



Velkommen til  
Plassen 32  
3919 Porsgrunn



Velkommen til

**Plassen 32**

**3919 Porsgrunn**

# Lys og lettstelt 3-roms i ytterste rekke med nydelig utsikt til elva | Overbygget terrasse på bakkeplan | Garasjeplass og bod

En lys og fin 3-roms andelsleilighet i 1. etasje, beliggende i ytterste rekke med nydelig utsikt til elva!

Leiligheten fremstår lettstelt og innehar en god planløsning. Åpen stue- og kjøkkenløsning med parkettgulv og store vinduer som gir godt lys og nydelig utsikt til elva. Fra stuen er det utgang til en overbygget uteplass hvor utsikten kan nytes. Flislagt bad med gulvvarme og eget vaskerom. Kabel-TV og internett er inkl. i felleskostnadene. IN-ordning på fellesgjeld.

Borettslaget har pent anlagte uteområder og bryggeanlegg. Leiligheten disponerer egen garasjeplass. Gangavstand til Porsgrunn sentrum.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 490 000
<u>Andel fellesgjeld pr 07.05.2026</u>	kr	997 190
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 488 280
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	8 472
<u>BRA/BRA-I</u>		79/74 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		2009
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		D

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Isabell Heidenreich-Riis**  
Eiendomsmegler

900 65 025  
[isabell.h-riis@em1sornorge.no](mailto:isabell.h-riis@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	2 490 000
Andel fellesgjeld pr 07.05.2026	kr	997 190
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 488 280
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	8 472

### \*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

Av felleskostnader på kr. 8 472,- per 07.05.2026 er

kr. 4 085,- renter

kr. 30,- renter

kr. 87,- avdrag lån 2

kr. 4 162,- felleskostnader

kr. 100,- felleskostnader - 1 stk. garasje

kr. 8,- adm. gebyr GBBL - 1 stk. garasje

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

Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

### Avdragsfri periode

Avdragsfri periode for lån 12117184828 utløper 30.12.2029. Fra denne datoen vil felleskostnadene for denne boligen øke med ca. kr. 1 210,- per måned.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 26 346 037,- pr. 07.05.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB BANK ASA

Lånummer: 12117184828

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 26 100 000,-

Andel av saldo: kr 990 000,-

Restløpetid: Siste termin 30.09.2059

Rente: 4,95 % p.a.

Avdragsfrihet til og med 30.12.2029. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca. kr 1 210,- per måned for denne boligen.

Bank: DNB BANK ASA  
Låne nummer: 16363735731  
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år  
Restsaldo pr. 07.05.2026: kr 246 037,-  
Andel av saldo: kr 7 190,-  
Restløpetid: Siste termin 31.03.2032  
Rente: 4,95 % p.a.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

I henhold til opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

#### **Registerbetegnelse**

Andel nr. 10 i Vestsiden Brygge Borettslag, org. nr. 994 173 103 med tilhørende borettslag til bolig nr. H0101. Forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.

#### **Sikringsordning**

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag:

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

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:

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

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

#### **Om borettslaget**

Vestsiden Brygge Borettslag (org.nr. 994 173 103) er et borettslag i Porsgrunn. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag (GBBL).

Fra ordinær generalforsamling avholdt 29.04.2026 ble følgende vedtatt:

- Godkjenning av årsmelding og årsregnskap for 2025.
- Styrehonorar for perioden 2025-2026 ble fastsatt til kr 70.000,-.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- TC Newco Norway IV AS ble valgt som ny revisor.

Planlagt vedlikehold for 2026 inkluderer vasking og beising av viftehus og gjenstående verandaer, fugging ved rundkjøringen og årlig rydding i skråningen mot brygga. Montering av vannmåler er satt på vent og er under vurdering. Styreleder opplyser den 11.05.2026 at byggene

er beiset i 2025 og 2026.

Borettslaget har heis i bygget. For sykler finnes det sykkelbod og utvendige sykkelstativ. I tillegg disponerer borettslaget en felles brygge med utemøbler og badestiger. Ansatte i en nærliggende barnehage har tillatelse til å benytte bryggen og utemøblene.

I henhold til husordensreglene skal det være stille mellom kl. 23:00 og 07:00. Boring og banking er ikke tillatt på helgedager, etter kl. 18:00 på lørdager eller etter kl. 20:00 på hverdager. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkonger/terrasser. Vesentlige bygningsmessige endringer, samt montering av utvendig solskjerming, privat antenneanlegg eller varmpumper, krever forhåndsgodkjenning fra styret.

Kun fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommuner, kommuner eller visse tilknyttede selskaper og stiftelser kan eie inntil ti prosent av andelene.

Styreleder: Jarle Storbø  
Tlf. 905 27 404  
E-post: jarle@sginfo.no

Det er etablert et «Bryggelag» som samarbeider med Vestsiden Brygge Borettslag om felles anlegg. Laget forvalter interesser knyttet til bryggen, og kostnader for felles anskaffelser, som nye badestiger i 2025, deles mellom borettslaget og Bryggelaget.

#### **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 salgssoppgaven hvis de finnes.

#### **Areal**

*Boligbygg med flere boenheter:*

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA total: 79 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup>. Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>. Bod.

TBA: 13 m<sup>2</sup>. Overbygget terrasse.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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**

2

**Eierform**

Andel

**Boligtype**

Andelsleilighet

**Etasje**

1

**Parkering**

Borettslaget har felles garasjeanlegg og parkeringsplasser på eiendommen, tilgjengelig for beboere og deres gjester. Denne leiligheten disponerer egen garasje plass (nr. 17) og det betales kr. 108,- per måned i felleskostnader og adm. gebyr for garasje.

Elbil/hybrid:

Styreleder opplyser per e-post den 11.05.2026 at det er lagt opp infrastruktur for lading av elbil i hver garasje. En kan da montere dette mot monteringskostnader, samt et innskudd til «Ladelaget» på kr. 9 000,-.

Tilrettelagte parkeringsplasser:

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

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

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 121, Bnr. 1926 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 6 297 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Fellesarealene er beboernes felles ansvar.

Tomten ligger i et lett skrånende område og er pent opparbeidet med fine grøntarealer anlagt med plen og diverse beplantning, samt internveier opparbeidet med asfalt og belegningsstein.

Overbygget inngangsparti på bakkeplan, med belegningsstein og belysning, samt ringetablå som er tilknyttet porttelefon i leilighetene. På borettslagets tomt er det også oppført garasjerekker og anlagt felles parkeringsplass, samt er det opparbeidet lekeplass.

Borettslaget har en brygge med utemøbler og badestiger. Det er etablert et bryggelag som samarbeider med Vestsiden Brygge Borettslag om felles anlegg. Ansatte i en nærliggende barnehage kan også benytte bryggen og utemøblene.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt, men skal registreres gjennom styret. Dyreholdet må ikke være til ulempe for de andre. Det er båndtvang innenfor borettslagets område, og alle ekskrementer skal fjernes omgående.

#### **Beboernes forpliktelser**

Rengjøring av oppganger utføres av et rengjøringsfirma. Beboerne har et felles ansvar for felles hageareal. Ifølge årsmeldingen er det en god dugnadsånd i borettslaget, men all dugnad er frivillig.

#### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan fås ved henvendelse til megler. Nøkkeltall fra regnskapet:

- Årsresultat for 2025: underskudd på kr 154 710,-
- Budsjettet resultat for 2026: overskudd på kr 128 175,-
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 607 006,-
- Egenkapital per 31.12.2025: kr 1 026 676,-

Styret vurderer borettslagets disponible midler som tilstrekkelige.

Den avdragsfrie perioden for et av felleslånene utløper 30.12.2029. Fra denne datoen vil avdragsbetalinger starte, noe som for denne boligen er beregnet å utgjøre en økning i månedlige kostnader på ca. kr 1 210,-.

#### **Borettslagets forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer felles forsikring 2003814

#### **Byggeår**

Ca. 2009

#### **Innhold**

Leilighet i boligblokk beliggende i 1. etasje som består av følgende rom:

1. etasje (BRA-i):

- Entré (7 m<sup>2</sup>)
- Stue/kjøkken (36 m<sup>2</sup>)
- Bad (5 m<sup>2</sup>)
- Vaskerom (3 m<sup>2</sup>)
- To soverom (11 og 6 m<sup>2</sup>)

1. etasje (BRA-e):

- Bod (5 m<sup>2</sup>)

Leiligheten har overbygget terrasse (TBA) på ca. 13 m<sup>2</sup> på bakkeplan. I tillegg disponerer leiligheten en egen garasje plass (nr. 17) i felles rekkegarasje. Garasje plass er ikke oppmålt av bygningssakkyndige. Areal oppgitt per rom er kun en orientering og avrundet til nærmeste m<sup>2</sup>, avvik kan forekomme.

### **Standard**

Pen og lettstelt 3-roms andelsleilighet fra 2009, beliggende i ytterste rekke mot elva. Leiligheten ligger fint til i 1. etasje og innehar en god planløsning. Overbygget terrasse og nydelig, vidstrakt utsikt over elveløpet! Det er adkomst via felles trappegang. Leiligheten vasket ned og malt i forkant av salget. Tak bad og gang, samt tak og vegger på vaskerom er ikke malt opp. Leiligheten disponerer egen bod og garasje plass. Borettslaget har heis.

#### **Entré:**

Romslig entré med lyse overflater og garderobeskap, samt praktisk nisje med plass til ytterligere oppbevaringsmøblement ved behov. Sikringskap med automatsikringer og skjult anlegg i leiligheten. Gangen strekker seg videre mot stuen, og man ser elva allerede fra inngangen. I overgang mellom entré og stue er det montert praktisk porttelefon, som gjør det enkelt å slippe besøkende inn i bygget.

#### **Stue:**

Stuen er lys og romslig, med kjøkken i åpen løsning og store vindusflater mot elva. Vinduene slipper inn godt med dagslys og gir nydelig utsikt! Det er god plass til både sofagruppe og spisestue. Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Fra stuen er det utgang til en romslig, overbygget terrasse med vidstrakt utsikt over elveløpet.

#### **Kjøkken:**

Kjøkkenet ligger i åpen løsning og har lys, takhøy kjøkkeninnredning fra HTH. Innredningen har integrert stekeovn og tidløse fronter i glatt utførelse, med håndtak. Dobbelt overskap med glasshyller og vitrinefronter. Flis på vegg over laminat benkeplate med gode arbeidsflater, nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Oppvaskmaskin og kombiskap kan medfølge ved salg. Ventilator er ny, men ikke koblet til avtrekk. For ytterligere informasjon konferer megler.

#### **Terrasse:**

Terrassen ligger på bakkeplan er overbygget av balkongen i etasjen over, noe som gir ly for regn og direkte sol. Gulvet er utført med flis på underliggende betong, og rekkverket er i glass og aluminium. Utsikten mot elva er vid og åpen. Terrassen har plass til loungemøbler og gir en direkte forbindelse mellom stue og uterom.

#### **Bad:**

Lyst, flislagt bad med varmekabler i gulv, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Romslig servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, samt speil med sideskap og overlys med el-stikk. Sluk i stål med synlig mansjett i klemring. Avtrekksventil i himling og luftespalte i dør sørger for ventilasjon. Listefri overgang til malt tak.

#### **Vaskerom:**

Fra badet er det adkomst til et eget vaskerom. Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegghengt utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. En 200-liters varmtvannstank er også plassert her, sammen med koblingskap for rør i skap på vegg. Sluk i plast med synlig mansjett i klemring. Avtrekksventil i himling og luftespalte i dør.

#### **Soverom:**

Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Garderobeskap langs den ene vegg gir god plass til klesbeholdningen. Det andre soverommet er kompakt og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Garderobeskap er montert.

Overflater:

Gulv: Parkett i stue/kjøkken, entré, soverom 1 og soverom 2. Flis med varmekabler på bad og vaskerom.

Vegger: Malte flater i stue/kjøkken, entré og soverom 1. Malte plater i soverom 2. Fliser på bad og vaskerom.

Himling: Malte flater i stue/kjøkken, entré, soverom 1, bad og vaskerom. Malt betong i soverom 2.

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 1U), 2 (TG 2) og/eller 3 (TG 3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2) - Avvik som kan kreve tiltak:

Våtrom:

- Overflater gulv på bad | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

### **Innbo og løsøre**

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

### **Beliggenhet**

Leiligheten er en del av Vestsiden Brygge på Lahelle, som har en nydelig beliggenhet i ytterste rekke mot elva. Her bor du med enkel adkomst i 1. etasje, med overbygget terrasse og vidstrakt utsikt over elveløpet. Området er tilbaketrukket og skjermet, samtidig som det er kort vei til Porsgrunn sentrum.

På Vestsiden er alt tilrettelagt for en enkel hverdag. Akrobaten idrettsbarnehage ligger et steinkast unna, og det er gangavstand til Vestsiden skole for 1. til 10. trinn. For dagligvarehandel og andre servicetilbud er PP Senteret og Porselensfabrikken en kort gåtur unna. Det er gode bussforbindelser i området, fra holdeplass ved Pors stadion eller PP Senteret.

Rett over brua ligger Downtown kjøpesenter og nylig oppgraderte Franklintorget. Herfra kan du følge den pent opparbeidede elvepromenaden eller Storgata gjennom sentrum og helt opp til koselige Osebakken. På veien finnes det flere butikker, kafeer og restauranter, samt diverse

kulturtilbud og bademuligheter ved Osebakkenstranda.

Det arbeides for tiden med ny gang- og sykkelbru over elva, fra Storvegen på Vestsiden til Reynoldsparken på Østsiden. Denne vil knytte Vestsiden tettere til nordre del av sentrum og Osebakken, med kort og enkel adkomst til kollektiv transportsentral ved Kammerherreløkka, kulturtilbud ved Ælvespeilet og Filmsenteret Charlie, samt bademuligheter ved Osebakkenstranda.

Området byr på rike muligheter for rekreasjon og fritid. Fellesområdene ved Vestsiden Brygge er pent anlagt med plenarealer, gangveier og bryggeanlegg med bademuligheter. I nærheten ligger også de flotte friarealene ved Lysthusåden og Smiebakken, samt Pors stadion med fotballbaner.

For lengre turer er det kort vei til Porsløypa, som er en populær runde i hverdagen. Løypa går i skogsterreng og er lyssatt i den mørke årstiden, samt tilknyttet fine turmål som Frydentopp og Skipperåsen med flott utsikt. Fra Porsløypa går det også sti til Kverndammen. Ved nok snø vinterstid kjøres det opp skiløyper her.

#### **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.

Leiligheten ligger i en boligblokk fra 2009, som er oppført i betong og utvendig kledd med tegl. Vinduene er fabrikkmalte med rammer og karm i tre og har 2-lags isolerglass. Entrédøren er en slett, brann- og lydklassifisert dør av type B30/35dB, og balkongdøren er en fabrikkmalt dør i tre med isolerglass og brystning.

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten. Utført med flis på underliggende betong. Terrassen er overbygget av balkong over, og har rekkverk i glass og aluminium.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg leilighetsbygg (Bygg 1 og 2) den 13.07.2009. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Porsgrunn kommune. Mottatte tegninger er situasjonsplan datert 02.01.2003 og plantegninger datert 21.01.2008, samt udaterte tegninger av fasade og snitt.

#### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger i kjøpet. I tillegg kan oppvaskmaskin og kombiskap medfølge ved salg. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, med varmekabler i gulv på bad og vaskerom. Varmtvannstank på ca. 200 liter er montert på vaskerom.

Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 15.04.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres

oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.

Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Denne boligen er energimerket den 11.05.2026. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Forretningsfører opplyser at kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Radon**

Bygningssakkyndige opplyser i vedlagte tilstandsrapport at det ikke er foretatt radonmålinger, og at bygget heller ikke er utført med radonsperre. Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se [www.dsa.no/radon](http://www.dsa.no/radon).

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse innenfor felt B1 i henhold til reguleringsplan 137 Vestsiden brygge - Lahelle nord, vedtatt 21.06.2007. Deler av eiendommen er også regulert til andre typer bebyggelse og anlegg, kjørevei, parkering, uteoppholdsareal, lekeplass og småbåtanlegg.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 141 Barnehage/boliger Vestsiden - Lahelle Nord, vedtatt 18.06.2009. Planen berører et delareal på 7 m<sup>2</sup> regulert til gate m/fortau (felt V1).

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 13.06.2019. I kommuneplanen er 3 887 m<sup>2</sup> av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 2 409 m<sup>2</sup> er avsatt til friområde (nåværende).

Eiendommen ligger innenfor bestemmelsesområdene for Bybåndet og 1km-sonen rundt sentrum, noe som innebærer bestemmelser om blant annet byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplan og/eller reguleringsplan:

- Hensynssone H310: Ras- og skredfare.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med ras- og skredfare, herunder kvikkleireskred. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i eller nær slike faresoner. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, regnes det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleire overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

- Hensynssone H320: Flomfare.

På kommunens kart ligger deler av eiendommen i et område markert med hensynssone for flomfare. Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær flomsone. Reguleringsplaner og tiltak som berører hensynssonen skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Ta kontakt med kommunen eller NVE ved spørsmål i forhold til dette.

- Hensynssone H190\_11: Andre sikringssoner (Farled).

Over deler av borettslagets eiendom går det annen sikringssone som gjelder farled i henhold til kommuneplanens arealdel. Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i hoved- og biled tillates ikke.

Ny kommuneplan:

Ny kommuneplan for perioden 2024-2036 er under arbeid. For ytterligere informasjon, se: <https://www.porsgrunn.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/planer/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel-under-arbeid/>

Godkjente byggetiltak:

Det foreligger flere godkjente byggetiltak i nærområdet, blant annet på gnr. 121 bnr. 1967. Det må her påregnes at det er påbegynt eller vil bli igangsatt byggearbeider. Byggetiltak er markert med oransje boks og/eller skravur i situasjonskart.

I tillegg er ubebygd del av eiendom med gnr. 121 bnr. 38 regulert til boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse). Det må her påregnes at det i fremtiden kan bli igangsatt byggearbeider. Se vedlagte reguleringsplan.

Elvegata Elvesiden:

I nærområdet ligger nyere reguleringsplan 163 Elvegata Elvesiden, vedtatt 05.09.2024. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvikling av et nytt boligområde med småbåtanlegg mellom Elvegata og elvebredden. Vedtaket betyr at reguleringsplanen nå er rettskraftig og kan brukes som grunnlag for å søke om nye byggetiltak i området.

For ytterligere informasjon, se:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/reguleringsplan-for-elvegata-elvesiden-planid-163-er-naa-godkjent/>

Igangsatt regulering:

I nærområdet er det satt igang privat planarbeid for reguleringsplan for 152 Elvetunet, gbnr. 121/1827 og 121/1761 m.fl. Planområdet ligger på vestsiden i Porsgrunn i et område med boliger og næringstomter på Lahelle. Planområdet er på ca. 15 daa.

Oppstart av planarbeidet ble først varslet i 2016. I 2020 ble nytt oppstartsvarsel sendt ut i forbindelse med endring av planområdet. Nytt varsel gjelder for samme planområde som i 2020.

Hensikten med planarbeidet er fortsatt å kunne tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse/lavblokker med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsareal. Eksisterende bebyggelse i Elvegata nr. 23, 25, 27, 31 og 33 inkluderes i planarbeidet.

I gjeldene reguleringsplan er disse områdene regulert til industri, og planavdelingen ønsker at disse tomtene reguleres til dagens bruk; frittliggende eneboliger.

For ytterligere informasjon, se: <https://www.porsgrunn.kommune.no/lokalpolitikk/hoeringer/naa-settes-det-i-gang-privat-planarbeid-for-reguleringsplan-for-elvetunet-gbnr-1211827-og-1211761-mfl->

planid-152/

Kopi av situasjonskart, 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 775 740 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 102 961 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

#### **Andel felles formue**

Kr 27 305 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.





# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

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

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

### **Eier**

Björg Bjørntvedt

### **Heftelser**

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

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

### **Andre relevante opplysninger**

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

### **Elektrisk anlegg:**

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

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

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

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

Heksesot:

Selger opplyser i vedlagte egenerklæring: «Det har vært «heksesot» i leiligheten, noe som også har vært i andre leiligheter i borettslaget. Leiligheten har ikke tidligere vært nedvasket, men dette er nå gjort av firma, og leiligheten vil bli malt. Har snakket med leder for borettslaget som sier at dette var et problem tidligere, men etter nedvaskt og maling har han ikke hørt at dette nå er et problem.»

Plantegninger:

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Meglernes vederlag og utlegg:

Provisjon av salgssum inkl. andel fellesgjeld\* 1,2% (forutsatt salgssum kr. 2 490 000,-), kr. 41 846,-  
Avslag medlemsfordel GBBL, kr. -5 000,-  
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500,-  
Markedspakke, kr. 26 690,-  
Oppgjørshonorar\*, kr. 7 900,-  
Tilretteleggingshonorar, kr. 16 900,-  
Visningshonorar per visning, kr. 2 700,-  
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr. 545,-  
Digital styling foto 3 for 2, kr. 4 156,-  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr. 1 889,-  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr. 4 485,-  
Eierskiftegebyr\*, kr. 6 725,-  
Totalt, ca. kr. 111 336,-

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

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rune Hogstad den 11.05.2026.

#### **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**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

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](http://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 bygnings-sakkyndig 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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig 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 avtalt 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 siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring 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**

Isabell Heidenreich-Riis

Eiendomsmegler

Telefon: 900 65 025

E-post: [isabell.h-riis@em1sornorge.no](mailto:isabell.h-riis@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien

Postboks 184

3701 SKIEN

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





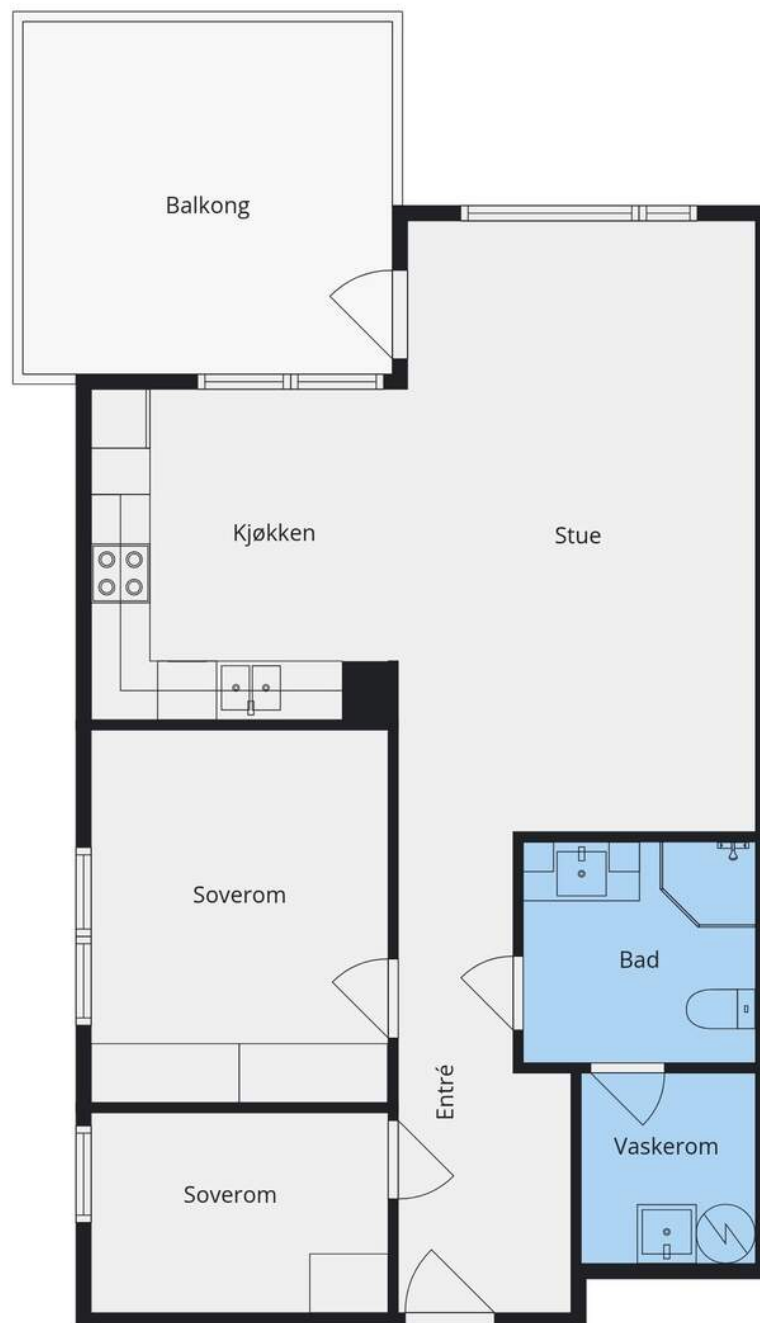








# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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















# PLASSEN 32

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Vemmern</b> Linje M2, M2N	<b>10 min</b> 0.9 km
<b>Porsgrunn stasjon</b> Linje RE11, RX11, R55	<b>7 min</b> 2.5 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>42 min</b>

## SKOLER

<b>Vestsiden skole (1-10 kl.)</b> 434 elever, 25 klasser	<b>13 min</b> 1.1 km
<b>Porsgrunn videregående skole Sør</b> 450 elever, 32 klasser	<b>10 min</b> 4.2 km
<b>Skogmo videregående skole</b> 900 elever, 40 klasser	<b>9 min</b> 4.5 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Recharge Kirketjernet</b>	<b>11 min</b>
<b>Recharge St1 Pors</b>	<b>21 min</b>



«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

Sitat fra en lokalkjent



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

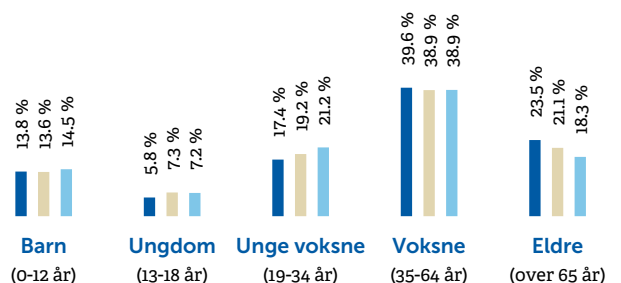
Veldig bra 89/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Fredbo/Lahelle
Porsgrunn/Skien
Norge

### Personer

1 219
92 648
5 425 412

### Husholdninger

567
45 081
2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år)</b> 98 barn	<b>1 min</b> 0.1 km
<b>Vestsiden barnehage (1-5 år)</b> 78 barn	<b>14 min</b> 1.2 km
<b>Vest-Tun barnehage (1-5 år)</b> 32 barn	<b>18 min</b> 1.5 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Tollnes</b> PostNord	<b>15 min</b> 1.3 km
<b>Kiwi Porselensfabrikken</b>	<b>17 min</b>

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 92/100

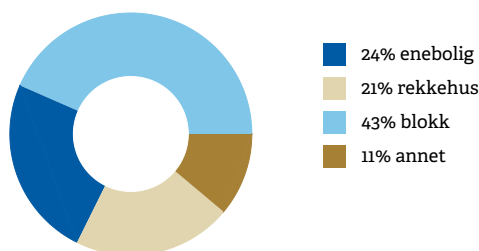
 **GATEPARKERING**  
Lett 91/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 86/100

## SPORT

- |   |   |        |
|---|---|--------|
|  <b>Høyås ballplass</b><br>Ballspill              | <b>7 min</b>     | 0.6 km |
|  <b>Pors stadion</b><br>Fotball, sandvolleyball | <b>12 min</b>  | 0.9 km |
|  <b>Just Padel Porsgrunn</b>                    | <b>14 min</b>  |        |
|  <b>SATS Porselensfabrikken</b>                 | <b>17 min</b>  |        |

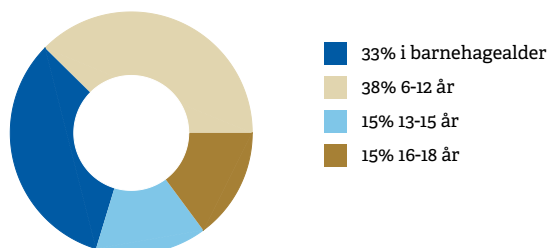
## BOLIGMASSE



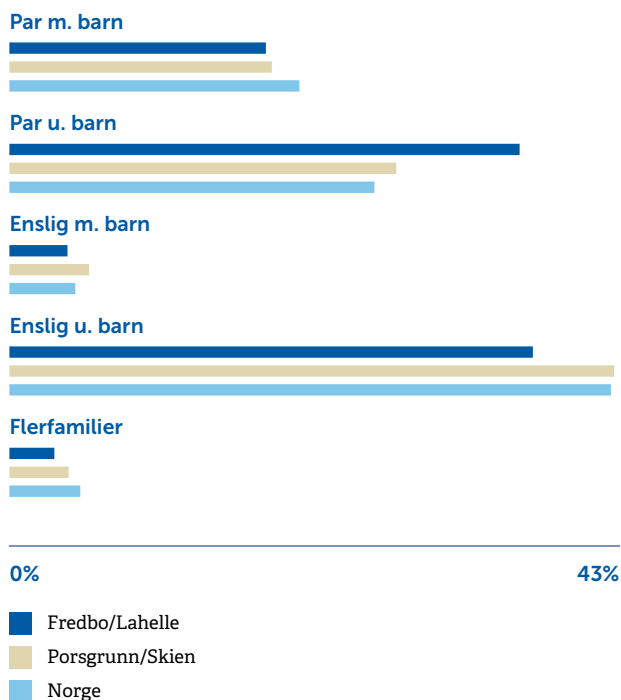
## VARER/TJENESTER

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Pp-Senteret</b>           | <b>13 min</b>  |
|  <b>Vitusapotek Vestsiden</b> | <b>13 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

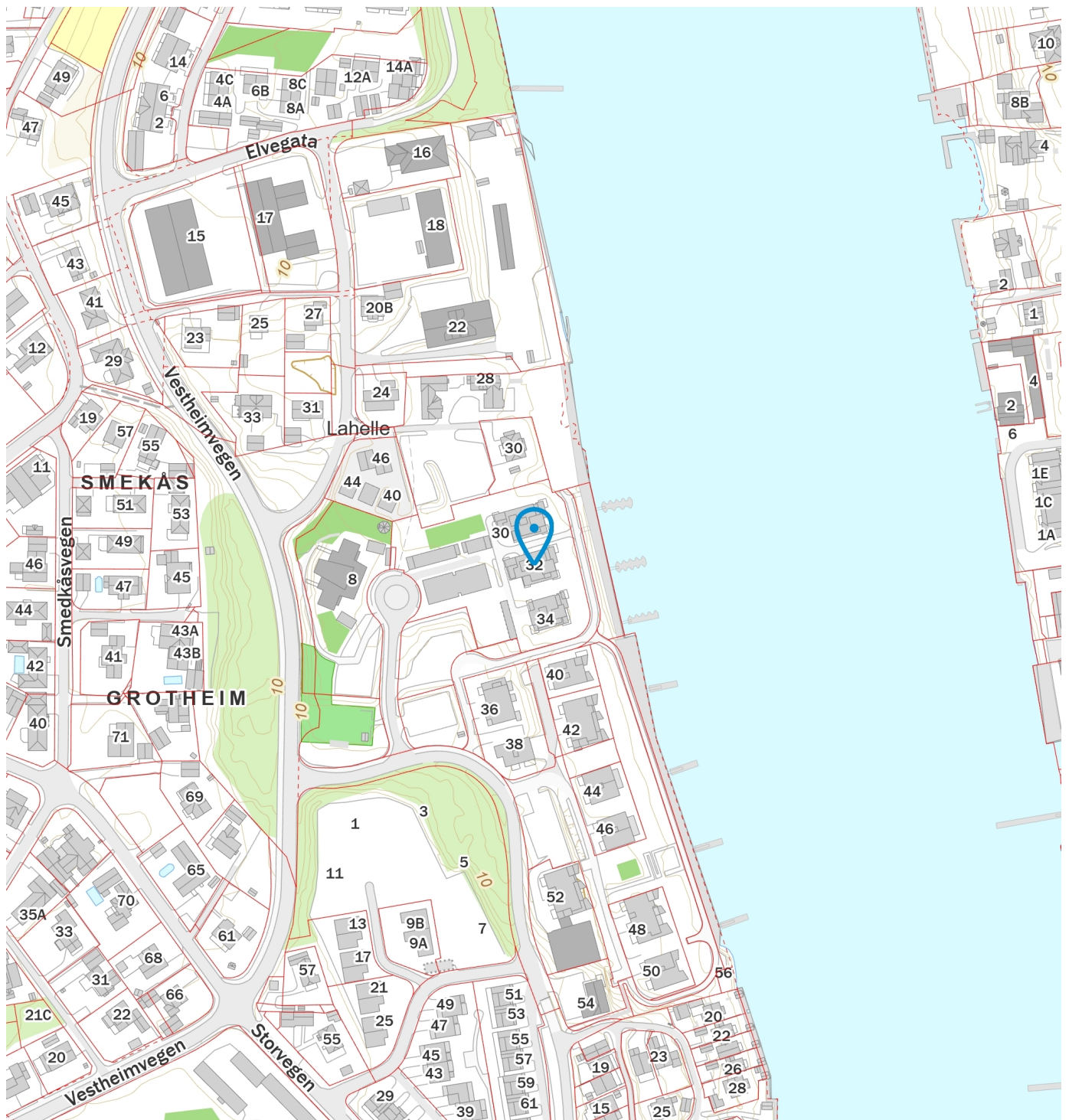
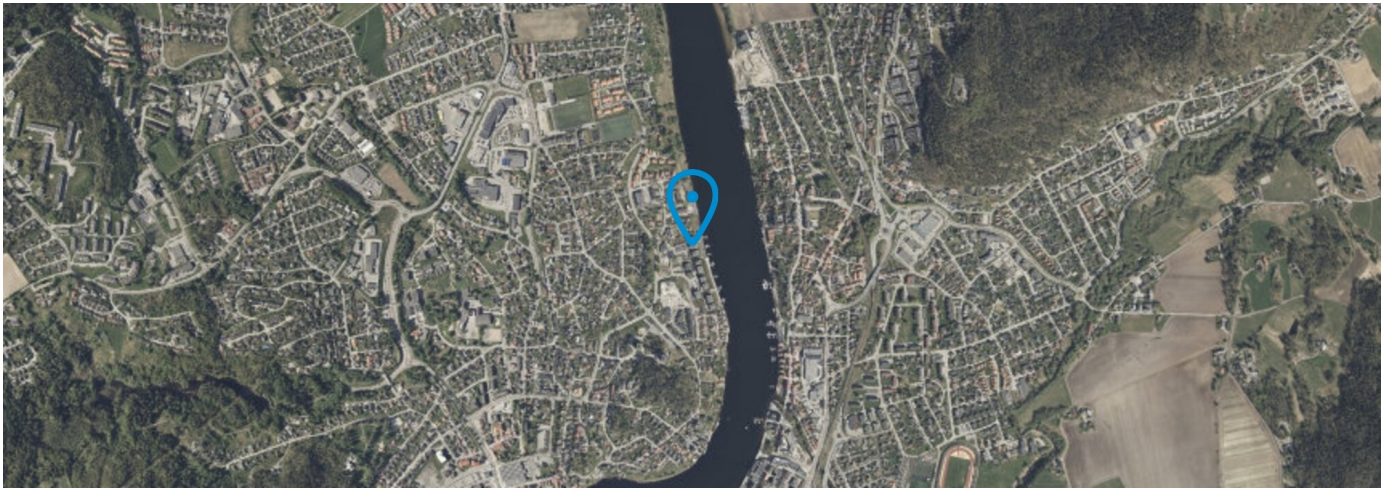


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>37%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>46%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>11%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>6%</b>	<b>4%</b>



# 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 bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige 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.



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Plassen 32 , 3919 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 121, bnr. 1926

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 14387-1830

Eiendomsverdi ref nr: TM1395

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Hogstad



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.

# Vedlegg: Takstrapport

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at taksmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning

### Rapportansvarlig



Rune Hogstad

rune@takstforum-telemark.no

958 36 333



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### 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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i første etasje i blokk oppført i betong. Utvendig kledd med tegl. Adkomst til leiligheten via felles trappegang.

Leiligheten og fellesarealer fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre. 2-lags isolerglass. Slett brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35dB. Fabrikkmalt balkongdør i tre, med isolerglas og brystning. Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten. Utført med flis på underliggende betong. Terrassen er overbygget av balkong over. Rekkverk i glass og aluminium. Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk. Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra. Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Bad: Fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte flater i himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant, dusjkabinett, wc.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate. Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Entre: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Det er montert garderobeskap i entreen.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Det er montert garderobeskap på soverommet.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malt betong i himling. Det er montert garderobeskap på soverommet.

Vaskerom med flis på gulv, malte flater på vegger og i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater fremstår uten vesentlige avvik.

1 mm høydeavvik på 2 meter, 11 mm på hele rommets bredde målt i entré.  
4 mm høydeavvik på 2 meter, 5 mm på hele rommets bredde målt på kjøkken.

Fabrikkmalte formpressede kompaktdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad

Vegger med overflater av keramisk flis, malte flater i himling. Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler. Gulv tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk, det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Ingen tegn til løse fliser ( bom under flis) ved stikk kontroll. Sluk i stål, synlig mansjett i klemring. Innredning med slette hvite fronter, heldekkende servant, speil med lys over vask. Dusjkabinett. WC

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje. Avtrekksventil i himling, luftespalte i dør. Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

##### Vaskerom

Malte flater på vegger og i himling. Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler. Tilstrekkelig fall mot sluk, og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser ( bom under flis) ved stikk kontroll. Sluk i plast, synlig mansjett i klemring. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i himling, luftespalte i dør. Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i rustfritt stål. Nedfelt koketopp og integrert stekeovn. Avtrekk over steketopp med utkast ut yttervegg. Oppvaskmaskin. Kjøøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår uten spesifikke merknader. Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannledning av plast. Koblingsskap for rør i skap på vaskerom.

Kun synlige rørføringer er vurdert. Synlige avløpsrør i plast. Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold. 200l varmtvannstank på vaskerom. Elektrisk anlegg med sikringskap i entre. Skap med automatsikringer, skult anlegg i boligen.

## Beskrivelse av eiendommen

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

[Gå til side](#)

Vurderingen av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) er gjennomført i samsvar med kravene i NS 3600.

Den bygger på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen, uten bruk av måleinstrumenter eller inngrep i konstruksjoner.

Formålet er å identifisere forhold ved boligen som, ved normal bruk, kan innebære forhøyet risiko for personskaade, helsemessig påvirkning eller miljømessige ulemper.

Undersøkelsen er ikke en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll og omfatter ikke skjulte installasjoner, konstruksjoner eller forhold som krever destruktive undersøkelser eller avanserte målinger.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko er beskrevet i rapporten. Det kan likevel eksistere risikoforhold som ikke er avdekket innenfor rammen av denne vurderingen.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

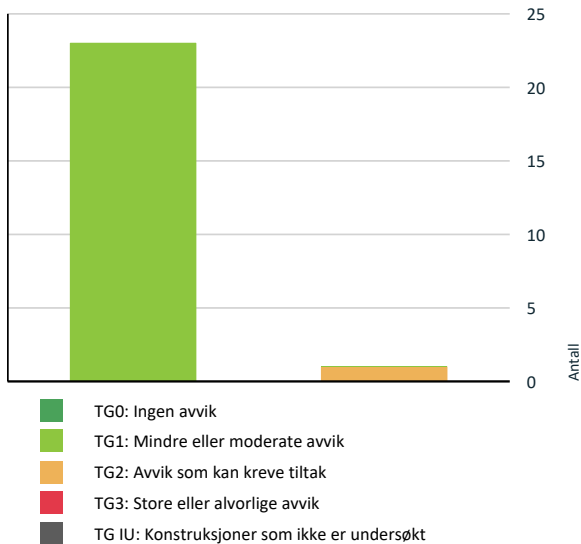
[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

2009

#### Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

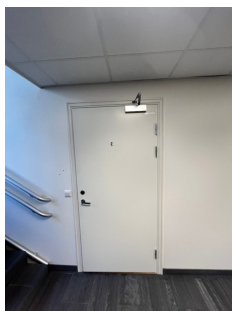
##### Beskrivelse

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.  
2-lags isolerglass.

#### TG 1 Dører

##### Beskrivelse

Slett brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 35dB.  
Fabrikkmalte balkongdør i tre, med isolerglass og brystning.  
Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.



Entrédør



Terrassedør

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Beskrivelse

Terrasse/uteplass på bakkeplan tilknyttet leiligheten.  
Utført med flis på underliggende betong.  
Terrassen er overbygget av balkong over.  
Rekkverk i glass og aluminium

Overflaten fremstår med normal slitasje ut fra alder og bruk.  
Terrassekonstruksjonen er visuelt tilgjengelig ovenfra.  
Underliggende konstruksjon og fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

##### Beskrivelse

Bad: Fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og malte flater i himling.  
Innredning med slette fronter, heldekkende servant, dusjkabinett, wc.

Stue/kjøkken: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling.  
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate.  
Kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Entre: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte plater i himling.  
Det er montert garderobeskap i entreen.

Soverom 1: Parkett på gulv, malte flater på vegger og malte flater i himling. Det er montert garderobeskap på soverommet.

Soverom 2: Parkett på gulv, malte plater på vegger og malt betong i himling. Det er montert garderobeskap på soverommet.

Vaskerom med flis på gulv, malte flater på vegger og i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

Overflater fremstår uten vesentlige avvik.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

1 mm høydeavvik på 2 meter, 11 mm på hele rommets bredde målt i entré.  
4 mm høydeavvik på 2 meter, 5 mm på hele rommets bredde målt på kjøkken.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Fabrikkmalte formpressede kompaktdører.



Innvendige dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med overflater av keramisk flis, malte flater i himling.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.  
Gulv tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk, men fungerer med dagens bruk, det anbefales videre bruk av dusjkabinett med avrenning direkte til sluk.

Ingen tegn til løse fliser ( bom under flis) ved stikk kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk i stål, synlig mansjett i klemring.



Sluk på bad.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med slette hvite fronter, heldekkende servant, speil med lys over vask.  
Dusjkabinett.  
WC

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.



Innredning bad.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkventil i himling, luftespalte i dør.

### ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

### ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Malte flater på vegger og i himling.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.  
Tilstrekkelig fall mot sluk, og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser ( bom under flis) ved stikk kontroll.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk i plast, synlig mansjett i klemring.



Sluk på vaskerom

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.



Vaskerom.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtreksventil i himling, luftespalte i dør.

### ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble målt i vegg inn mot våtsone, det er ikke påvist fukt i konstruksjonen.

### KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og benkeplate i laminat.  
Oppvaskkum i rustfritt stål.  
Nedfelt koketopp og integrert stekeovn.  
Avtrekk over steketopp med utkast ut yttervegg.  
Oppvaskmaskin.  
Kjøøl/fryseskap.

Kjøkkenet fremstår uten spesifikke merknader.



Innredning kjøkken

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut, montert i skap over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledning av plast.  
Koblingsskap for rør i skap på vegg på vaskerom.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

#### TG 1 Avløpsrør

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.  
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, ventiler i vegg i rom for varig opphold.

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

200l varmtvannstank på vaskerom.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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

Elektrisk anlegg med sikringsskap i entre.  
Skap med automatsikringer, skult anlegg i boligen.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Salg ved fullmektig, ikke kjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Leilighet oppført i 2009**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På generelt grunnlag anbefales det at man foretar en el-kontroll ved overtagelse av brukt bolig, når det ikke foreligger kontrollrapport som er 5 år eller nyere.**

### Generell kommentar

Ikke mottatt kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser som er nyere 5 år eller nyere. Anbefaler derfor at anlegget kontrolleres av fagkyndig.

### 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 bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Vurderingen av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) er gjennomført i samsvar med kravene i NS 3600.

Den bygger på en visuell kontroll av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen, uten bruk av måleinstrumenter eller inngrep i konstruksjoner.

Formålet er å identifisere forhold ved boligen som, ved normal bruk, kan innebære forhøyet risiko for personskade, helsemessig påvirkning eller miljømessige ulemper.

Undersøkelsen er ikke en fullstendig HMS eller forskriftskontroll og omfatter ikke skjulte installasjoner, konstruksjoner eller forhold som krever destruktive undersøkelser eller avanserte målinger.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko er beskrevet i rapporten. Det kan likevel eksistere risikoforhold som ikke er avdekket innenfor rammen av denne vurderingen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 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

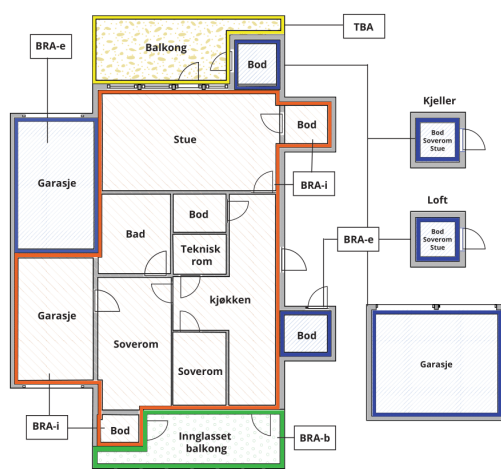
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	5		79	13
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré, vaskerom	Bod	

#### Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).

Boligen har følgende rominndeling:

Stue/kjøkken: 36 m<sup>2</sup>

Entré: 7 m<sup>2</sup>

Bad: 5 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11m<sup>2</sup>

Soverom 2 : 6 m<sup>2</sup>

Bod: 5 m<sup>2</sup>

Terrasse: 13 m<sup>2</sup>

Areal oppgitt per rom er kun en orientering og avrundet til nærmeste m<sup>2</sup>, avvik kan forekomme.

### 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

Plassen 32 , 3919 PORSGRUNN  
Gnr 121 - Bnr 1926  
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Rune Hogstad	Takstingeniør
	Trine Bjørntvedt	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1926		0	6297.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Plassen 32

#### Hjemmelshaver

Bjørg Bjørntvedt

#### Kommentar

Eiendommen har flere adresser.

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
994173103		Grenland Boligbyggelag	Bjørntvedt Bjørg

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

10

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og tilbaketrukket på Vestsiden ved Porsgrunnselva.

Kort veg til Porsgrunn sentrum.

Gangavstand til skole, barnehage, lekeplass og PP-senteret

#### Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte inn på parkering for borettslaget.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private felles stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Regulert til bolig: Reguleringsplan for Lahelle Sør.

#### Om tomten

Tomt i lett skrånede område, opparbeidet med plener, asfalterte internveger og parkeringsplasser.

# Vedlegg: Takstrapport

Plassen 32 , 3919 PORSGRUNN  
Gnr 121 - Bnr 1926  
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 SKIEN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## 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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 alder, 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 godkjenning 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.



## 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

Trine Bjørntvedt

---

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Plassen 32

3919 PORSGRUNN

4001-121/1926/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1410260154 1



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

2. Tilleggscommentar

Det har vært "heksesot" i leiligheten, noe som også har vært i andre leiligheter i borettslaget. Leiligheten har ikke tidligere vært nedvasket, men dette er nå gjort av firma, og leiligheten vil bli malt. Har snakket med leder for borettslaget som sier at dette var et problem tidligere, men etter nedvaskt og maling har han ikke hørt at dette nå er et problem.

Kjøkkenventilator var i stykker og ny blir montert.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

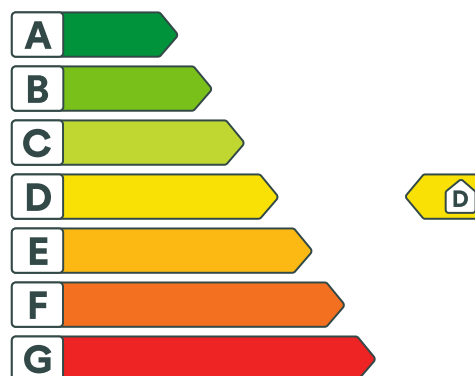
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Plassen 32, 3919 PORSGRUNN</b>	
Dato for energimerking <b>11.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-294037</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300002692</b>
Gårdsnummer <b>121</b>	Bruksnummer <b>1926</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>2009</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**159,05 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**168,02 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 433 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Plassen 32, 3919 PORSGRUNN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Plassen 32, 3919 PORSGRUNN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 9: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



## Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 1 av 2

Vestsiden Brygge Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	210/10
Plassen 32	<b>Type:</b>	Borettslag
3919 PORSGRUNN	<b>Eiere:</b>	Bjørg Bjørntvedt
<b>Organisasjonsnr:</b> 994 173 103	<b>Andelsnr:</b>	10

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 8 472**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	4 085
	Renter	30
	Felleskostnader	4 162
	Avdrag lån 2	87
Tilleggsytelser:	Felleskostnader, 1 stk. garasje	100
	Adm.gebyr GBBL - 1 stk. garasje	8

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):	997 190	Gjeld siste årsoppg.:	997 446
Klient ajourf. lån:	30 601 036,98	Klient gj. s. årsoppg.:	26 354 810

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12117184828, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 134

Saldo per 07.05.2026: 26 100 000

Andel av saldo: 990 000

Første termin: 30.12.2009Neste avdrag: 30.12.2029 ( siste termin 30.09.2059 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2029 utgjøre ca kr 1 210,00 per måned for denne boligen**

Lånenummer: 16363735731, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 07.05.2026: 246 037

Andel av saldo: 7 190

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 31.03.2032 )

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jarle Storebø

Adresse: Plassen 30

Postnr/-sted: 3919 PORSGRUNN

Telefon: Mob.: 90527404, Priv.: 35556971

E-post: jarle@sginfo.no

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

### 5: Restanse felleskostnader pr. 07.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### 6: Ligning - 2025

Gjeld:	997 446	Andre inntekter:	927
--------	---------	------------------	-----

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 07.05.26 Side 2 av 2

Vestsiden Brygge Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	210/10
Plassen 32	<b>Type:</b>	Borettslag
3919 PORSGRUNN	<b>Eiere:</b>	Björg Bjørntvedt
<b>Organisasjonsnr:</b> 994 173 103		

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	27 305	Utgifter:	53 749
---------------	--------	-----------	--------

### 7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 390 000
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2009  
Gårds/bruksnr: 121/1926, 121/1927, 121/1928, 121/1929, 121/1944, 121/1959, 121/1993, 121/1994  
Bygningstype: Leilighetsbygg

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6297.8
------------------	------	-------------	--------

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2003814
--------------	------------------------	-----------	---------

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1.	Første innflytting:	01.08.2009	SSBnr:	H0101
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()	BRA	74		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	4755		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

## **Innkalling til generalforsamling**

**i Vestsiden Brygge Borettslag (210)**

**Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00, GBBL sin kantine,  
Jernbanegata 25 .**

### **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 sakliste**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Årsregnskap**

### **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

### **5. Valg**

**5.1 Valg av styre iht. vedtektene**

Disse er på valg:

**5.2 Valg av delegat og varadelegat**

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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.)

## Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding  
Årsregnskap  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Vestsiden Brygge Borettslag

### Om Vestsiden Brygge Borettslag

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

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

Det er \_\_\_\_0\_\_\_\_ ansatte i boligselskapet.

Vestsiden Brygge Borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

### Overdragelser

Det var en leilighetsoverdragelse i 2025:

Marianne Gjersest og Johan Steenks har flyttet inn i 4. etasje i blokk 32.

### Styret

Leder, Jarle Storebø, styreleder  
Styremedlem, Nils Ivar Skårdal, nestleder/sekretær  
Styremedlem, Odil Marie Grini, styremedlem  
Varamedlem, Linda Iren Vestby, 2. varamedlem  
Varamedlem, Barbro Selsø Andersen, 1. varamedlem

Odil Marie Grini tok gjenvalg for 2 år og har 1 år igjen av valgperioden. Jarle Storebø har også 1 år igjen av valgperioden. Nils Skårdal, Barbro Selsø Andersen og Linda Iren Vestby er på valg til styret i VBBL.

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne og 2 varamedlemmer med møteplikt. Vestsiden Brygge Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

### Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt \_\_4\_\_ styremøter, hvor \_19\_\_ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på \_\_alle 4\_\_ av møtene.

### HMS og bomiljø

Sprinkleranlegget har fått følgende vurdering ved siste kontroll: Anleggsvurdering i FG-kontroll: 100

Kontrollørens vurdering :100

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Alle avvik fra forrige kontroll er lukket - og vi har nå full score.

Alle byggene har i 2025 blitt beiset utvendig.

Det er stor entusiasme i borettslaget der alle som kan bidrar til et særdeles godt bomiljø.

## Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til plan for 2025.

Alle sprinkelhodene i 30 og 32 som det var feil på er blitt skiftet ut, i 34 var det ingen feil på sprinkelhodene.

Vasking, børsting og beising av treverket på alle blokkene er utført av JC Jensen Malerfirma AS.

Nye badestiger i syrefast er kjøpt inn og montert på vegne av Bryggelaget. Dette ble utført på dugnad av Kjell Erik Andersen og Rolf Amundsen. Kostnaden for 3 stiger er 22.129,00 som deles 50/50 mellom VBBL og Bryggelaget.

Det er fuget mellom alle brosteinene og støpt mellom kantsteiner og plen da dette hadde forvitret i løpet av årene. Dette har blitt utført av Kjell Andersen og Nils Skårdal på dugnad. Det gjenstår å fuge mellom kantstein som går rundt bærbuskene borte ved rundkjøringen. Dette er planlagt utført i løpet av sommeren.

Boligrådet i VBBL som består av Kjell Erik Andersen, Rolf Amundsen og Rune Nygård har egne arbeidslister om gjennomført arbeid i 2025 og nye saker.

## Viktige saker styret har behandlet

Det er satt opp et ekstra skap i "vaskerommet" i blokk 34 med reserve-brannhoder.

Service av garasjeporter ble utført 9. mai 2025.

Det er kjøpt inn silikonspray og -stifter til smøring av garasjeportene. Dette befinner seg i fellesboden.

Styret har vedtatt fordeling av 70.000,00 til styrehonorar med denne fordeling:

Styreleder: 28.000,00

Styremedlem: 12.500,00 pr, repr.

Varamedlem: 8.500,00 pr. repr.

Test av alle røykvarslere ble utført 14. mai 2025.

Det er innkjøpt nødstopperer til sprinkelanlegget og delt ut til alle 25 leiligheter i VBBL.

Det er kjøpt inn skilt til brygge og til landgangen ut til pirene som opplyser om at det er privat og tilhører beboerne i VBBL. Det er mange som tar seg til rette der og fortrenger VBBL sine egne beboere. Ansatte i Akrobaten Barnehage kan benytte både brygge og utemøbler.

Montering av vannmåler til VBBL er foreløpig satt på vent. Vi har fått bekreftet fra Porsgrunn Kommune at vanntrykk/vannmengde til sprinkelanlegg er tilfredsstillende.

Styret har godkjent at Nils Skårdal og Magne Grini påtar seg vasking og beising av viftehuse på takene i blokk 30, 32 og 34 samt verandaer som gjenstår for de som ikke klarer å gjøre det selv. Det er forventet at dette blir utført i løpet av våren 2026.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

VBBL har gått inn for å benytte seg av strømvartalen til Norgespris.

## Saker under arbeid og planlegging

Det planlegges å ferdigstille beising av treverket som gjenstår på blokkene i 30,32 og 34. Se forrige punkt.

Vi håper at vi i løpet av våren kan fortsette å rydde opp i skrånningen ned mot brygga. Dette er et arbeid som må gjøres hvert år hvis det skal se fint ut og ikke "gro igjen".

Vi vil fortsette med å legge til rette for beboerne våre slik at alle kan trives i borettslaget vårt. Vi er veldig stolt av at det ser så fint og velstelt ut her og sånn vil vi gjerne at det skal forsette. Vi strekker oss langt for å beholde det gode fellesskapet vi har og vil prøve å etterkomme nye ønsker fra beboerne dersom det skulle dukke opp noe.

Vi heier på den gode dugnadsånden vi har her i VBBL. Det er viktig å understreke at all dugnad er frivillig og at alle her er like viktige for å skape et godt bomiljø - enten man er med på dugnad eller ikke. Det viktigste er at vi fortsetter med å hilse og smile til hverandre, og gjerne slår av en liten prat i forbifarten. Vi er et lite borettslag og sammen skaper vi et godt bomiljø for alle som bor her.

## 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/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak \_\_\_\_\_.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

## Disponible midler for Vestsiden Brygge 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.	812 604	748 960
<b>B: Endringer disponible midler</b>		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-154 710	98 368
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	76 927	76 927
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-33 305	-31 456
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-94 511	-80 195
<b>C: Årets endring disponible midler</b>	<b>-205 598</b>	<b>63 645</b>
<b>D: Disponible midler 31.12.</b>	<b>607 006</b>	<b>812 604</b>
<b>E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.</b>	<b>611 979</b>	<b>812 604</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Resultatregnskap pr 31.12.25 for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader		1 435 032	1 399 992	1 435 000	1 463 700
Innkrevde felleskostnader renter		1 420 879	1 476 437	1 468 471	1 330 445
Innkrevde felleskostnader avdrag		33 264	32 004	33 500	35 587
Leieinntekt garasjer		34 800	34 800	34 800	34 800
Leieinntekt lokaler		40 800	40 800	40 800	40 800
Andre inntekter		63 228	58 787	70 000	70 000
Strømgifter		2 520	2 520	2 520	2 520
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 030 523</b>	<b>3 045 341</b>	<b>3 085 091</b>	<b>2 977 852</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	1	9 797	9 375	10 000	10 325
Styrehonorar	2	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		14 100	14 100	14 000	14 100
Forretningsførerhonorar		87 996	84 318	85 300	88 863
Medlemskontigent		6 249	5 000	6 250	6 250
Kontigent NBBL		3 000	3 000	3 200	3 200
Sikringsfond felleskostnader		3 150	3 150	3 200	3 200
Andre lønnskostnader	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Vaktmestertjenester		29 925	37 638	44 000	45 000
Sommer og vinterkostnader		36 930	32 625	71 000	71 000
Vedlikehold	4	448 105	223 144	251 000	100 000
Serviceavtaler		157 644	94 769	0	150 000
Kabel-tv		164 700	155 700	165 000	170 000
Forsikring		103 604	93 929	103 000	110 000
Kommunale avgifter	7	353 559	318 480	380 000	360 000
Lys og varme fellesarealer		96 861	94 290	90 000	90 000
Renhold, fellesareal		60 788	68 544	63 000	72 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 286	19 813	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		620	255	2 500	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 640	2 520	0	3 000
Driftskostnader garasje I		0	26 233	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	7 439	9 618	25 000	27 200
Bomiljø		26 106	29 330	14 000	18 000
Avskrivninger	6	76 927	76 927	76 900	71 813
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 796 426</b>	<b>1 502 757</b>	<b>1 542 350</b>	<b>1 548 951</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 234 098</b>	<b>1 542 584</b>	<b>1 542 741</b>	<b>1 428 901</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		31 711	31 362	30 000	30 000
Rentekostnad		1 420 519	1 475 578	1 468 697	1 330 726
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-1 388 807</b>	<b>-1 444 215</b>	<b>-1 438 697</b>	<b>-1 300 726</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-154 710</b>	<b>98 368</b>	<b>104 044</b>	<b>128 175</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-154 710	98 368	104 044	128 175
Sum overføringer		-154 710	98 368	104 044	128 175

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse pr 31.12.25 for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	10, 15	74 485 000	74 485 000
Andre driftsmidler	8, 9	347 174	424 101
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>74 832 174</b>	<b>74 909 101</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	327 306	232 794
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>327 306</b>	<b>232 794</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 159 480</b>	<b>75 141 896</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		0	35
Periodisert kostnad		73 108	69 667
<b>Sum fordringer</b>		<b>73 108</b>	<b>69 702</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankkonto drift		652 742	890 917
<b>Sum bankinnskudd og liknende</b>		<b>652 742</b>	<b>890 917</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>725 851</b>	<b>960 619</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 885 330</b>	<b>76 102 514</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Balanse pr 31.12.25 for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Innskutt egenkapital	12	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	12	901 676	1 056 385
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 026 676</b>	<b>1 181 385</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån i bank	13, 15	26 354 810	26 388 115
Annen langsiktig gjeld - IN	13, 15	4 255 000	4 255 000
Borettsinnskudd	14, 15	44 130 000	44 130 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>74 739 810</b>	<b>74 773 115</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld mellomregning		0	8
Leverandørgjeld		91 844	123 230
Skyldig off. myndigheter		14 630	14 730
Påløpne renter		7 222	7 916
Annen kortsiktig gjeld	16	5 148	2 131
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>118 845</b>	<b>148 014</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 858 655</b>	<b>74 921 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 885 330</b>	<b>76 102 514</b>

Porsgrunn 31.12.2025  
Grenland Boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jarle Storebø  
Leder

\_\_\_\_\_  
Odil Marie Grini  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Nils Ivar Skårdal  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 nedbetaling 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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	9 797	9 375
<b>Sum</b>	<b>9 797</b>	<b>9 375</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	70 000	70 000
<b>Sum</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

### Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5145 Andre honorarer ansatte	30 000	30 000
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

### Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	405 924	115 138
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 454	48 268
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	25 427	59 739
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	300	0
<b>Sum</b>	<b>448 105</b>	<b>223 144</b>

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
6550 Driftsmateriale	1 506	2 511
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7720 Generalforsamling	1 271	2 406
7770 Bank og kortgebyrer	2 462	2 572
<b>Sum</b>	<b>7 439</b>	<b>9 618</b>

### 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	76 927	76 927
<b>Sum</b>	<b>76 927</b>	<b>76 927</b>

### Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	110 375	0
7760 Eiendomskatt	243 184	318 480

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

Pr 31.12.25

Pr 31.12.24

### Note 7 - Kommunale avgifter

Sum	353 559	318 480
-----	---------	---------

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Note 8 - Andre fellesanlegg

	Fellesboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	540 733
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	540 733
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	256 848
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	283 885
Årets avskrivninger :	54 073
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

### Note 9 - Andre driftsmidler

	Gaupen	Tilhenger	Hvilan bord og benker	Ladestasjon for El-Bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 014	48 875	151 829	151 829
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 014	48 875	151 829	151 829
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 457	48 875	91 097	91 097
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 557	0	60 732	60 732
Årets avskrivninger :	7 671	0	15 183	15 183
Anskaffelsesår :	2023	2019	2019	2019
Antatt levetid i år :	3	3	10	10

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Note 10 - Bygg og tomt

	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	74 485 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	74 485 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	74 485 000
Anskaffelsesår :	2009
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	327 306	232 794
<b>Sum</b>	<b>327 306</b>	<b>232 794</b>

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

### Note 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	125 000	125 000
2070 Akkumulert resultat	901 676	1 056 385
<b>Sum</b>	<b>1 026 676</b>	<b>1 181 385</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Formål:	Fellesboder	
Låne nummer:	<b>16363735731</b>	<b>12117184828</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2009
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2032	30.09.2059
Opprinnelig lånebeløp:	400 000	30 405 000
Lånesaldo 01.01:	288 115	26 100 000
Avdrag i perioden:	33 305	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>254 810</b>	<b>26 100 000</b>
Saldo 5 år frem i tid:	57 414	25 609 497
Andelssaldo 01.01:	0	4 255 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>4 255 000</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>254 810</b>	<b>30 355 000</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117184828	1	1 890 000	1 890 000
	2	1 580 000	3 160 000
	1	1 500 000	1 500 000
	1	1 485 000	1 485 000
	1	1 480 000	1 480 000
	1	1 450 000	1 450 000
	5	1 150 000	5 750 000
	1	1 010 000	1 010 000
	7	990 000	6 930 000
	1	850 000	850 000
	1	595 000	595 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363735731	1	19 393	19 393
	1	18 434	18 434
	1	16 742	16 742
	1	12 086	12 086
	1	11 772	11 772
	1	11 650	11 650
	1	11 493	11 493
	1	10 917	10 917
	1	10 673	10 673
	1	10 499	10 499
	1	10 132	10 132
	1	9 906	9 906
	1	9 435	9 435
	1	8 999	8 999
	1	8 894	8 894
	1	8 301	8 301

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Pantegjeld

2	8 284	16 568
1	7 604	7 604
2	7 447	14 894
1	7 255	7 255
1	7 098	7 098
1	6 209	6 209
1	5 860	5 860

### Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag

Lån 12117184828 har første avdrag 30.12.2029 med kr 95 702

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	1 890 000	2 310
2	1 580 000	1 931
1	1 500 000	1 833
1	1 485 000	1 815
1	1 480 000	1 809
1	1 450 000	1 772
5	1 150 000	1 406
1	1 010 000	1 234
7	990 000	1 210
1	850 000	1 039
1	595 000	727

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter for Vestsiden Brygge Borettslag orgnr: 994 173 103

### Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	44 130 000	44 130 000
<b>Sum</b>	<b>44 130 000</b>	<b>44 130 000</b>

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

### Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	26 354 810	26 388 115
Annen langsiktig gjeld - IN	4 255 000	4 255 000
Borettsinnskudd	44 130 000	44 130 000
<b>Sum</b>	<b>74 739 810</b>	<b>74 773 115</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler</b>		
Bygninger, garasjer og boder	74 768 885	74 822 958
<b>Sum</b>	<b>74 768 885</b>	<b>74 822 958</b>

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2985 Ompostering	4 973	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	1 906
2995 Skyldig fra RF betalinger	175	225
<b>Sum</b>	<b>5 148</b>	<b>2 131</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Vestsiden Brygge Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vestsiden Brygge Borettslag**

Styreleder	Jarle Storebø (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Odil Marie Grini (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Nils Ivar Skårdal (sign.)	20.03.2026



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 Vestsiden Brygge Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestsiden Brygge 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvike 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.



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 regnskapsestimaterne 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 rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 27. mars 2026  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

# 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

2026-03-27 08:11:52 UTC



QES

 bankID



Penneo Dokumentnøkkel: J4XIX-BA4VD-BP7Z9-14JQ9-54G26-1SGCV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 signatørens 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.

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestsiden Brygge Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - GBBL sin kantine, Jernbanegata 25 .

### 1. Konstituering

#### 1.1 Status fremmøte

Status fremmøtte til Generalforsamling i VBBL 2026:

23 andelseiere.

#### Vedtak:

Antall andeler til stede: 23

Antall godkjente fullmakter: Ingen fullmakter

Fra GBBL: Nina Dolva

Møtet ble åpnet av: Styreleder Jarle Storebø

#### 1.2 Valg av møteleder og referent

Foreslått møteleder: Styreleder Jarle Storebø

Foreslått sekretær: Styremedlem/sekretær: Odil Grini

#### Vedtak:

Møteleder: Styreleder Jarle Storebø ble valgt som møteleder

Referent: Sekretær Odil Grini ble valgt til referent

#### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

En eier velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Det ble foreslått Arno Johansen

#### Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Arno Johansen ble enstemmig valgt til protokollunderskrive.

#### 1.4 Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble sendt ut den 12.april 2026

#### Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

#### 1.5 Godkjenning av sakliste

Sakslisten ble gjennomgått.

#### Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **2. Årsmelding fra styret**

Sekretær/ styremedlem Odil Grini leste opp årsmeldingen

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble godkjent.

## **3. Årsregnskap**

Vår representant i GBBL Nina Dolva gikk gjennom regnskapet

### **Vedtak:**

Regnskapet viser disponible midler på kr 607 006 pr. 31.12.25.

Regnskapet ble godkjent.

## **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Det er budsjettert med 70.000,-

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden generalforsamling 2025 til generalforsamling 2026 settes til 70.000,-

## **5. Valg**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **5.1 Valg av styre iht. vedtektene**

Følgende personer og styreposter er på valg i 2026:

Nils Ivar Skårdal, styremedlem  
Linda Iren Vestby, vararepresentant  
Barbro Selsø Andersen, vararepresentant

Ikke på valg i år:  
Jarle Storebø, styreleder  
Odil Marie Grini, styremedlem/ sekretær

Valgkomiteen har bestått av Rolf Amundsen og Rune Nygaard.

Valgkomiteens innstilling er som følger:  
Nils Ivar Skårdal, styremedlem  
Barbro Selsø Andersen, vararepresentant  
Linda Irene Vestby, vararepresentant

Som kandidater til valgkomiteen foreslås:  
Rune Nygaard og Rolf Amundsen

### **Vedtak:**

Etter valget består styret av

Leder: Jarle Storebø: 1 år

Odil Marie Grini, styremedlem / sekretær: 1 år

Enstemmig valgt:

Nils Ivar Skårdal, styremedlem: 2 år  
Barbro Selsø Andersen, vararepresentant: 1 år  
Linda Irene Vestby, vararepresentant: 1 år

Valg komite:

Rune Nygaard og Rolf Amundsen for 1 år

## **5.2 Valg av delegat og varadelegat**

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

Styreleder Jarle Storebø ble foreslått som delegat til GBBLs Generalforsamling

### **Vedtak:**

Delegat: Enstemmig valgt ble styreleder Jarle Storebø.

Varadelegat: Det ble ikke valgt varadelegat.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **5.3 Valg av revisor**

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

### **Vedtak:**

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

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

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

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

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

## **5.4 Andre valg:**

Forslag til representanter til Boligrådet

Rolf Amundsen

Rune Nygård

Kjell E Andersen

### **Vedtak:**

Følgende representanter ble valgt til Boligrådet

Rolf Amundsen

Rune Nygård

Kjell E Andersen

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Vestsiden Brygge Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jarle Storebø (sign.)	04.05.2026
Sekretær	Odil Marie Grini (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Arno Johansen (sign.)	04.05.2026

## Vedtekter



for **VESTSIDEN BRYGGE BORETTSLAG** org. nr. 994 173 103

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 18.05.2009

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Vestsiden Brygge Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 5 000,-

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekte 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

Versjon 2.0

# Vedlegg: Vedtekter

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. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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

# Vedlegg: Vedtekter

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 pantessikkerhet**

### **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 pantessikkerhet**

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 besluttet gjennomført.

# Vedlegg: Vedtekter

## 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 2 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 forretningsfører 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 utgangen av juni.
- (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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

# Vedlegg: Vedtekter

## **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 framtreddende 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.

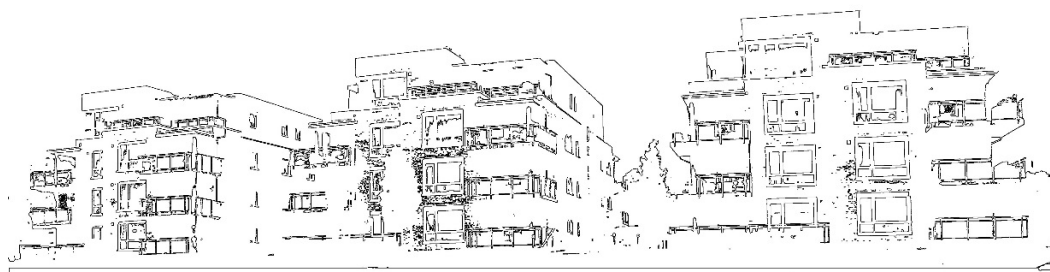
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.

# Husregler for



## VESTSIDEN BRYGGE BORETTSLAG

### ***VBBL´s Grunnregel:***

***Et godt bomiljø avhenger av beboernes egen evne til å omgås med mennesker, vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.***

***Hver enkelt boretthaver skal bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes med det for øye.***

***I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med noen felles kjøreregler  
- derfor disse «Husreglene»***

*Vedtatt av styret 19.mai 2021*

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

1. Alle plikter å følge de husregler, instruksjoner, rutiner og bestemmelser som til enhver tid er gjeldende.
2. Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet og ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00.  
Boring og banking skal ikke forekomme på helgedager, etter kl. 18.00 på lørdager, samt etter kl. 20.00 på øvrige dager. Gi beskjed til naboene dersom du regner med at det blir støy utover de nevnte tidsrom. Ta hensyn til dine naboer.
3. Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, ryer o.l. ut over verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer. Klesvask skal ikke henge ute på helgedager eller den 1. og 17. mai.
4. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk **grill** på terrasser/balkonger.
5. Sykler som er i bruk kan settes i sykkelboden eller i utvendige sykkelstativ. Sykkelstativene står ute fra 1.april til 31.oktober.
6. Dyrehold er tillatt, men skal registreres gjennom styret. Dyreholdet må ikke være til ulempe for de andre. Det er båndtvang innenfor borettslagets område, og alle ekskrementer skal fjernes omgående.
7. Husholdningsavfall må sorteres og legges i søppeldunker/containerne på anvist sted. Bidra til at området rundt dunkene/containerne er rent og ryddig.  
Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.
8. Parkeringsregler
  1. P-Plassene er kun for beboere i VBBL og deres gjester
  2. Plassene er beregnet for biler inntil 5,5m lengde.
  3. Det er ikke tillatt å oppbevare tilhengere, campingvogner, bobiler, båter og avskiltede kjøretøy på plassen. 1-2 dager godtas i forbindelse med klargjøring.
  4. Det er ikke tillatt å forlate bilen på tomgangskjøring
9. Oppganger rengjøres av rengjøringsfirma. Sørg for at oppgangen er fri for hensatte ting som hindrer effektiv vask av oppgangen. Oppgangen er definert som rømningsvei.
10. Bygningstekniske endringer, innvendig eller utvendig, samt søknad om utvendig solavskjerming og persienner må på forhånd godkjennes av styret.  
Det er ikke tillatt å sette opp privat antenneanlegg, eller varmepumper.
11. Ingen må slippe ukjente inn i oppgangen.
12. Beboerne må straks melde fra til styret på «meldeskjema» dersom det oppdages skader på teknisk anlegg eller andre forhold som krever oppfølging fra styret.  
Sørg for at lys i garasjeanlegg og i boder er slukket når man forlater rommet.  
Ønsker en å ha kjølfrys i beboerens bod meldes dette til styret.

Eventuelle klager på overtredelser av husreglene skal fremsettes skriftlig overfor styret. Ved gjentatte brudd på husreglene henvises det til VBBL's vedtekter paragraf 6.1 mislighold og 6.2 pålegg om salg.

Som vedtektene også sier er boligens indre vedlikehold beboers ansvar, og alle har et felles ansvar for felles hageareal.

Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget,

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## PORSGRUNN KOMMUNE Byutvikling

### **FERDIGATTEST**

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

Arken Arkitektkontor AS  
Byfogd Pausgt. 10

3717 SKIEN

<b>GNR.121,BNR.1824, PLASSEN – FERDIGATTEST BYGG 1 OG 2</b>			
<b>Tiltakshaver:</b> JM Byggholt AS region Grenland			
<b>Adresse:</b> Lundegt. 4 C, 3701 SKIEN			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig søker:</b> Arken Arkitektkontor AS			
<b>Adresse:</b> Byfogd Pausgt. 10, 3717 SKIEN			<b>Tlf.:</b>
<b>Ansvarlig kontrollerende:</b> Porsgrunn Rørleggerforretning AS, Telemark Vestfold Entreprenør AS, Hauk AS, Holt Risa AS, Kone AS			
<b>Gnr/Bnr:</b> 121/1824	<b>GABnr.:</b>	<b>Saks.nr.:</b> 109/08, 187/08, 46/09, 193/09	<b>Dok.nr.:</b> 08/174-25
<b>Tiltakets art:</b> Nybygg		<b>Byggets art:</b> Leilighetsbygg	
<b>Søknadsdato:</b> 28.01.2008	<b>Rammetillatelse:</b>	<b>Igangsettingstillatelse:</b> 12.03.2008, 24.04.2008	

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 13.07.2009

Hanne Birte Hulløen  
Kst. virksomhetsleder

Lars Ole Thunold  
Saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver  
Ansvarlig søker  
Brann og feiervesenet  
Kommunalteknikk  
Geodata

Arealer: bebygd areal (Bya): m<sup>2</sup>  
bruksareal (Bra): m<sup>2</sup>  
piper: stk

POSTADRESSE  
Postboks 128  
3901 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Rådhusgata 7  
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no  
Internett-adresse: <http://www.porsgrunn.kommune.no/>

TELEFAKS TELEFON  
35 55 69 82 35 54 74 42


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

© ARKEN ARKITEKONTOR AS DENNE TEGNING ER OPPHAVSRETSLIG BESKYTTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK M.V. AV 12. MAI 1961



Porrsgrunnselva  
Brygge

Vedlegg D1

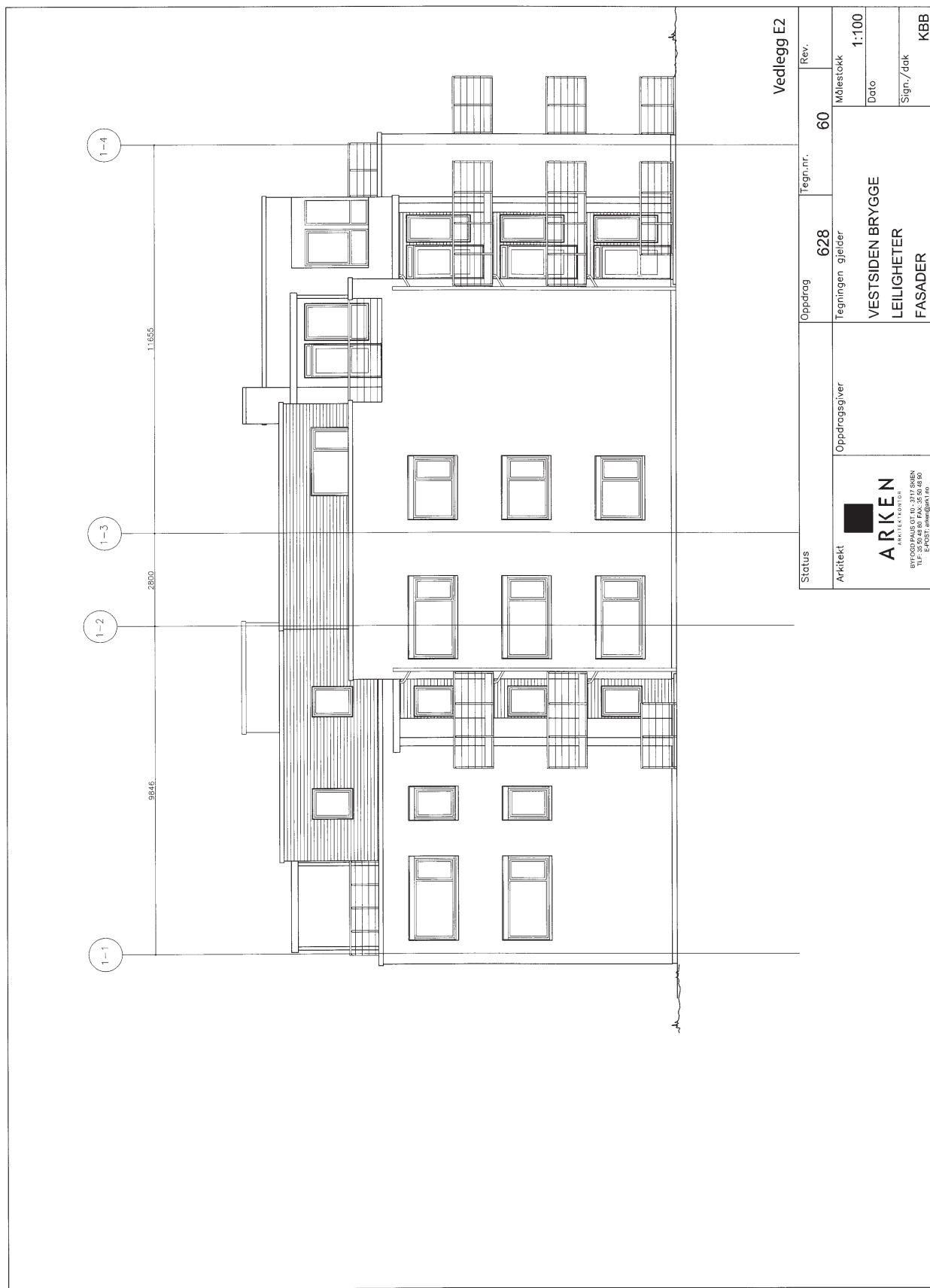
Status	<b>SØKNAD</b>	Oppdrag	628	Tegn.nr.	A001	Rev.	
Arkitekt	 <b>ARKEN</b> ARKITEKONTOR BYFOGD PAUS GT 10 - 3717 SKEN TLF: 35 50 48 80 FAX: 35 50 48 90 E-POST: arkem@arken.no	Oppdragsgiver	JM BYGGHOLT AS		Målestokk		1:1000
		Tegningen gjelder			Dato		02.01.03
		VESTSIDEN BRYGGE			Sign./dak		KBB
		SITUASJONSPLAN					

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

© ARKEN ARKITEKTKONTOR AS DENNE TEGNING ER OPPHAVSRETTLIG BESKYTTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK M.V. AV 12. MAI 1961



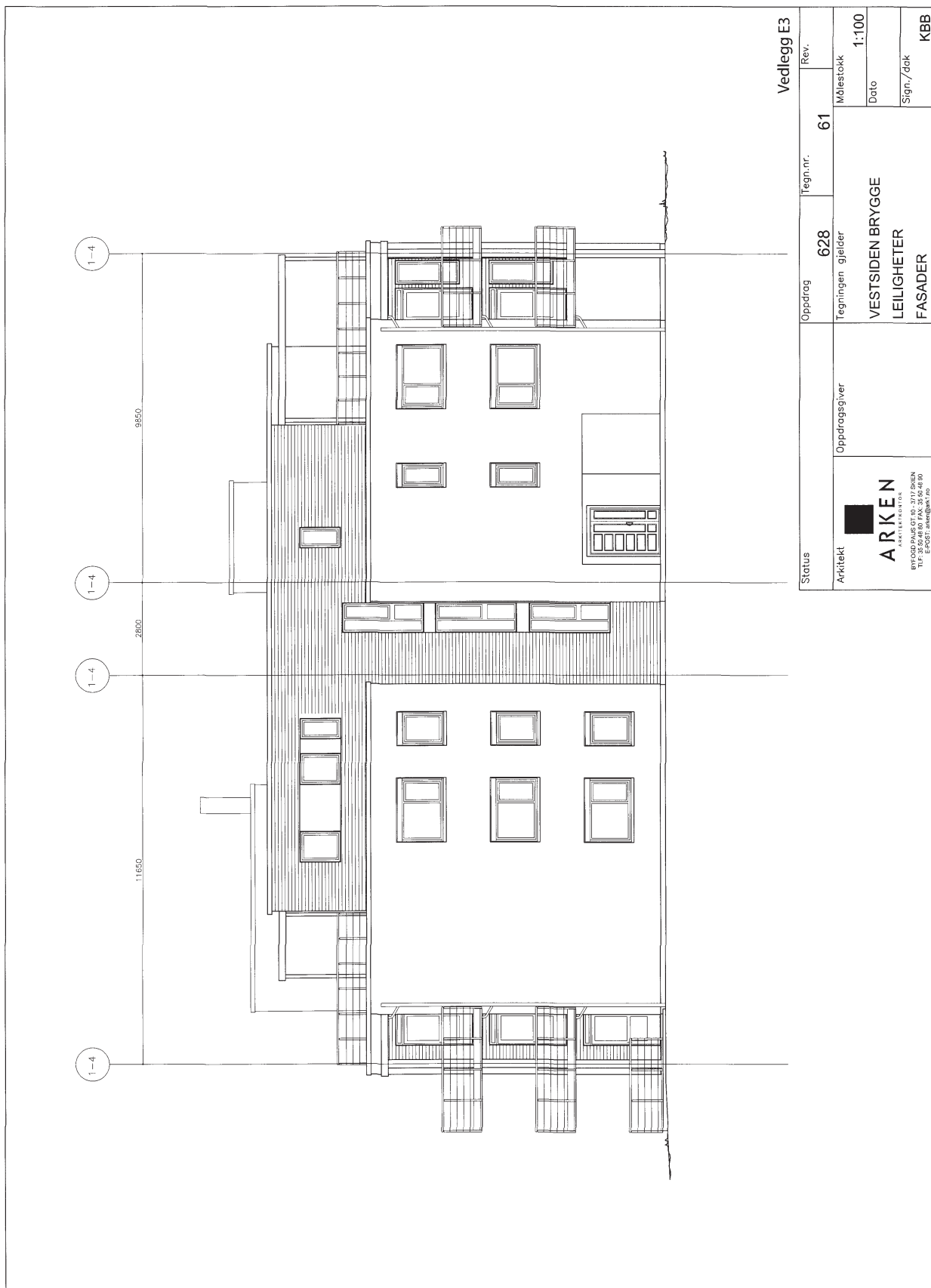
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Status	Oppdrag	Tegn.nr.	Rev.
Arktekt	628	60	
<b>ARKEKEN</b> <small>ARKITEKTONTOR</small> BYFOOD PAUS OG - 3711 SKEN TLF: 023 22 10 00 E-POST: ark@arkeken.no	Tegningen gjelder		Målestokk
	VESTSIDEN BRYGGE		1:100
	LEILIGHETER		Dato
	FASADER		Sign./dak
			KBB

© ARKEN ARKITEKTONTOR AS DENNE TEIUNG ER OPPAVSRETTSLIG BESKYTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPAVSRETT TL ANDSVERK M.V. AV 12. MAR 1981

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

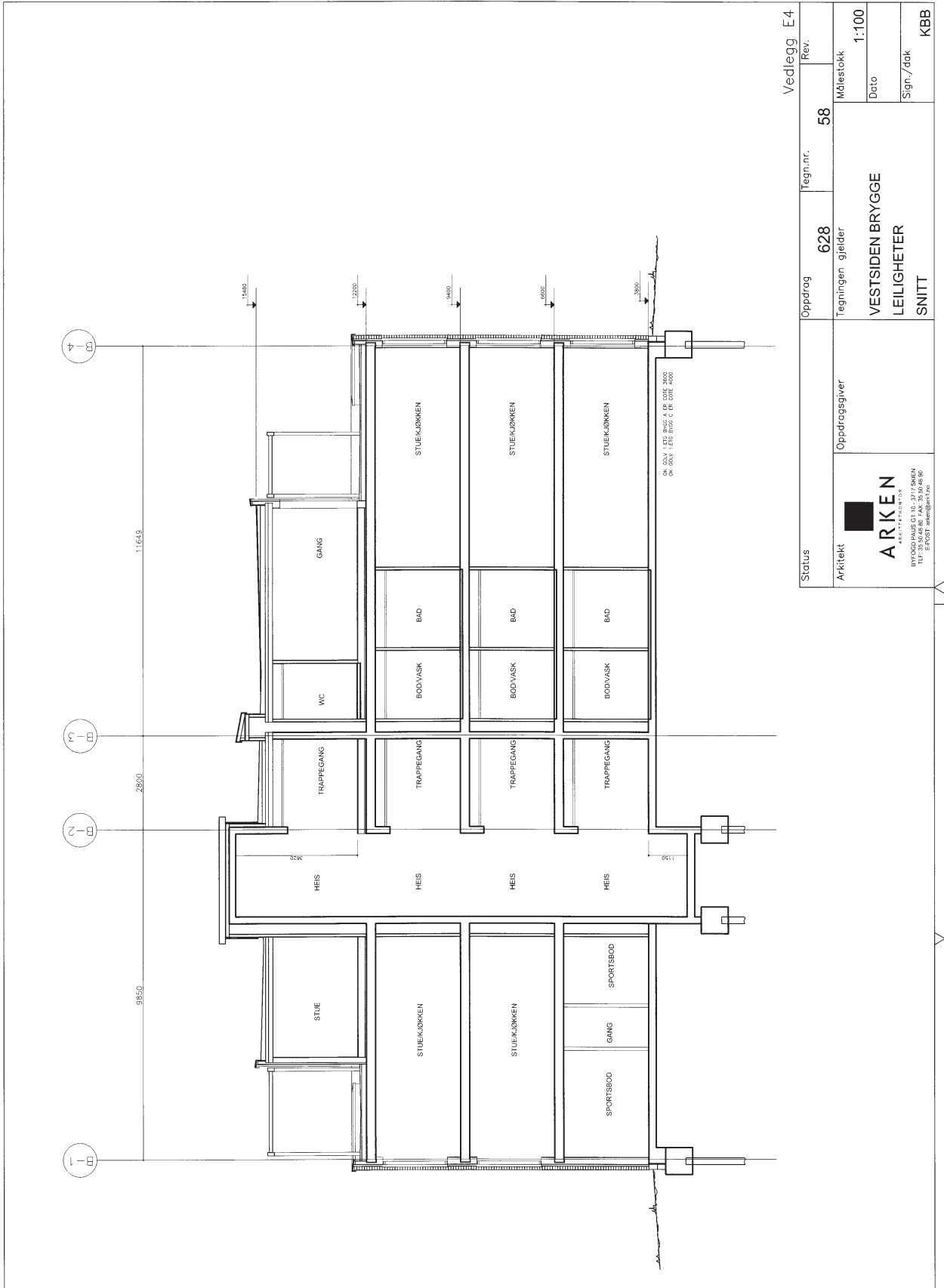


Vedlegg E3

Status	Oppdrag	Tegn.nr.	Rev.
Arktekt	628	61	Målestokk
<b>ARKEN</b> ARKITEKTORER BYGGERI PAULS GT. 10 - 3717 SKEN Tlf: 91 82 10 00 E-post: ark@arken.no	Tegningen gjelder	VESTSIDEN BRYGGE LEILIGHETER FASADER	1:100
			Dato
			Sign./dak
			KBB

© ARKEN ARKITEKTORER AS DENNE TEIUNG ER OPPHARETTSIIG BESKYTET I HENHOLD TL LOV OM OPPHARETTSIIG TL ANDSYERK M.V. AV 12. MAI 1991

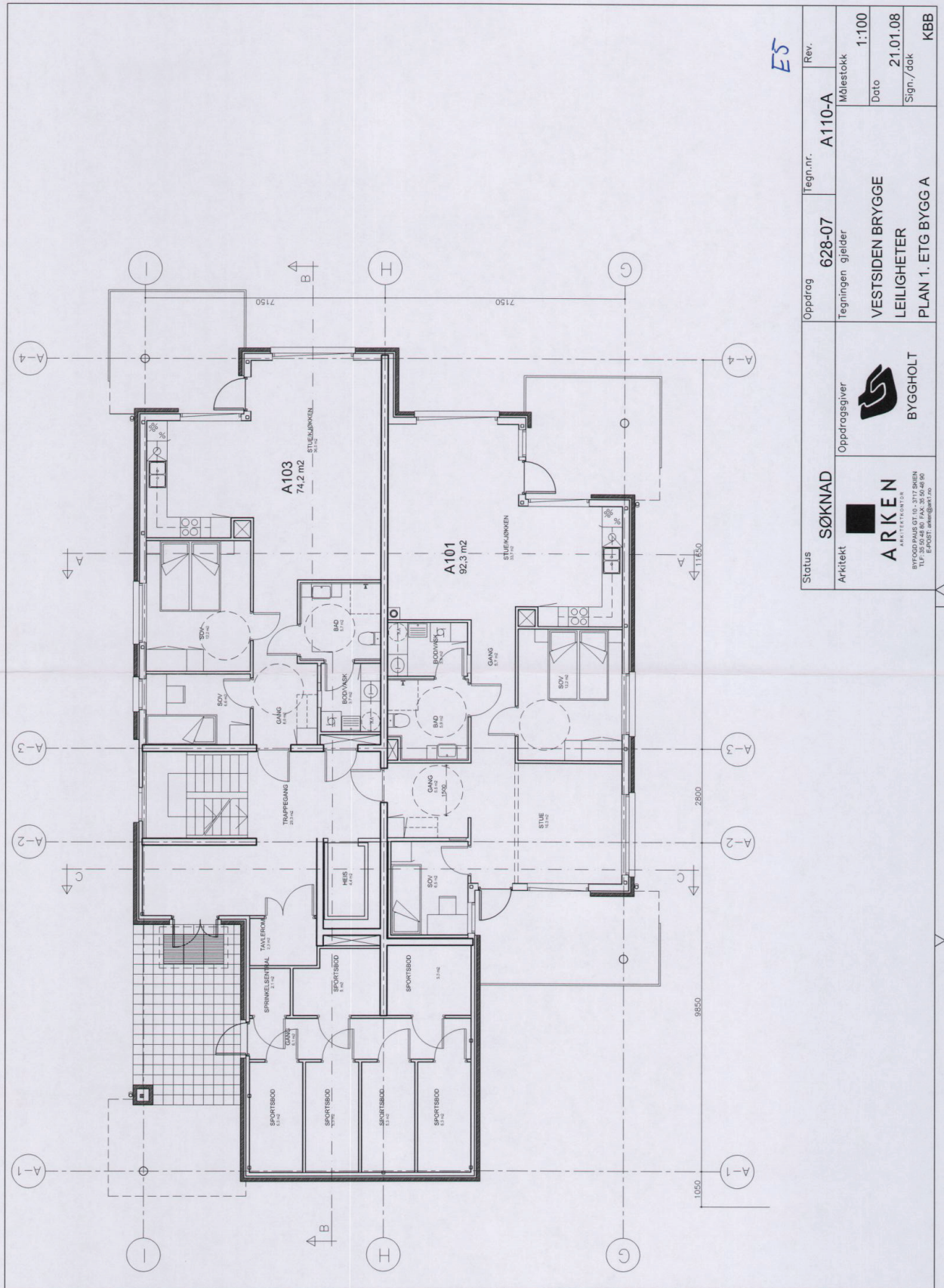
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Status	Oppdrag	Tegn.nr.	Rev.
Arkitekt	628	58	Målestokk
Oppdragsgiver	Tegningen gjelder		1:100
<b>ARKE</b> ARKITECTUR	VESTSIDEN BRYGGE		Dato
BYGGERI TILF. 30.04.86 / FAX 30.04.86 E-POST ark@arke.no	LEILIGHETER		Sign./dak
	SNITT		KBB

Vedlegg E4

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

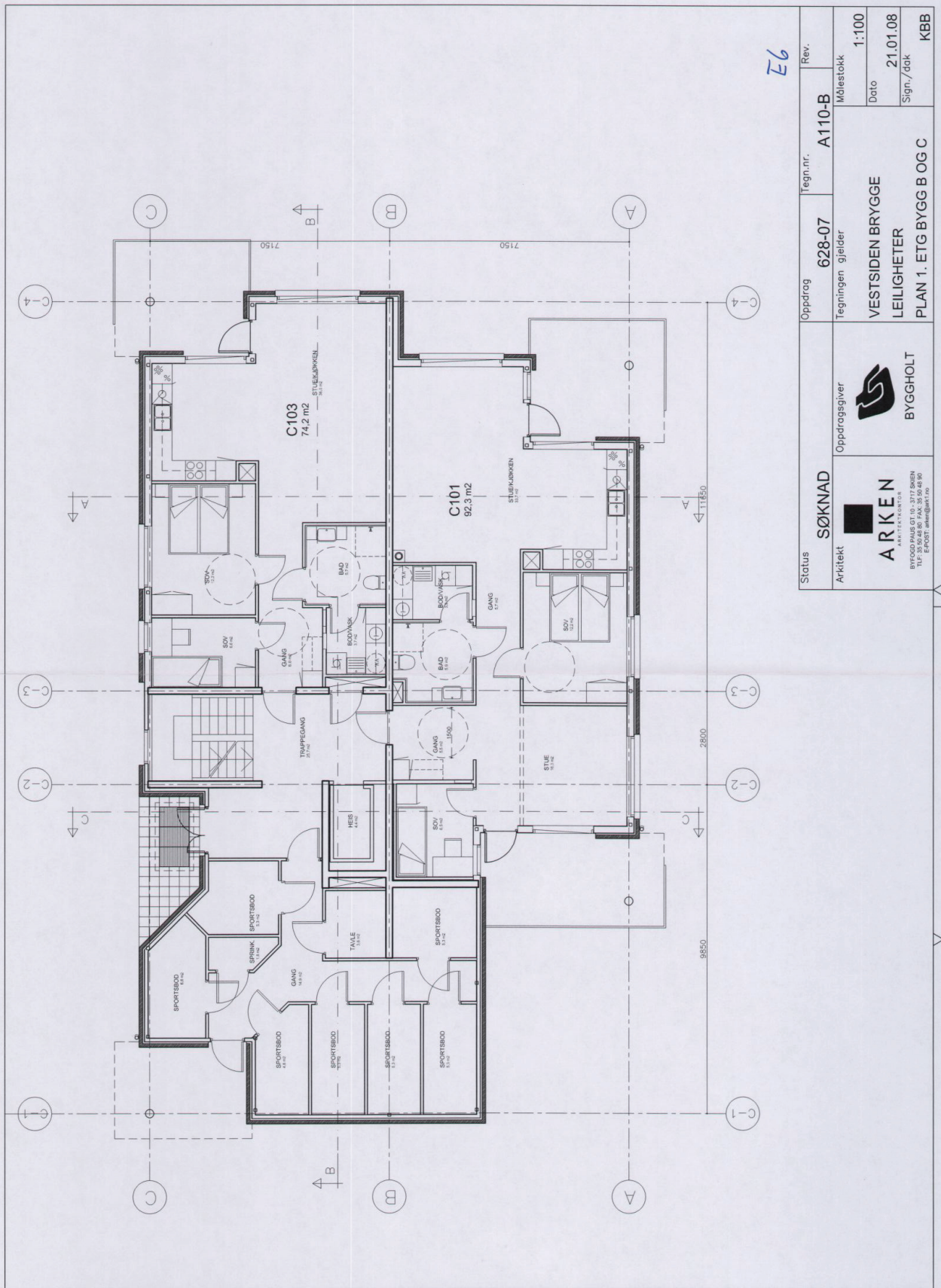


ES

Status	SØKNAD	Oppdragsnummer	628-07	Revisjon	ES
Arkitekt	ARKEN	Tegningens gjelder	VESTSIDEN BRYGGE LEILIGHETER	Målestokk	1:100
	BYGGHOLT	Oppdragsnavn	PLAN 1. ETG BYGG A	Dato	21.01.08
				Sign./dak	KBB

© ARKEN ARKITEKTKONTOR AS DENNE TEING ER OPPHAVRETTLIG BESKYTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHAVRETT TIL ANDSVÆR M.V. AV 12. MAI 1961

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

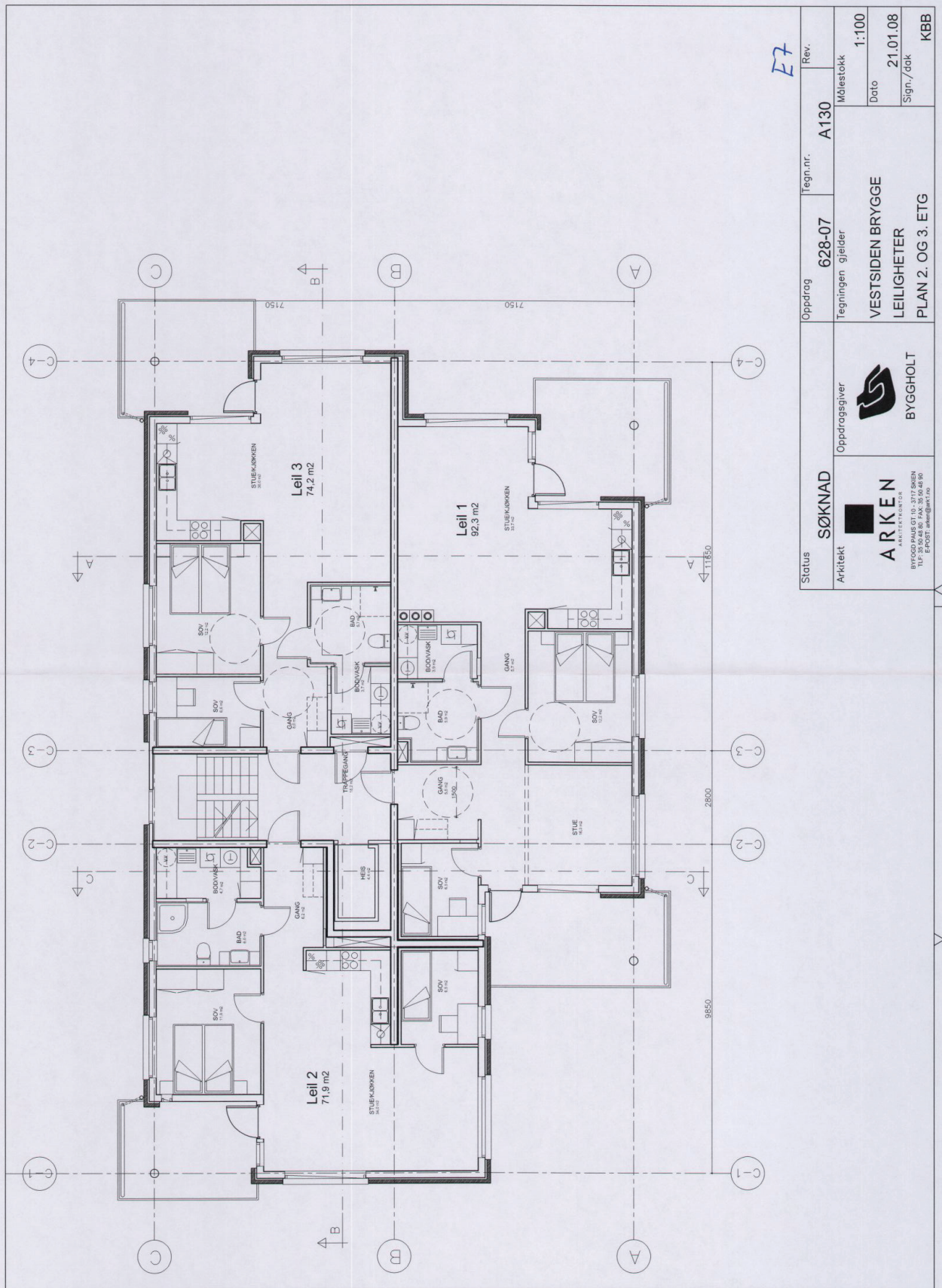


76

Status	SØKNAD	Oppdrag	628-07	Tegn.nr.	A110-B	Rev.	
Arkitekt	ARKE ARKEN ARKITEKT OG BYGG BYGGVEIEN 10 • 0454 TRONDHEIM TILF. 35 56 48 80 • FAKS 35 52 48 85 E-POST: arken@arken170	Oppdragsgiver	VESTSIDEN BRYGGE LEILIGHETER PLAN 1. ETG BYGG B OG C		Målestokk	1:100	
					Dato	21.01.08	
					Sign./dok		KBB

© ARKEN ARKITEKTKONTOR AS DENNE TEGNING ER OPPHavsRETTSLIG BESKUTTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSÆR K.M.V. AV 12. MAI 1961

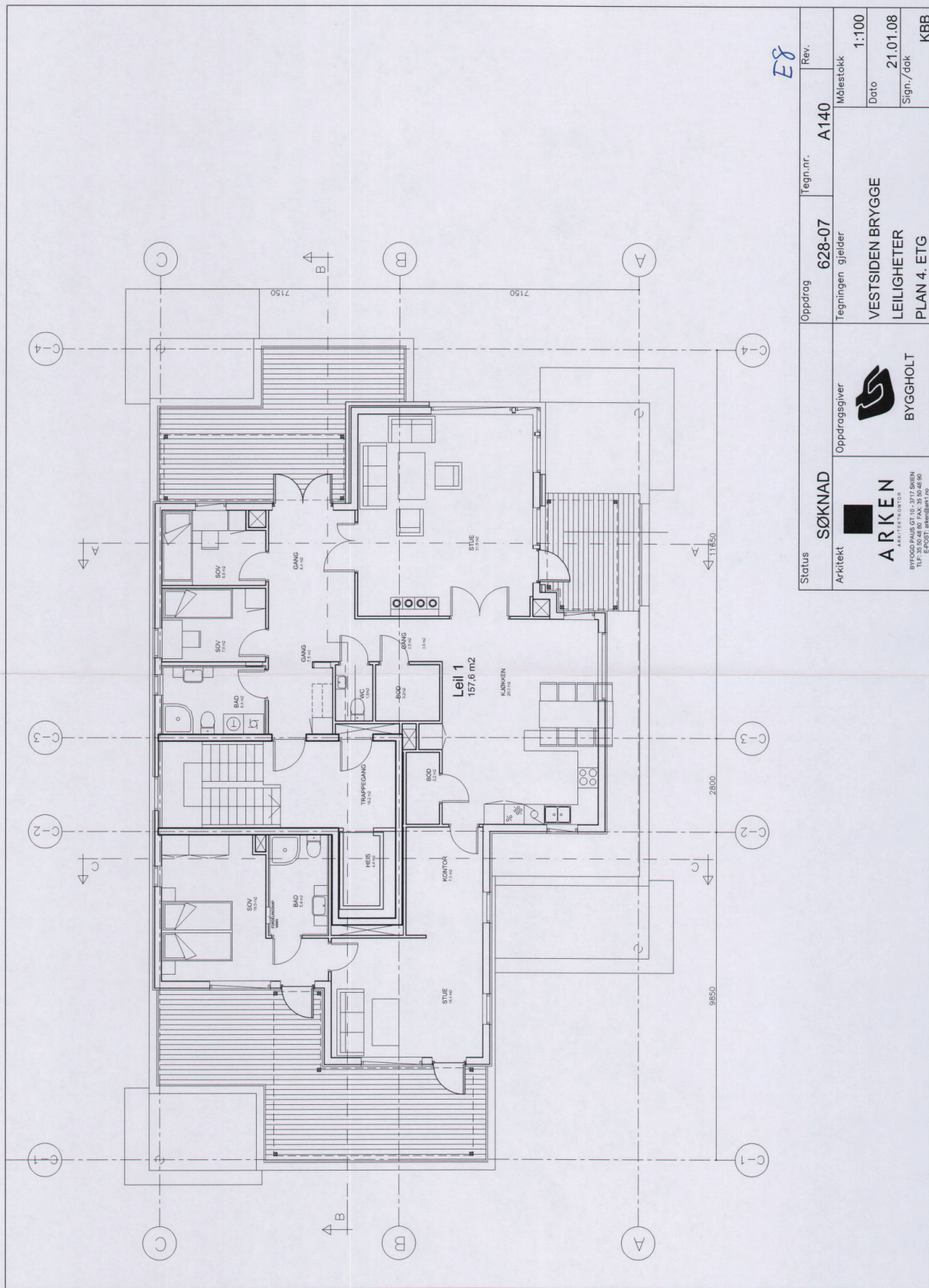
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



E7

Status	SØKNAD	Oppdragsgiver	BYGGHOLT	Oppdrag	628-07	Tegn.nr.	A130	Rev.	
Arkitekt	ARKEN			Tegningen gjelder	VESTSIDEN BRYGGE			Målestokk	1:100
					LEILIGHETER			Dato	21.01.08
					PLAN 2. OG 3. ETG			Sign./dok	KBB

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

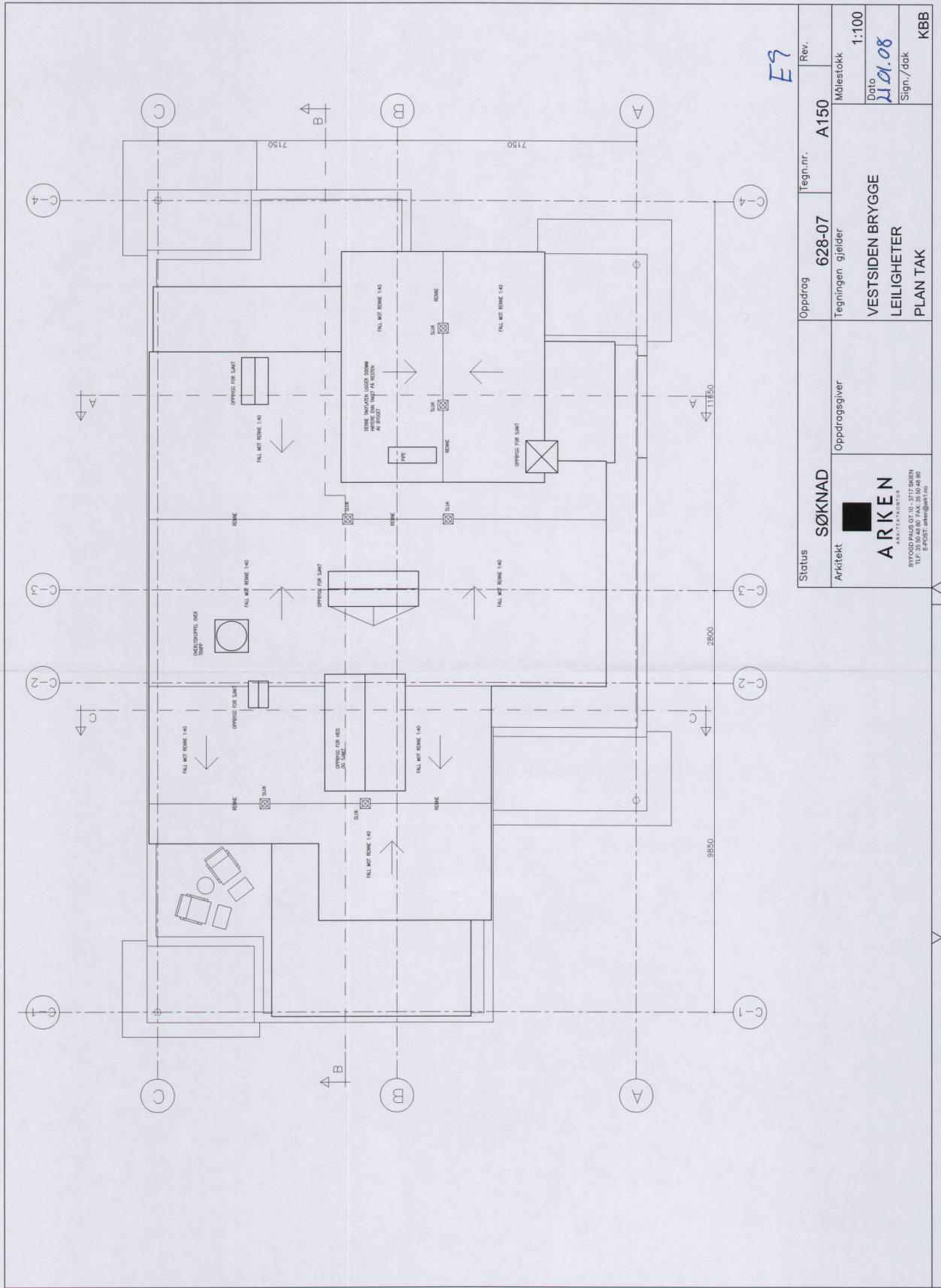


© ARKEN ARKITEKTKONTOR AS DENNE TEGNING ER OPPHavsRETTSLIG BESKRYTET I HENHOLD TIL LOV OM OPPHavsRETT TIL ANDSVERK M.V. AV 12. MAI 1961

E8

Status	SØKNAD	Oppdragsnr.	628-07	Rev.	
Arkitekt	ARKE BYGGHOLD AS BYGGHOLD AVD. 01 TILBYGGING TILF. 35 52 48 80 FAX: 35 52 48 81 E: ark@arkbygg.no	Tegningens gjelder	VESTSIDEN BRYGGE LEILIGHETER PLAN 4. ETG	Målestokk	1:100
				Dato	21.01.08
				Sign./dok	KBB

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

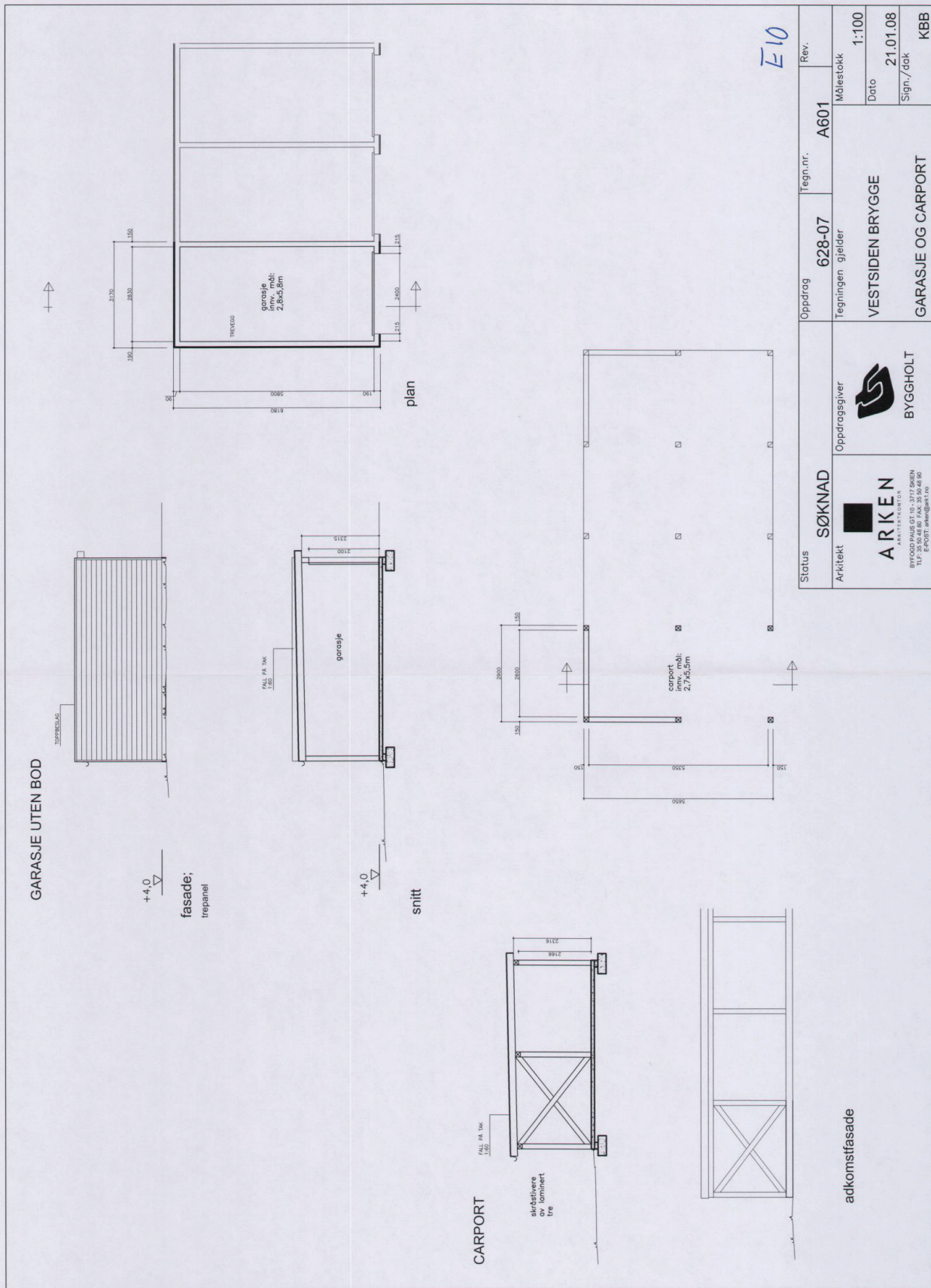


E9

Status	SØKNAD	Oppdrag	628-07	Tegn.nr.	A150	Rev.	
Arkitekt	ARKEN	Tegningen gjelder		Målestokk		1:100	
Oppdragsgiver		VESTSIDEN BRYGGE		Dato		21.01.08	
		LEILIGHETER		Sign./dok		KBB	
		PLAN TAK					

© ARKEN ARKITEKTKONTOR AS DENNE TEING ER OPPHAVRETTSLSG BESKYTTE I HENHOLD TIL LOV OM OPPHAVSRETTE TIL ANDSVERK M.V. AV 12. MAI 1961

# Vedlegg: Kommunalinformasjon





E10

Status	SØKNAD	Oppdragsnr.	A601	Rev.
Arktekt	ARKEN	Oppdragsgjelder	628-07	Målestokk
BYGGHOLD		Tegningen gjelder		1:100
BYGGHOLD		VESTSIDEN BRYGGE		Dato
BYGGHOLD		GARASJE OG CARPORT		21.01.08
BYGGHOLD		GARASJE OG CARPORT		Sign./dok
BYGGHOLD		GARASJE OG CARPORT		KBB

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

21.05.2026, 08:48

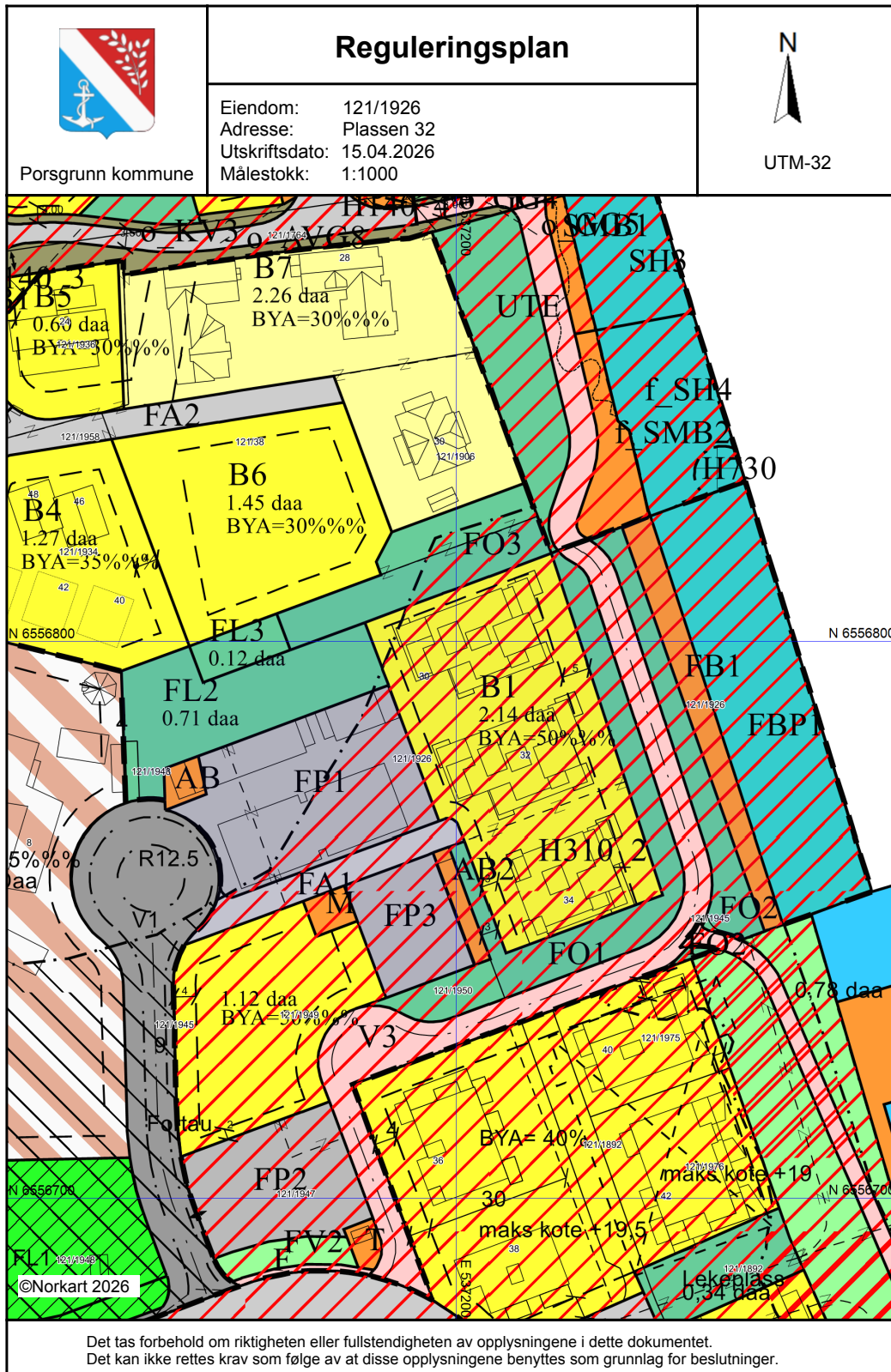
Utskrift

	<b>Situasjonskart</b>					
	Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1926	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Plassen 30, 3919 PORSGRUNN, med flere					
Hj.haver/Fester:						
<b>PORSGRUNN KOMMUNE</b>	Dato: 21/5-2026	Sign:			Målestokk 1:1000	





Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

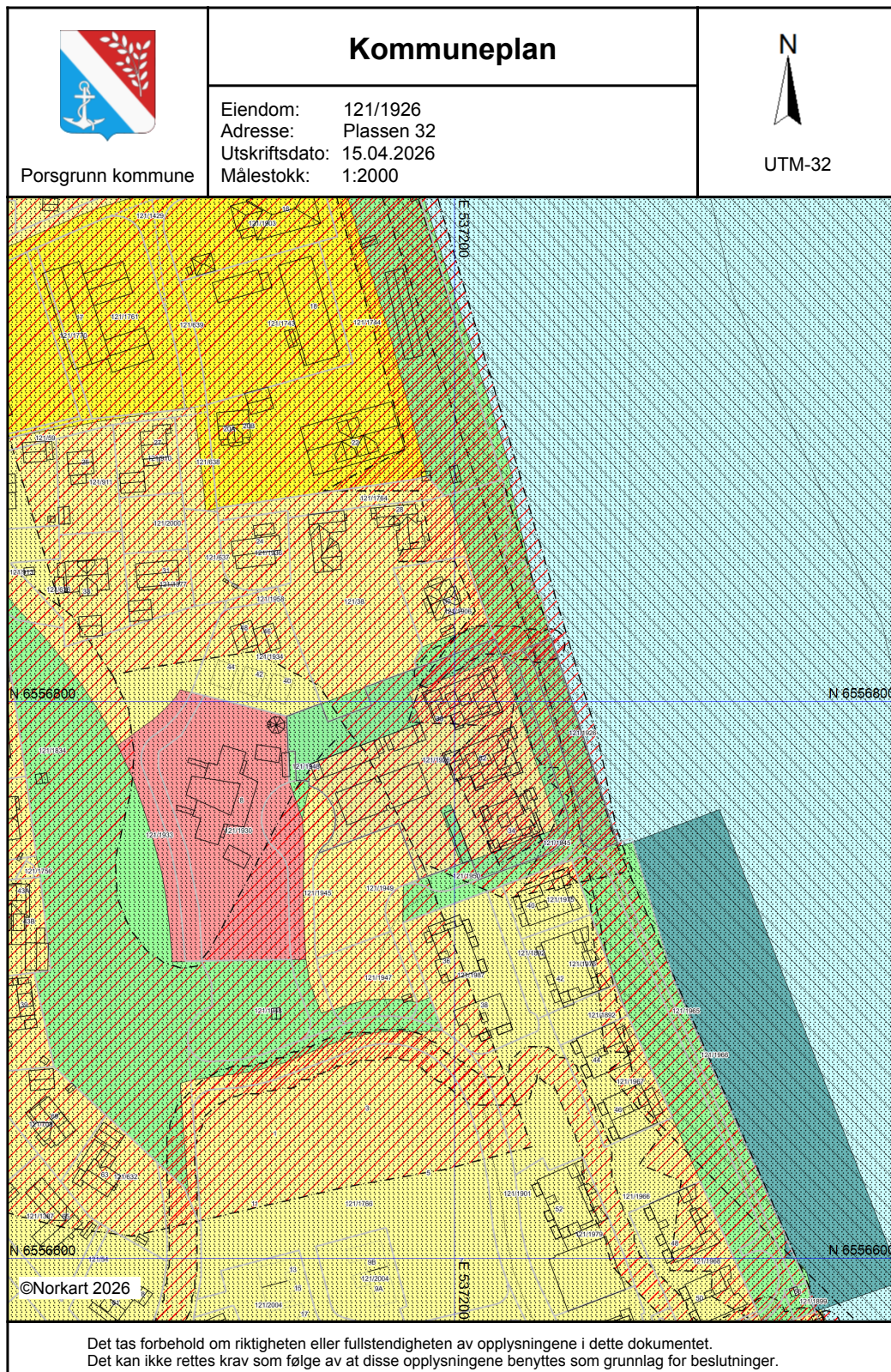
# Vedlegg: Kommunalinformasjon























# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring		
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>		
	Område for industri/lager	Abc Påskrift bredde
	Offentlige trafikkområder	Abc Påskrift plantilbehør
	Kjøreveg	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gate med fortau	
	Park	
	Felles lekeareal for barn	
	Felles grøntanlegg	
	Annet kombinert formål	
	Område med rasfare	
	Grense for restriksjonsområde	
	Frisiktsone ved veg	
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>		
	Sikringsonegrense	
	Båndlegginggrense eksisterende	
	Regulerthøyde	
	Boligbebyggelse	
	Boligbebyggelse, frittliggende småhus	
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus	
	Boligbebyggelse, blokker	
	Andre typer anlegg	
	Energianlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører	
	Uteoppholdsarealer	
	Lekeplass	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gangveg, gangareal eller gågate	
	Annen veggrunn, grøntarea	
	Parkering	
	Parkeringsplasser	
	Friområde	
	Vegetasjonsskjerm	
	Farleder	
	Småbåthavn	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhører	
	Faresone - Ras- og skredfare	
	Faresone - Flomfare	
	Faresone - Annen fare	
	Sikringsone - Frisikt	
	Båndlegging etter lov om kulturminner	
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Formålsgrense	
	Faresonegrense	
	Eiendomsgrense som skal oppheves	
	Byggegrense	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål	
Abc	Påskrift areal	
Abc	Påskrift utnytting	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Boligbebyggelse - nytt
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Friområde - eksisterende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
	Småbåthavn - nytt
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Farled - eksisterende

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### 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	6 000 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 300 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 200 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 700/3 000/4 200 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](http://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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

Oppdragsnr: 2843260041 / Isabell Heidenreich-Riis, tlf. 900 65 025

Plassen 32, 3919 Porsgrunn

Andels nr. 10 i Vest siden Brygge Borettslag, org.nr. 994 173 103

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 besøkt 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: \_\_\_\_\_

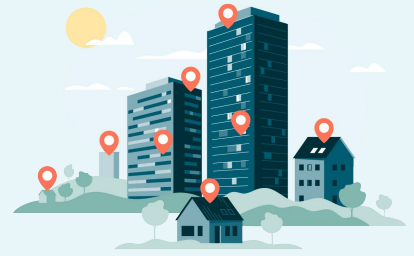
Postadr.: \_\_\_\_\_

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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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: 2843260041  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.05.2026

**Isabell Heidenreich-Riis**  
Eiendomsmegler

900 65 025  
isabell.h-riis@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien  
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no