er plassert korrekt i benkeplate eller på gulv. Dette kan redusere systemets effektivitet og øke risikoen for at lekkasjer ikke oppdages i tide.

Konsekvens/tiltak
• Fuktføleren bør monteres korrekt i henhold til produsentens anvisninger, enten i benkeplate eller på gulv, for å sikre at lekkasjer oppdages tidlig. Feil plassering kan føre til at vannlekkasjer ikke varsles i tide, noe som øker risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Fuktføler bør monteres i direkte kontakt med gulvoverflaten ved vann- og avløpsføringer for å sikre tidlig deteksjon av eventuelle lekkasjer.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke montert ventilator til kjøkkeninnredningen.
Det er montert ventilatorskap, samt lagt frem strøm til skapet.
Over overskapene ses en ventil som er tapetsert over, som eier har opplyst er til en felles avtrekkskanal i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

• Ventilatoren må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør med rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på bad.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Fordelerskap er utført med drensrør ført til synlig avløp på vegg og kurser er merket, i henhold til gjeldende krav.
Det ble ikke registrert avvik ved visuell kontroll av skapet.

Ved funksjonstest ble det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leilighetens avløpsrør er utført i PVC og er fra 2007.
Det observeres at PVC-rør er tilkoblet støpejernsrør på kjøkken i skille mellom brannvegger/boenheten, disse er opplyst å være fra 2012.
Avløpssystemet er luftet over tak i henhold til vanlig byggeskikk.
Det er tilrettelagt for staking via gulvsluk på bad.

Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som indikerer svikt, lekkasjer eller funksjonsproblemer i avløps installasjonene.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Det er ikke registrert avvik ved ventilasjons løsningen sett opp mot krav gjeldende på oppførings tidspunktet

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Oppvarming skjer via sentralvarme til radiatorer på soverom, stue og kjøkken.
Radiatorene er av eldre dato, og det utføres tilsyn via borettslagets avtalepartner.
Eier har opplyst at oppvarmingskostnader betales via akonto.
Service og eventuelle defekte radiatorer opplyses å dekkes av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Radiatorene er av eldre dato, og over halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Radiatorene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å sikre fortsatt funksjon, da alder medfører økt risiko for plutselige feil eller lekkasjer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert oppvarmingseffekt, driftsstans eller behov for utskifting, noe som kan medføre uforutsette kostnader.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann er opplyst inkludert i husleie.

Elektrisk anlegg

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang er oppgradert med nye kurser av lokal entreprenør i 2012 ifølge eier.
Eldre ledningsnett og brytere/kontakter er av eldre dato/byggeår, med enkelte oppgraderinger på 2000-tallet, blant annet flere stikkontakter i stue, som opplyst utført av lokal entreprenør.
Det foreligger kun dokumentasjon på elektrisk arbeid utført på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen, og det er opplyst at disse er under 10 år gamle.
Brannslukningsapparatet er sist kontrollert i 2026.
Det anbefales at det monteres ytterligere en røykvarsler på soverom.

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 og byggeårets krav på 100cm..
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

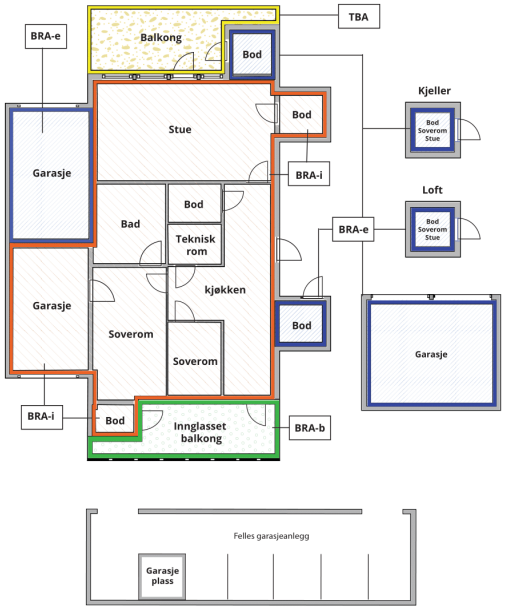
Hva er måleverdig areal?

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.

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	52			52	8
SUM	**52**				**8**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad / vaskerom, stue/kjøkken, soverom, gang	Bod	

Kommentar

2 boder i kjeller på totalt 8 m er ikke medtatt som eksternt bruksareal i arealoppsettet da denne ligger i fellesareal.
Eier har påvist/opplyst bod tilhører leiligheten, men det er ikke mottatt noen dokumentasjon på på dette.
Som følge bod er i fellesareal kan denne omdisponeres av borettslaget og dette vil kunne påvirke boligens eksterne bruksareal.
Eier vil fortsatt ha rett på bodplass selv om areal kan omdisponeres.

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

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	900		0	2845.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jønholtdalen 2

Hjemmelshaver
Jønholtdalen I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/JØNHOLTDALEN I BORETTSLAG	946831832	H0301	GBBL	Inger Nerisen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2320

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslaget sin tomt er på 2845,9 m2 og er opparbeidet med plen. parkeringsplasser og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jønholtdalen 2 , 3922 PORSGRUNN
Gnr 200 - Bnr 900
4001 PORSGRUNN

Nord Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

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

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 11/60
Bygn. Jnr. 37/57
Sak nr. 48/57

Ferdigattest

for

Byggherre (eier): Porsgrunn Boligbyggelag

Bygningsarbeide på: Grönliveien 20b

Ansvarshavende: Buer & Ballestad, Skien

Bygningsarbeidets art: Tre etasjes boligblokk, 18 leiligheter

Bygganmeldelse godkjent av bygningsrådet den 20/2-57

I henhold til bygningslovens § 142.1. meddeles herved at byggearbeide er utført lovmessig og i samsvar med tidligere godkjent bygganmeldelse.

Det gis tillatelse til å ta bygget i bruk.

Data for bygget
(gjelder nybygg)

Grunnflate: 484,0

Etasjetall: 3

Gulvflate: 1452

Materiale: murstein og betong

Porsgrunn bygningsråd, den 6/7-60.

Bygningssjef.

Brødr. Dyring

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat - Byutvikling

FERDIGATTEST

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

GNR.200,BNR.899,900,GRØNLIVG. 20 OG JØNHOLTDALEN 2-6 - NYE BALKONGER			
Tiltakshaver: Jønholtdalen 1 BRL			
Adresse: Grensegt. 3, 3916 PORSGRUNN			**Tlf.:** 35513100
Ansvarlig søker: Siv.ing. Reidar Sveen			
Adresse: Frydensborgbakken 12, 3770 KRAGERØ			**Tlf.:**35980253
Ansvarlig kontrollerende: Entr. Ulf Solbakken			
Byggeplass (adresse): Grønlivegen og Jønholtdalen			
Gnr/Bnr: 200/899/900	**GABnr.:**	**Saks.nr.:**00/04329	**Dok.nr.:**013756/02
Tiltakets art: Nye balkonger		**Byggets art:** Boliger	
Søknadsdato: 21.12.00	**Rammetillatelse:** 26.02.01	**Igangsettingstillatelse:** 31.08.01	

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

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

Porsgrunn den 28.06.02

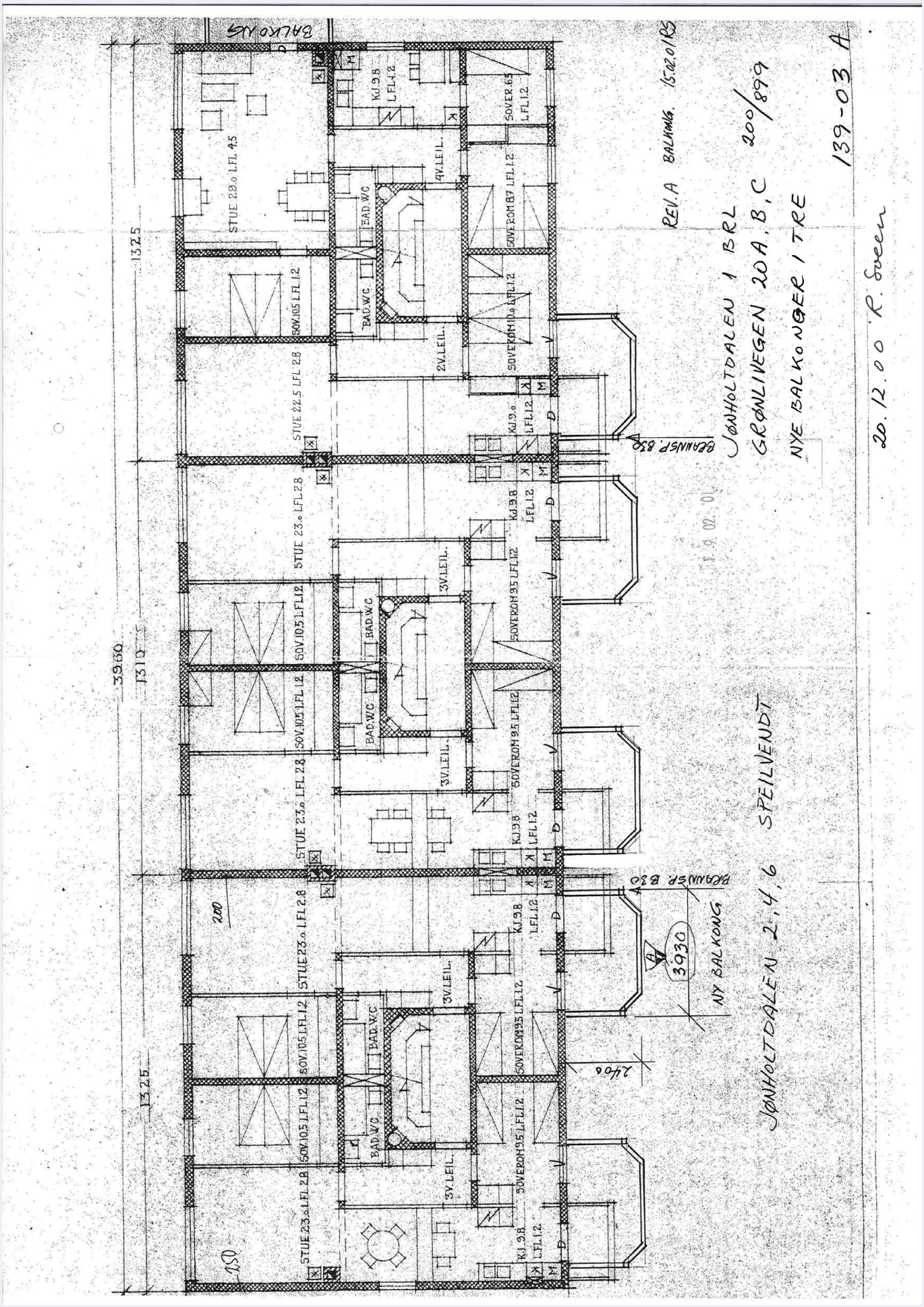
Per Arstein
Avd.leder byggesak

Kari Gurholt
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
kemnerkontoret
ingeniørvesenet

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Innkalling til generalforsamling

i Jønholtdalen I Borettslag (60)

Torsdag 16.04.2026 kl. 18:00, Møterom i kjeller Grønlivegen 20 C.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Forslag til vedtak: Honorarer indeksreguleres. Styret mener at dette er den rette måten å beregne honoraret.

Totalt honorar kr 81.718,-.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder Inger Nerisen for 1 år

Styremedlem Odd Morten Asgautsen for 2 år

Styremedlem Emma Li Hu Humlegård har 1 år igjen. (ikke på valg)

Skal også velges 2 varamedlemmer

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

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

6. Innkomne forslag

Forslag til vedtak: Engasjere Geir Rune Lien fra GBBL til å lede arbeidet.

Han innhenter tilbud og ordner søknaden til kommunen.

Tilbudene bestemmer om borettslaget går inn for Carportene.

Borettslaget ønsker ikke å låne for å gjennomføre tiltaket.

6.1 Carporter

Vurderer å sette opp 18 * 2 Carporter i borettslaget.

Vi ønsker å engasjere GBBL til å lede arbeidet.

Forslag til vedtak: Styret går inn for dette til rett kostnad. Brl ønsker ikke å låne til dette.

Må innhentes tilbud. Og søkes kommunen. GBBL ordner med dette.

Og det må være flertall på Generalforsamlingen før vi kan gå inn for forslaget.

Styrets innstilling: Engasjere Geir Rune Lien fra GBBL til å lede arbeidet.

Han innhenter tilbud og ordner søknaden til kommunen.

Tilbudene bestemmer om borettslaget går inn for Carportene.

Borettslaget ønsker ikke å låne for å gjennomføre tiltaket.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Årsregnskap og årsmelding Jønholtdalen Fyringsanlegg
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Jønholtdalen I Borettslag

Om Jønholtdalen I Borettslag

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

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

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var 5 leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Inger Nerisen
Styremedlem, Odd Morten Asgautsen
Styremedlem, Emma Li Hu Humlegård
Varamedlem, Liv Mørkøre Vik
Varamedlem, Arve Nilsen

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

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.
Et styremedlem har fått utbetalt lønn for arbeid utover styrevervet 31,5 t a kr. 300, brutto kr. 9 450. Det er også utbetalt feriepenger for fjorårets arbeid kr. 1 725.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, hvor 18 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlemmer har ikke deltatt på møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Kartlegging energi. Angår alle brl i Jønholtdalen. Arbeidet ledes av Fyringa v/Jan Teodor Vårli.

Norgespris fellesareal innført.

Maling av fasader. Malerbua AS tar jobben.

Eksoterm overtar alt ang brannsikkerhet.

Fra kabel til Fiber. Gjaldt alle borettslaga i Jønholtdalen.

Saker under arbeid og planlegging

Kartlegging energiforbruk pågår

Malerarbeid starter i slutten av april. Vil pågå i ca 6 uker.

Vurderer Carporter

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

Disponible midler for Jønholtdalen I 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.	1 684 993	963 213
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	767 548	1 040 942
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	59 319	59 319
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-359 034	-336 474
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-241 585	-42 007
C: Årets endring disponible midler	**226 247**	**721 780**
D: Disponible midler 31.12.	**1 911 240**	**1 684 993**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 911 240**	**1 671 022**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 996 431	1 973 808	1 997 200	2 032 100
Innkrevde felleskostnader dugnad		21 600	21 600	21 600	21 600
Innkrevde felleskostnader renter		619 344	672 912	619 400	546 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		356 760	326 592	356 900	395 400
Andre inntekter		29 536	20 507	1 200	22 000
Sum inntekter		**3 023 671**	**3 015 419**	**2 996 300**	**3 017 100**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 658	10 200	10 700	11 200
Styrehonorar	2	77 000	77 000	77 000	77 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 356	13 046	15 100	15 519
Forretningsførerhonorar		100 601	96 408	98 500	85 500
Teknisk forvaltningsavtale		22 950	22 032	23 100	40 000
Medlemskontigent		8 999	7 199	7 600	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 500	4 500
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 800	4 800
Andre lønnskostnader	3	10 631	15 525	30 000	33 060
Sommer og vinterkostnader		93 430	67 913	74 700	105 000
Vedlikehold	4	291 631	41 451	414 000	320 000
Serviceavtaler		0	16 528	0	0
Kabel-tv		255 528	228 119	240 000	265 000
Forsikring		112 424	100 375	112 400	118 000
Kommunale avgifter	7	464 612	485 144	509 400	480 000
Lys og varme fellesarealer		100 527	77 675	79 300	96 000
Renhold, fellesareal		42 401	41 136	43 600	44 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		30 652	5 149	0	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		6 058	0	0	1 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		0	361	0	0
Andre driftskostnader	5	6 780	8 523	54 000	38 100
Bomiljø		5 695	5 285	0	6 000
Utbetaling dugnad		10 200	10 200	21 600	21 600
Avskrivninger	6	59 319	59 319	0	59 319
Sum driftskostnader		**1 731 308**	**1 397 444**	**1 820 300**	**1 844 598**
Driftsresultat		**1 292 363**	**1 617 975**	**1 176 000**	**1 172 502**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		76 760	62 232	50 000	40 000
Rentekostnad		601 575	639 265	619 400	545 844
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-524 815**	**-577 033**	**-569 400**	**-505 844**
Årsresultat		**767 548**	**1 040 942**	**606 600**	**666 658**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		767 548	1 040 942	606 600	666 658
Sum overføringer		767 548	1 040 942	606 600	666 658

Balanse pr 31.12.25 for Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	5 419 770	5 419 770
Tomter	10, 15	14 637	14 637
Andre driftsmidler	8, 9	469 607	528 926
Sum varige driftsmidler		**5 904 014**	**5 963 333**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	1 234 009	992 424
Sum finansielle anleggsmidler		**1 234 009**	**992 424**
Sum anleggsmidler		**7 138 024**	**6 955 757**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48	16 761
Andre leierestanser		0	70
Periodisert kostnad		183 164	169 556
Sum fordringer		**183 212**	**186 387**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 989 890	1 629 683
Sum bankinnskudd og liknende		**1 989 890**	**1 629 683**
Sum omløpsmidler		**2 173 102**	**1 816 070**
SUM EIENDELER		**9 311 126**	**8 771 827**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	12	-1 765 175	-2 532 723
Sum egenkapital	**12**	**-1 761 575**	**-2 529 123**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 15	10 540 729	10 899 763
Borettsinnskudd	14, 15	270 110	270 110
Sum langsiktig gjeld		**10 810 839**	**11 169 873**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 103	8 898
Gjeld mellomregning		8	8
Leverandørgjeld		236 595	116 776
Skyldig off. myndigheter		167	245
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 181	1 725
Påløpne renter		3 032	3 425
Annen kortsiktig gjeld		1 776	0
Sum kortsiktig gjeld		**261 862**	**131 076**
Sum gjeld		**11 072 701**	**11 300 950**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 311 126**	**8 771 827**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Inger Nerisen	Emma Li Hu Humlegård	Odd Morten Asgautsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter for Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

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 Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

Note 1 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	77 000	77 000
Sum	**77 000**	**77 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	9 450	13 800
5150 Opptjente feriepenger	1 181	1 725
Sum	**10 631**	**15 525**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	275 103	19 320
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 528	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	0	22 132
Sum	**291 631**	**41 451**

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
7720 Generalforsamling	3 797	4 685
7740 Øredifferanser	-1	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 078	2 977
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-94	861
Sum	**6 780**	**8 523**

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	59 319	59 319
Sum	**59 319**	**59 319**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
7760 Eiendomskatt	464 612	485 144
Sum	**464 612**	**485 144**

Note 8 - Andre fellesanlegg

	lekeapparater	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 080	86 741
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 080	86 741
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 080	86 741
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2013
Antatt levetid i år :	10	10

Note 9 - Andre driftsmidler

	El-bil lading	Tørketrommler	PC	PC
Anskaffelseskost pr.01.01 :	593 188	62 517	3 845	11 995
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	593 188	62 517	3 845	11 995
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	123 581	62 517	3 845	11 995
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	469 607	0	0	0
Årets avskrivninger :	59 319	0	0	0
Anskaffelsesår :	2023	2001	2007	2007
Antatt levetid i år :	10	10	3	3

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

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

Noter for Jønholtdalen I Borettslag orgnr: 946 831 832

Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 419 770	14 637
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 419 770	14 637
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 419 770	14 637
Anskaffelsesår :	1960	1960
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 234 009	992 424
Sum	**1 234 009**	**992 424**

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

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	-1 765 175	-2 532 723
Sum	**-1 761 575**	**-2 529 123**

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

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

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**
Formål:	balkonger, fasader, vinduer + refinansiering
Lå nenummer:	**12132563371**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	14 450 000
Lånesaldo 01.01:	10 899 763
Avdrag i perioden:	359 034
Lå nesaldo 31.12:	**10 540 729**
Saldo 5 år frem i tid:	8 293 186

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132563371	6	337 117	2 022 702
	24	292 875	7 029 000
	6	248 172	1 489 032

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	270 110	270 110
Sum	**270 110**	**270 110**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	10 540 729	10 899 763
Borettsinnskudd	270 110	270 110
Sum	**10 810 839**	**11 169 873**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	14 637	14 637
Bygninger, garasjer og boder	5 419 770	5 419 770
Sum	**5 434 407**	**5 434 407**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Jønholtdalen I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jønholtdalen I Borettslag

Styreleder	Inger Nerisen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Odd Morten Asgautsen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Emma Li Hu Humlegård (sign.)	06.03.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Jønholtdalen I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 9AFL0-6YNV8-FWBGB-Q6ZLT-EAEAX-NSR94

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, 13. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 9AFL0-6YNV8-FWBGB-Q6ZLT-EAEAX-NSR94

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
2026-03-13 10:42:33 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9AFL0-6YNV8-FWBGB-Q6ZLT-EAEAX-NSR94

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.

Disponible midler for Jønholtdalen fyringsanlegg 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.	964 988	573 841
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-297 301	638 729
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-247 443	-247 581
C: Årets endring disponible midler	**-544 744**	**391 148**
D: Disponible midler 31.12.	**420 245**	**964 988**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**410 073**	**945 531**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Jønholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Andre inntekter		0	50 000	0	0
Brensel		1 370 490	1 758 682	1 369 292	1 369 292
Målingsbasert inntekt		1 613 658	1 105 498	1 516 600	1 440 000
Salgsinntekter		0	1 188	0	0
Sum inntekter		**2 984 148**	**2 915 368**	**2 885 892**	**2 809 292**
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	56 577	55 400	56 800	58 490
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		11 577	11 336	11 300	11 772
Forretningsførerhonorar		62 771	36 522	38 300	88 700
Andre lønnskostnader	2	25 530	25 000	25 000	25 000
Andre tjenester		24 604	47 088	49 400	0
Vedlikehold	3	946 564	316 308	356 000	515 535
Vedlikehold med prosjektstyring	3	205 363	0	0	0
Serviceavtaler		18 225	7 586	0	55 000
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		0	7 224	7 200	0
Lys og varme fellesarealer		1 905 585	1 720 677	2 000 000	1 870 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		0	61 023	64 000	0
Andre driftskostnader	4	106 392	96 883	107 400	102 295
Bomiljø		4 279	0	0	2 500
Tap på fordringer		16 122	0	0	0
Sum driftskostnader		**3 383 589**	**2 385 049**	**2 715 400**	**2 729 292**
Driftsresultat		**-399 441**	**530 319**	**170 492**	**80 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		102 140	108 410	80 000	70 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**102 140**	**108 410**	**80 000**	**70 000**
Årsresultat		**-297 301**	**638 729**	**250 492**	**150 000**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-297 301	638 729	250 492	150 000
Sum overføringer		-297 301	638 729	250 492	150 000

Balanse pr 31.12.25 for Jønholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	75 000	75 000
Sum varige driftsmidler		**75 000**	**75 000**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	5	3 566 151	3 318 708
Sum finansielle anleggsmidler		**3 566 151**	**3 318 708**
Sum anleggsmidler		**3 641 151**	**3 393 708**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 172	19 458
Andre fordringer		0	210
Periodisert kostnad		40 450	0
Sum fordringer		**50 622**	**19 668**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		726 961	1 006 121
Sum bankinnskudd og liknende		**726 961**	**1 006 121**
Sum omløpsmidler		**777 583**	**1 025 789**
SUM EIENDELER		**4 418 734**	**4 419 497**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Jønholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Opptjent egenkapital	6	4 061 395	4 358 696
Sum egenkapital	**6**	**4 061 395**	**4 358 696**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-140	0
Leverandørgjeld		200 749	60 800
Annen kortsiktig gjeld	8	156 729	0
Sum kortsiktig gjeld		**357 338**	**60 800**
Sum gjeld		**357 338**	**60 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 418 734**	**4 419 497**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jan Theodor Vårli Leder	Ellen Sofie Ditlefsen Styremedlem	Anne Magni Rue Glømmi Styremedlem
Terje Norli Styremedlem	Inger Nerisen Styremedlem	

Noter for Jønholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	56 577	55 400
Sum	**56 577**	**55 400**

Note 2 - 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
5145 Andre honorarer ansatte	25 530	25 000
Sum	**25 530**	**25 000**

Noter for Jønholtdalen fyringsanlegg orgnr: 916 355 254

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	381 690	103 086
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	419 642	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	145 233	213 223
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	205 363	0
Sum	**1 151 927**	**316 308**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6420 Leie datasystemer	103 616	92 811
7770 Bank og kortgebyrer	976	859
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 801	3 213
Sum	**106 392**	**96 883**

Note 5 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	3 566 151	3 318 708
Sum	**3 566 151**	**3 318 708**

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 6 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2070 Akkumulert resultat	4 061 395	4 358 696
Sum	**4 061 395**	**4 358 696**

Note 7 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	75 000	75 000
Sum	**75 000**	**75 000**

Note 8 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	156 729	0
Sum	**156 729**	**0**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Jønholtdalen fyringsanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jønholtdalen fyringsanlegg

Styreleder	Jan Theodor Vårli (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Anne Magni Rue Glømmi (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Inger Nerisen (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Ellen Sofie Ditlefsen (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Terje Norli (sign.)	23.02.2026

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Jønholtdalen fyringsanlegg

Om Jønholtdalen fyringsanlegg

Jønholtdalen fyringsanlegg er et tingsrettslig sameie mellom borettslagene Jønholtdalen I til V.

Jønholtdalen fyringsanlegg ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

Jønholtdalen fyringsanlegg forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Styret

Styre har bestått av:

Leder, Jan Theodor Vårli (lag 5)
Styremedlem, Terje Norli (lag 4)
Styremedlem, Ellen Sofie Ditlefsen (lag 2)
Styremedlem, Inger Nerisen (lag 1)
Styremedlem, Anne Magni Rue Glømmi (lag 3)

Varamedlem, Turid Hanssen (lag 4)
Varamedlem, Odd Morten Asgautsen (lag 1)
Varamedlem, Faruk Abdukadir (lag 2)
Varamedlem, Tassawar Mehmood (3)

Styret har siden forrige årsmøte bestått av 2 menn og 3 kvinner.

Jønholtdalen fyringsanlegg følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på årsmøte.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter, hvor 8 ulike protokollerte saker har vært behandlet.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Fiberbredbånd og energikartlegging i alle borettslagene, En bedre leie- og energiserviceavtale med Techem Techem Norge AS, Norgespris for fjernvarmen fra Skagerak Varme, Felles varmesentral (luft til vann varmepumpe).

Saker under arbeid og planlegging

Eventuelt opprette en felles varmesentral for egen oppvarming av vannet (radiatorer/bad/kjøkken) om det gir en kostnadsbesparelse i forhold til Norgesprisen på fjernvarme fra Skagerak Varme AS.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for Jønholtdalen I Borettslag org nr 946 831 832

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.03.1961, sist endret den 23.03.2006.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

TSS avd. Porsgrunn eier andel nr. 2315, idet boligen som andelen er knyttet til kan disponeres av sykehuset som bedriftsbolig. Den som bor i boligen må være medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag. Bestemmelsen er evigvarende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

ORDENSREGLER

FOR

JØNHOLTDALEN I BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Endret på styremøte 11.04.16

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1. Gjelder også innvendig på balkong – tak – levegg og gulv.



- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget. Er lov å rydde etc ellers også.

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

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

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

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Det er ikke tillatt å lagre private gjenstander i fellesrom. Det kan søkes styret skriftlig om midlertidig lagring – max 2 uker. Gjenstanden skal merkes med navn og dato. Vil bli fjernet av styret etter oppgitt dato i søknad på eier regning.

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

- Slukk lyset i boden og lås dørene etter besøk i kjeller.



- Sykler, barnevogner o.l. skal ikke settes i oppgangene. En familie kan ha max 1 barnevogn + en trille på fellesrom i kjeller. Fjernes når de ikke lenger er i bruk.
- Sykler skal plasseres i rommene inn for bakre kjellerdør. Det er kun denne døren som skal benyttes til å ta sykler, barnevogner etc. ut og inn.
- Det er kun tillatt å plassere en stk sykkel pr beboer i fellesareal i kjeller. (f.eks en familie på 3 kan ha 3 sykler).

- **Alt beboeren ikke har plass til i sine egne boder må de lagre andre steder. F.eks. Grenland Minilager.**

- Det må ikke plasseres/parkeres noe foran inngangsdører. (Brannforskriftene).

3. Trappevask
- Satt bort til firma.

4. Vasking, tørking og lufting
- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

5. Vaskerier
- Skal ikke brukes på søndager og helligdager.



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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

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

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

- Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.

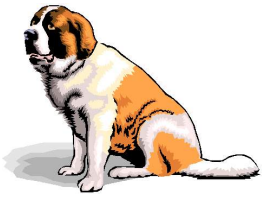
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

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

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



8. Husdyrhold



- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt o. a. uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.
- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det må søkes styret. Blir kun gitt tillatelse til et stk. husdyr pr. leilighet.

9. Bilkjøring og parkering

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



- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter, hengere og biler på fellesarealer, parkeringsplasser, gjesteparkering er ikke tillatt. Trampoliner, badebassenger, telt etc. på fellesarealene er ikke tillatt.
- Lek, ballspill etc., må ikke forekomme på parkeringsområdene.
- Aktiviteter med ball skal ikke forekomme inne i leilighetene.

10. Ro og orden



- **Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.** Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene og leder i brl. dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 12.10.26 Side 1 av 2

Jønholtdalen I Borettslag		**Vår ref.:**	60/2320
Jønholtdalen 2		**Type:**	Borettslag
3922 PORSGRUNN		**Eiere:**	Inger Nerisen
Organisasjonsnr:	946 831 832	**Andelsnr:**	2320

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 830**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 987
	Renter lån 2	1 071
	Akonto radiator	281
	Avdrag lån 2	776
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr GBBL - strøm el-lading	8
	Dugnad	50
	Adm.gebyr GBBL - dugnad	8
	Strøm el-moped	100
	Fyring	549

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):	241 155	Gjeld siste årsoppg.:	248 171
Klient ajourf. lån:	10 242 728,77	Klient gj. s. årsoppg.:	10 540 728

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132563371, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.10.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 12.10.2026: 10 242 729

Andel av saldo: 241 156

Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 31.12.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Inger Nerisen
Adresse:	Olavsgate 13, rom 306
Postnr/-sted:	3916 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 99536484
E-post:	joenholtdalen1.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	248 171	Andre inntekter:	1 807
Annen formue:	74 165	Utgifter:	14 164		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 000
Andelsnr:	2320	Partialobligasjonsnr:	02320

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1958
Gårds/bruksnr:	200/900, 200/899
Bygningstype:	Lavblokk

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Jønholtdalen I Borettslag	**Vår ref.:**	60/2320
Jønholtdalen 2	**Type:**	Borettslag
3922 PORSGRUNN	**Eiere:**	Inger Nerisen

Organisasjonsnr: 946 831 832

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5982.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217644

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.07.1960	Første innflytting:	15.12.1958	SSBnr:	H0301
Etasje:	3.	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-2 rom	P-rom	54
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Det er ladestasjon montert av borettslaget på alle parkerinsplasser. Beboer må selv kontakte ladeselskap og få koblet til. Beboer betaler selv for dette. Kontakt: Elektroteam, Morten Hyni Olsen, Daglig leder.

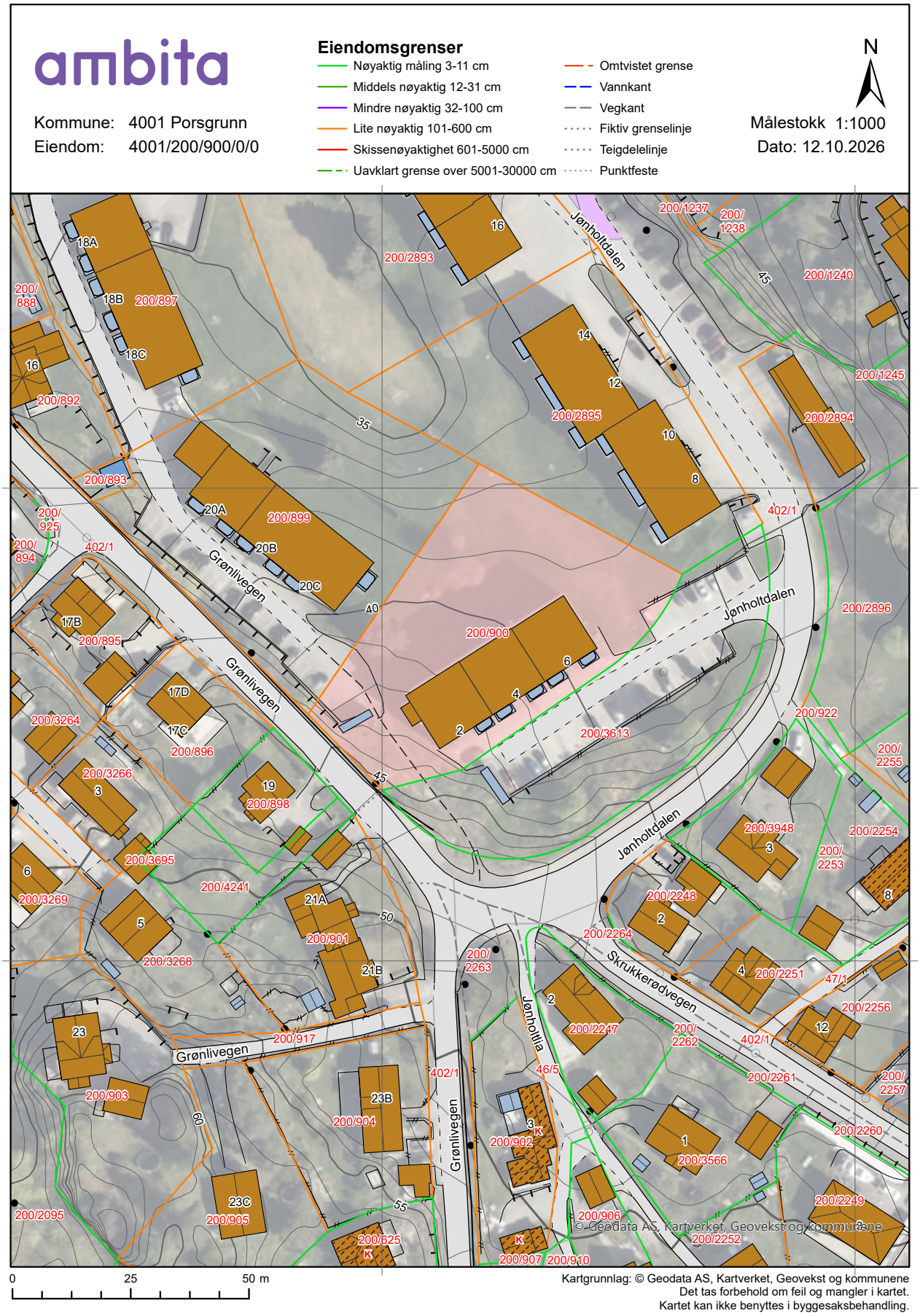
tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Borettslaget har en avtale med Techem Norge AS om avregning av energikostnader tilknyttet oppvarming av boligen.
I forbindelse med eierskifter, skal radiatormålerne leses av, og eierskifte meldes Techem. Eierskifteskjemaer kan hentes på Techem sine hjemmesider: Eierskifteskjema (techem.com).
Eierskiftet og avlesningene sendes til Techem på følgende adresse: kundeservice@techem.no. Sett Borettslagets navn og «Eierskifte» i emnefeltet
Melding om eierskifte til Techem er nødvedig for at beboerapp som viser enegiforbruk, skal virke.

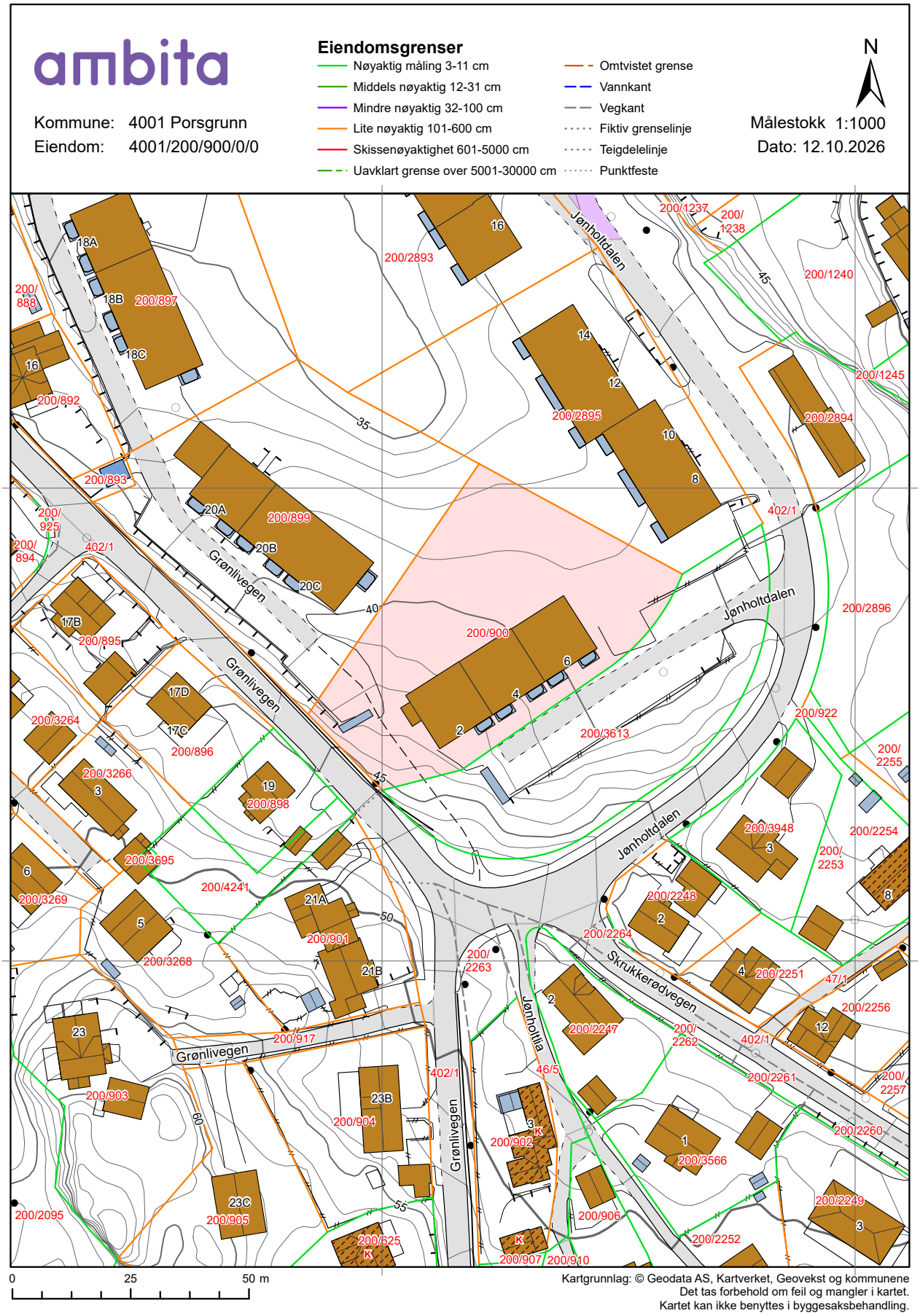
Oppvarming - avregning av energikostnad skjer en gang pr. år. Det kreves inn akontobeløp av andelseier hver måned. Ved salg av andel vil avregning bli utført i ettertid.

Annen informasjon:
Strøm el-moped + adm.gebyr medfølger ikke ved eierskifte.

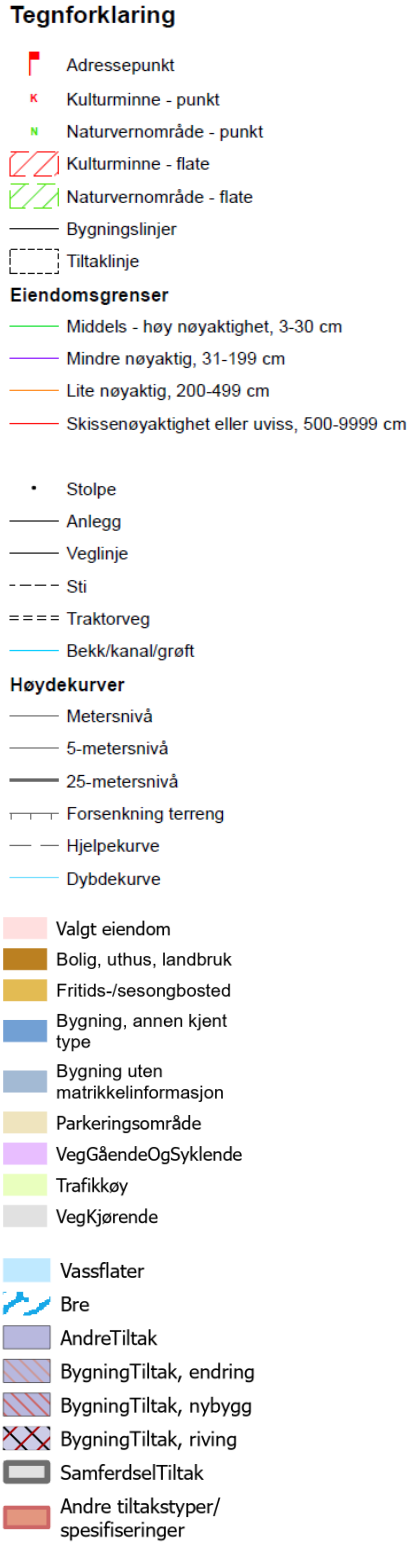
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

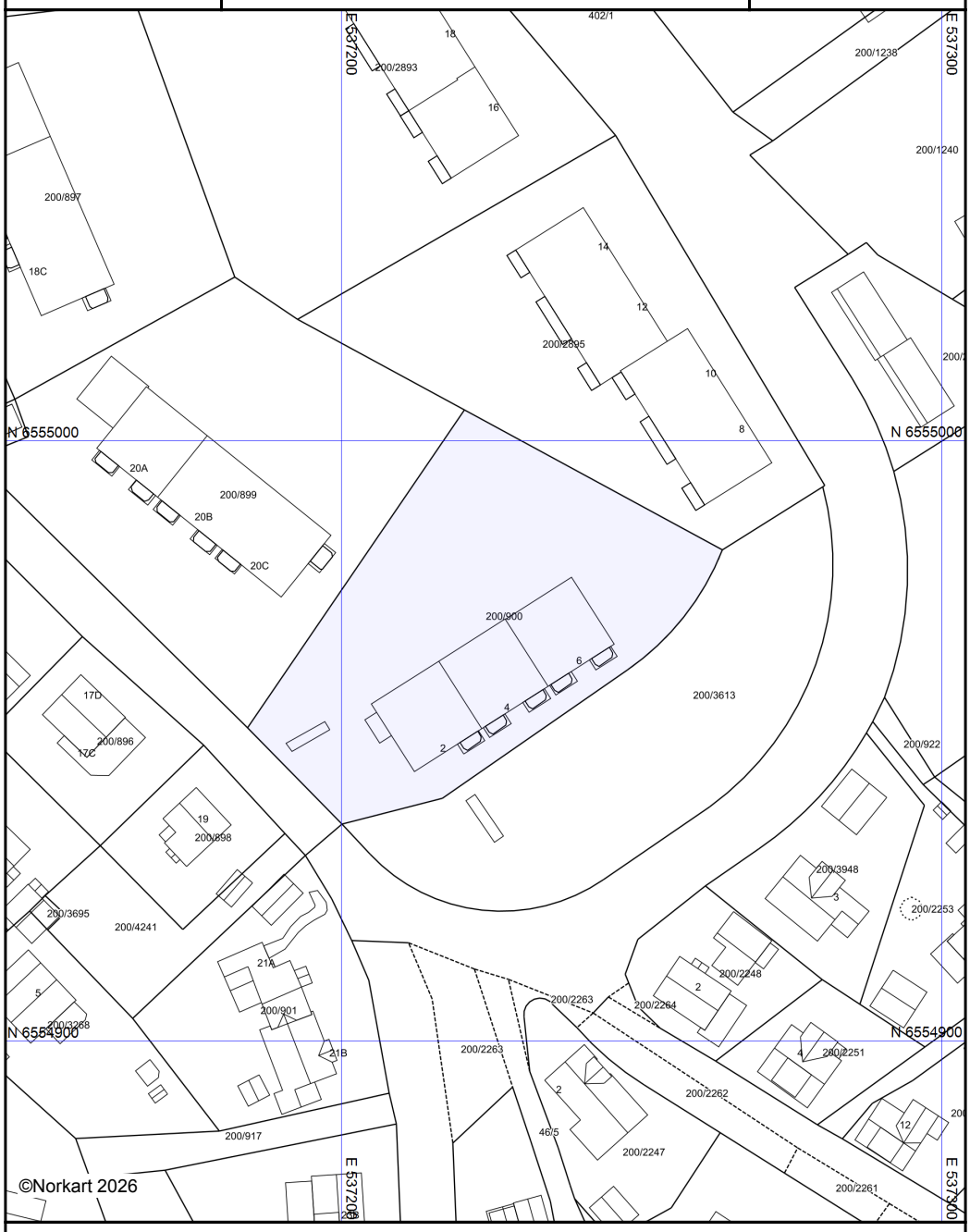
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 200/900
Adresse: Jønholtdalen 2
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

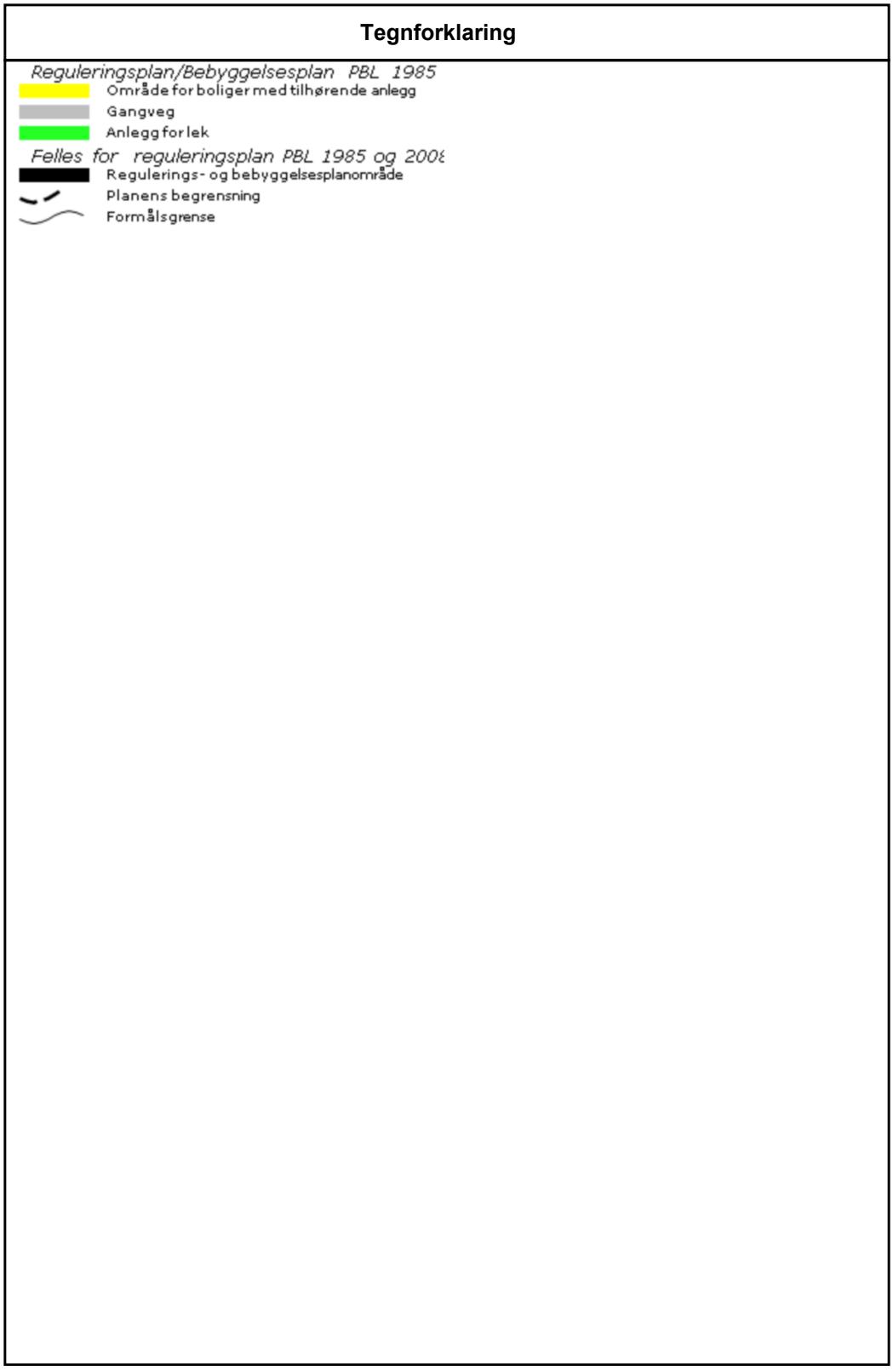
N

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

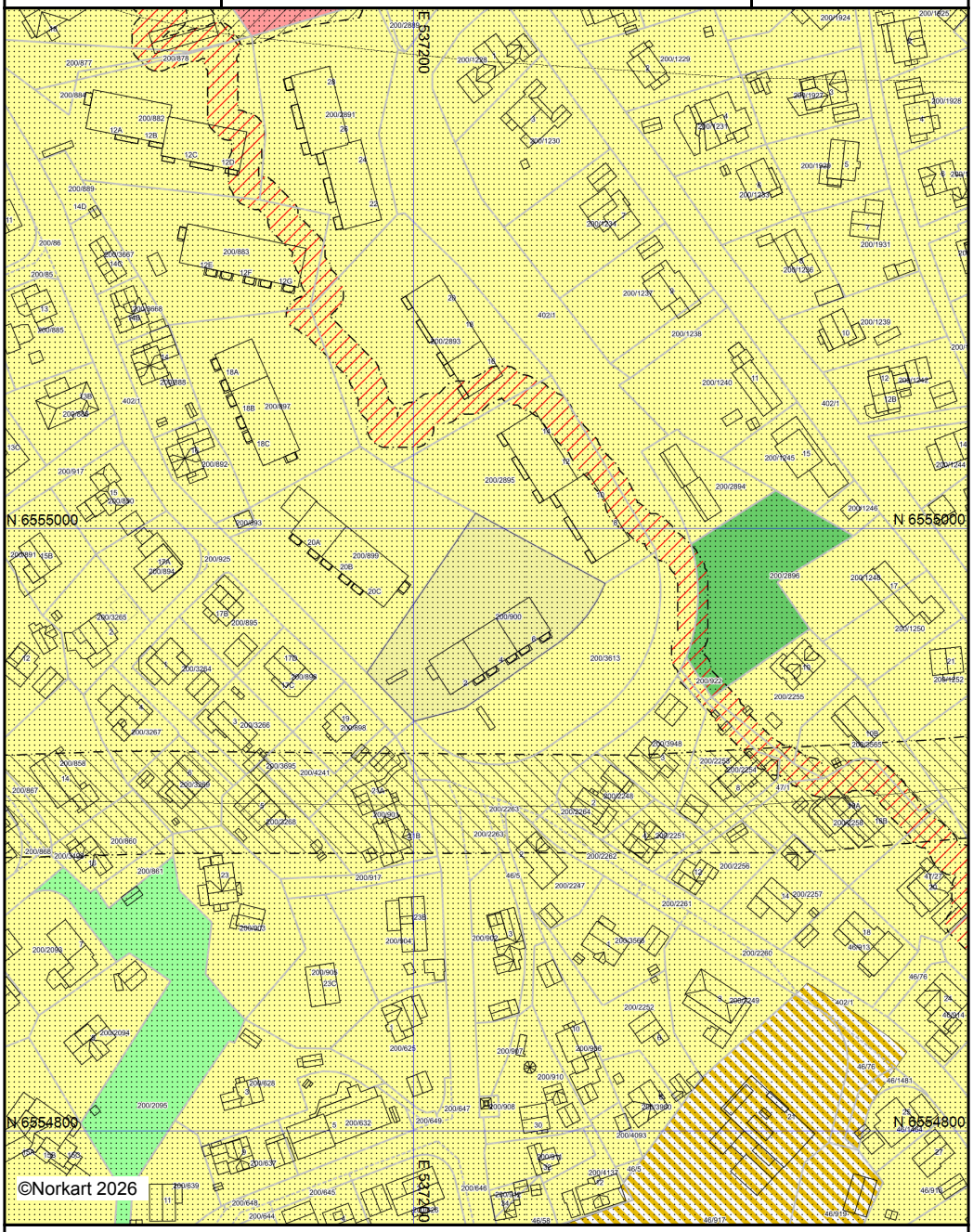
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 200/900
Adresse: Jønholtdalen 2
Utskriftsdato: 12.10.2026
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelsesområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Friområde - eksisterende
- Friområde - nytt
- Park - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

JØNHOLTDALEN 2

Nabolaget Jønholt/Grønli - vurdert av 13 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrukkerødvegen Linje M3, M3N, 185	**6 min** 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**14 min** 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**40 min**

SKOLER

Grønli skole (1-7 kl.) 295 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Myrene skole (1-7 kl.) 236 elever, 20 klasser	**21 min** 1.8 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	**20 min** 1.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**23 min** 1.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**8 min** 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Porsgrunn	**13 min**
Porsgrunn, Norway - Downtown	**13 min**

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

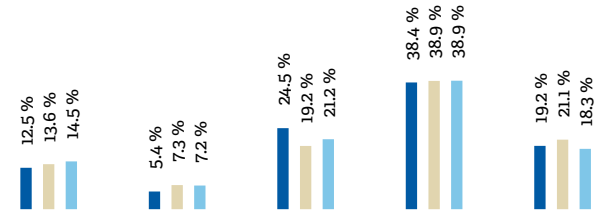
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jønholt/Grønli	543	302
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rønningen barnehage (1-5 år) 65 barn	**10 min** 0.9 km
Maristien barnehage (1-6 år) 111 barn	**11 min** 1 km
Min Barnehage, Øyekast (0-5 år) 51 barn	**12 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skippergata	**12 min**
Coop Extra Porsgrunn PostNord	**13 min** 1.2 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

GATEPARKERING

Lett 88/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

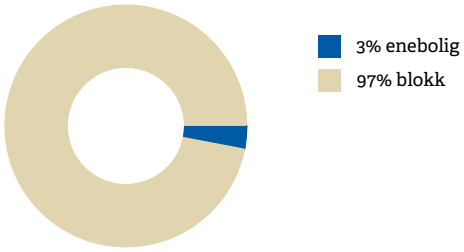
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Ballplass - Løkka	**11 min**
Østsiden skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 1 km
SATS Express Porsgrunn	**13 min**
Sats Ekspress Porsgrunn	**13 min**

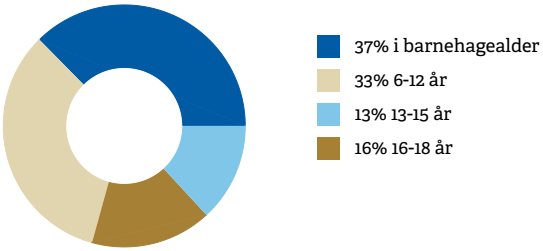
BOLIGMASSE



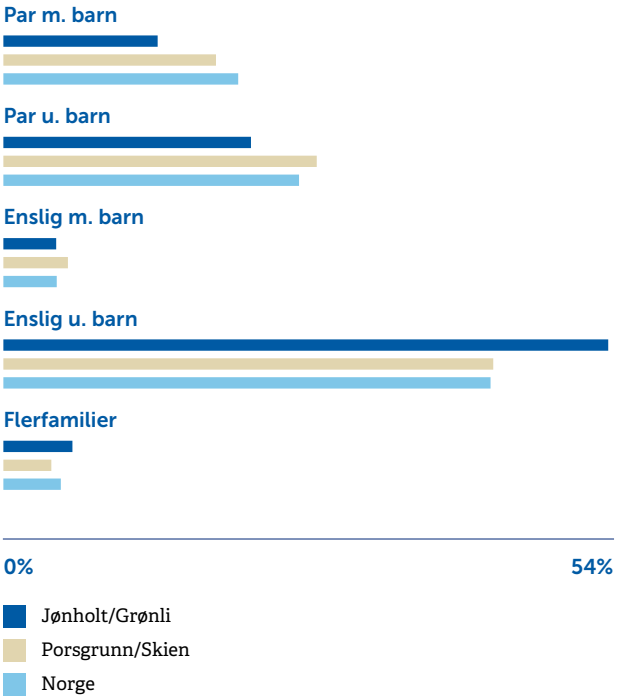
VARER/TJENESTER

Bratsberg Brygge	**11 min**
Vitusapotek Skippergata	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



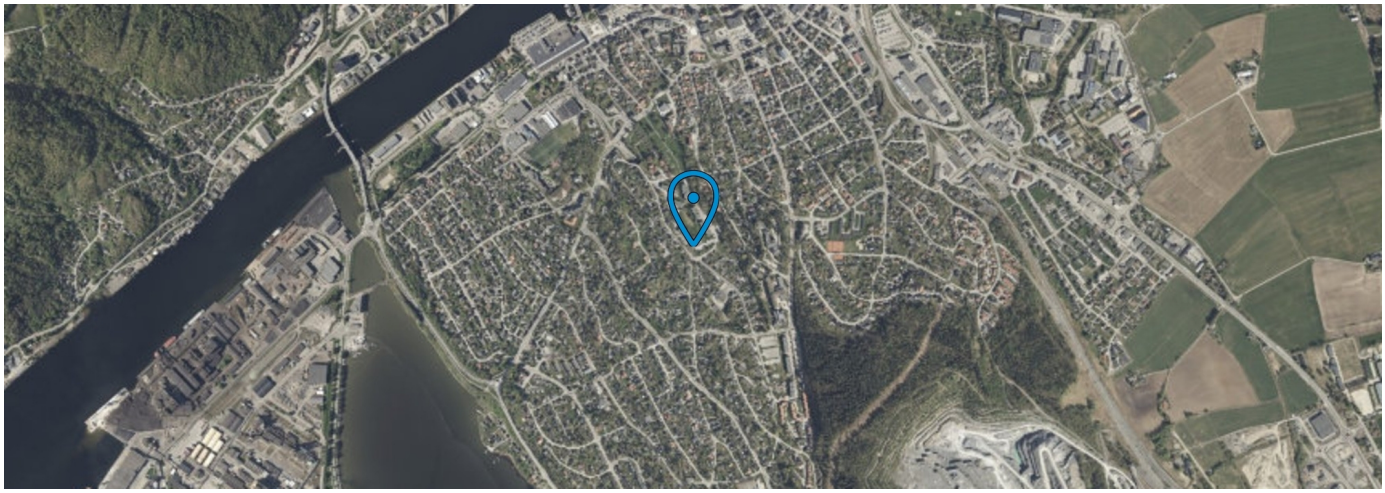
FAMILIESAMMENSETNING

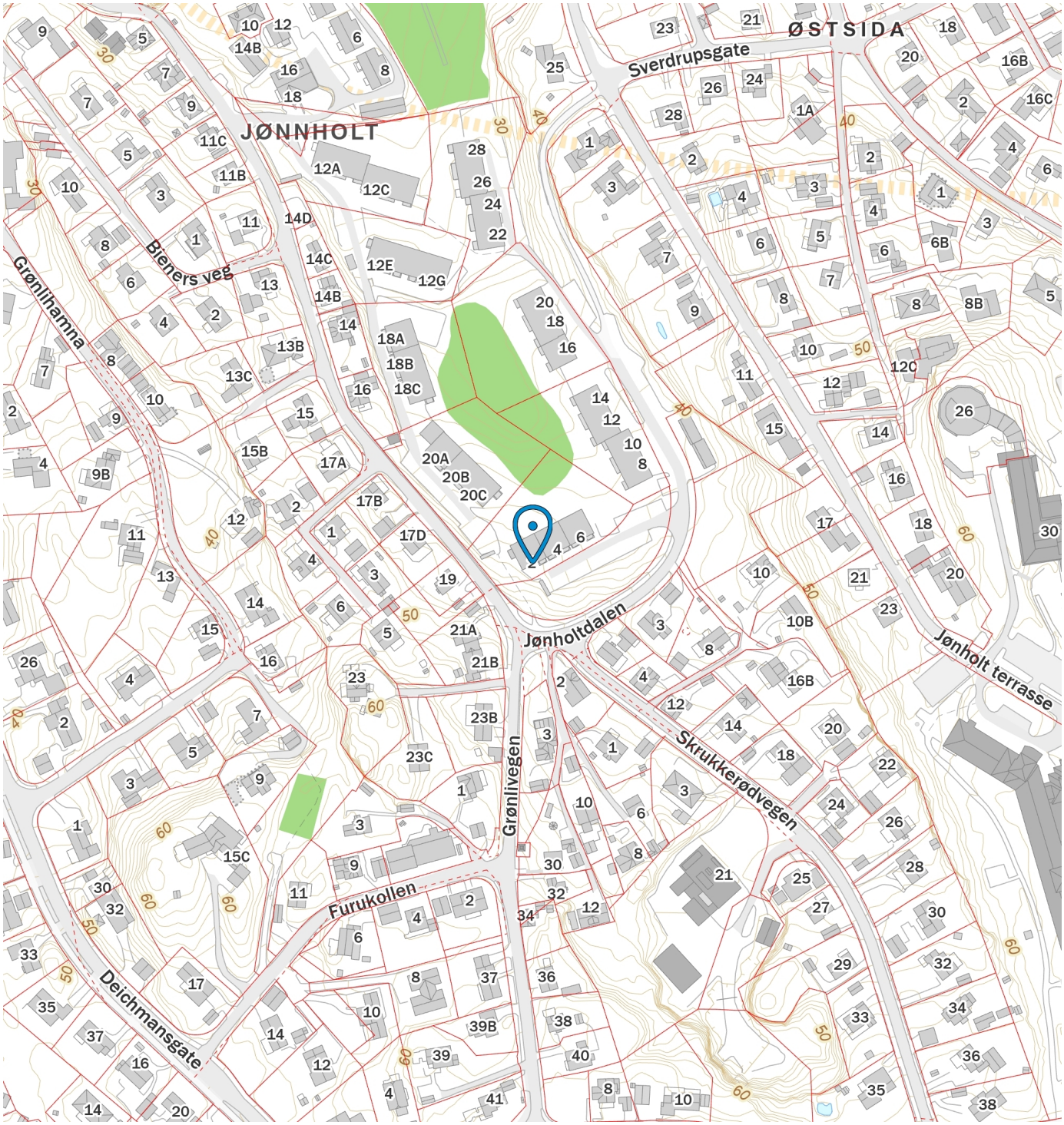


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**15%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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



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: 2843260371 / Hanne Holmberg, tlf. 97047628
Jønholtdalen 2, 3922 Porsgrunn
Andels nr. 2320 i Jønholtdalen I Borettslag, org.nr. 946831832

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

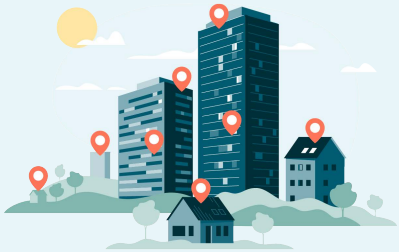
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2843260371
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Hanne Holmberg
Eiendomsmegler

970 47 628
hanne.holmberg@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no