PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

MARSVEGEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Marsvegen 30, 3942 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 60, bnr. 337

Andelsnummer 3490

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 10.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2900 **Referansenummer:** XR1276

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrevne bolig er en bolig oppført i rekke med areal over to etasjer oppført 1985. Nåværende eier kjøpte boligen i 2014.
Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser.
Grunnmur/ringmur i Multimur og betong plate på grunn.
Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to -lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.
Sadlett fabrikkframstilt W- takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.
Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Malt plater/strie, MDF panel og tapet på veggflater. Malt gipsplater og takplater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med vinylbelegg på gulvflater. Malt veggflater.
Boligen inneholder: Vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og oppholdssone i underetasje. Kjøkken, stue, gang og toalettrom i 1.etasje. Utvendig bod og garasje i rekke. Romslig utvendig terrasser i impregnert trevirke mot vest og øst.

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

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekke består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med rupanel og papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid.
Normal levetid på taktekke av takstein/membran er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner skiftet når taktekke er omlagt. Helbeslått pipe.
Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte.
Utvendig fasader består av stående og liggende trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet noen fasadepanel 2018/østvegg. Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal/lite slitasje sett med tanke på alder. Brann og lydvegger mellom leiligheter i trevirke.
Fasader malt 2020.
Fabrikkframstilt takverk (W-stoler) tekket med rupanel og papp membran. Adkomst til loft fra loft stige i gang. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert med datids isolasjons tykkelse (15 cm).
Mekanisk avtrekksvifte etablert på loft.
Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan skiftet 2018. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Ingen teg til lekkasjer eller kondens ble registrert på befaring.

Malt entredør med mindre glass skiftet de seere år. Dør fra stue til terrasse skiftet 2018. Dører med rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert romslig terrasser mot vest og øst. Nylig skiftet gulvbord på terrasse mot vest. Terrasse mot øst opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Terrasser fyller sin funksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt strie på veggflater. Malt takplater, MDF panel og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn.
Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert på gulv i 1.etasje, men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.
Etasjeskille fyller sin funksjon.
Boliger bygget i 1986 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoble vedovn i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng med tilfylte massser består av oppholdssone og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.
Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.
Innerdører består av malt fyllingsdører i MDF skiftet de senere år. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater med sokkelflis på vegg. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i himling.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Bad oppgradert 2015.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Bilder fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom eller i vegg ved hulltagning.

Vaskerom
Vaskerom har etablert malt vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skaper med benk med skyllekar i stål.
Ventilasjon består av ventil i himling.
Gulv har fall til sluk. Vaskerom malt oppgradert på overflater 2025.
Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter type IKEA skiftet 2015. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen med kullfilter. Innredning skiftet 2015.
Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma.
TG 2 på eldre anlegg fra byggeår på grunn av alder. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Avtrekksvifte etablert på loft type Flexit.
VV tank på 120 liter etablert in benk vaskerom
Sikringsskap med automat sikringer skiftet 2016. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring
skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.
Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av fjell med oppfylt steinmasser/pukk.
Boligen har kun en vegg med tilfylte masser mot vest. Drenering fra byggeår. Utvendig knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast.

Grunnmur består av Multimur med utvendig tekket med betong.
Grunnmur begrenset kontrollert på grunn av tilfylte masser og terrasse over grunnmur.
Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

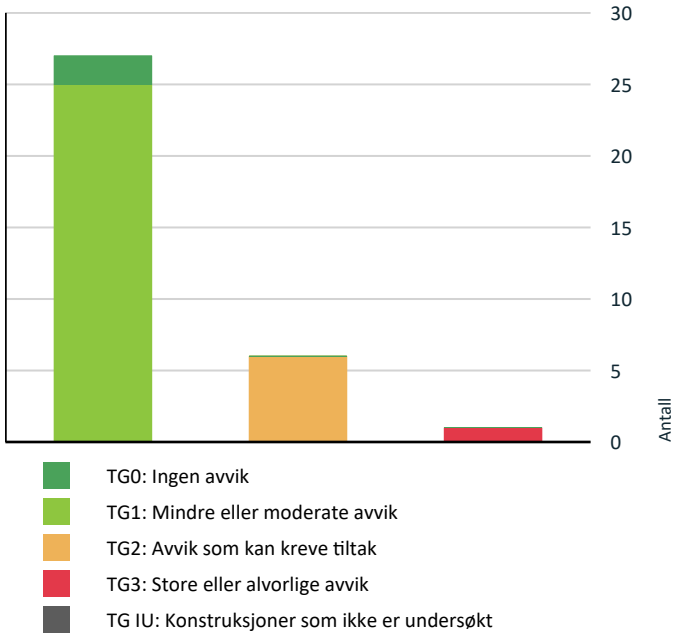
Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Vegger revet i underetasje. Soverom fjernet i 1.etasje.

Bod

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

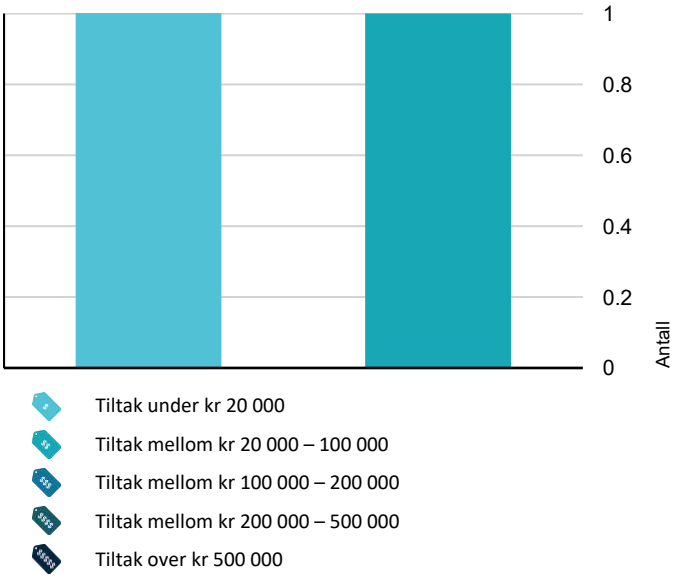
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1986

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med rupanel og papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid.
Normal levetid på taktekke av takstein/membran er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 2017

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner skiftet når taktekke er omlagt. Helbeslått pipe.

Årstall: 2017

TG 1 Veggkonstruksjon

Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte.
Utvendig fasader består av stående og liggende trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet noen fasadepanel 2018/østvegg. Fasadepanel fremstår i god funksjonell stand. Kun normal/lite slitasje sett med tanke på alder.
Brann og lydvegger mellom leiligheter i trevirke. Fasader malt 2020.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fabrikkframstilt takverk (W-stoler) tekket med rupanel og papp membran. Adkomst til loft fra loft stige i gang. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert med datids isolasjons tykkelse (15 cm).
Mekanisk avtrekksvifte etablert på loft.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan skiftet 2018. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Ingen teg til lekkasjer eller kondens ble registrert på befaring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt entredør med mindre glass skiftet de seere år. Dør fra stue til terrasse skiftet 2018. Dører med rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasser mot vest og øst. Nylig skiftet gulvbord på terrasse mot vest. Terrasse mot øst opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasser fyller sin funksjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt strie på veggflater. Malt takplater, MDF panel og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn.
Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert på gulv i 1.etasje, men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.
Etasjeskille fyller sin funksjon.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1986 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoble vedovn i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1986

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med tilfylte massser består av oppholdssone og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt fyllingsdører i MDF skiftet de senere år. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater med sokkelflis på vegg. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i himling.
Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Bad oppgradert 2015.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Bilder fremlagt.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 settes på grunnlag av manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett.

Årstall: 2015

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk.

Årstall: 1986

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom eller i vegg ved hulltagning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert malt vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skaper med benk med skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i himling.
Gulv har fall til sluk. Vaskerom malt oppgradert på overflater 2025.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

TG 3 settes på grunn av alder på membran og overflater

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter type IKEA skiftet 2015. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen med kullfilter. Innredning skiftet 2015.

Årstall: 2015

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuliheter med kullfilter.

Årstall: 2015

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma.
TG 2 på eldre anlegg fra byggeår på grunn av alder. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Avtrekksvifte etablert på loft type Flexit.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter etablert in benk vaskerom

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automat sikringer skiftet 2016. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring
skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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.
   1985

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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?
    Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell med oppfylt steinmasser/pukk.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har kun en vegg med tilfylte masser mot vest. Drenering fra byggeår. Utvendig knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av Multimur med utvendig tekket med betong.
Grunnmur begrenset kontrollert på grunn av tilfylte masser og terrasse over grunnmur.
Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittliggende bod etablert betongplate på grunn. Vegger i bindingsverk tekket med trepanel. Takverk tekket med betong takstein.
Bod fyller sin funksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført i rekke. Kun beskrevet areal.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

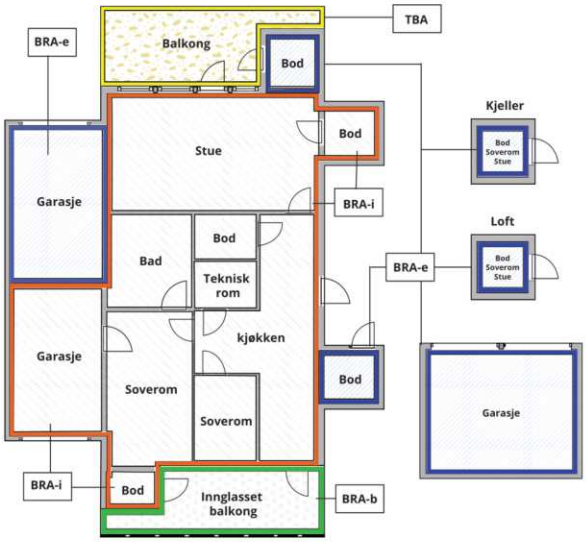
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	58			58	38
Underetasje	57			57	
SUM	**115**				**38**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, toalettrom		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, oppholdssone		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Vegger revet i underetasje. Soverom fjernet i 1.etasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	115	0
Bod	0	0
Garasje	0	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Danna Cathrine Adler	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	337		0	6238 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marsvegen 30

Hjemmelshaver
Toppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TOPPEN BORETTSLAG	947576461			Adler Danna Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3490

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i rekke i Marsvegen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke. Gangavstand til nærbutikk og barnehage. Flott utsikt over nærområde. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet leilighet i rekke. Mindre opparbeidet grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	
2	18.11.2025	
3	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

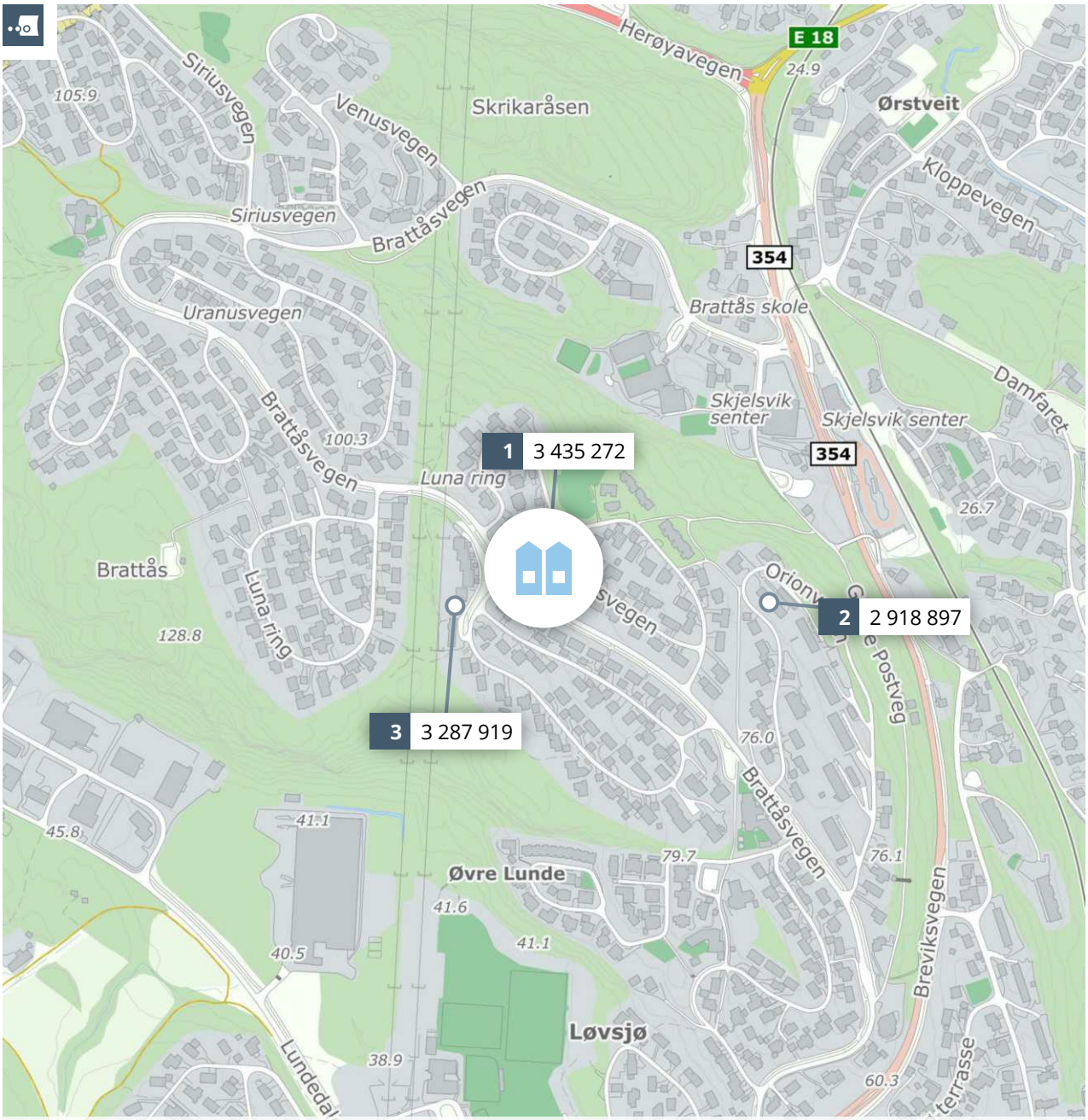
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XR1276

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

MARSVEGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Marsvegen 30, 3942 PORSGRUNN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 60 BNR 337 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS BRATTÅS ØST

Verdivurdert til

3 000 000

182 587	3 182 587	27 917
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	6 513
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Marsvegen 28				24.10.2025	2 950 000	**3 250 000**	185 272	3 435 272	**30 134**
	114 m²	1986	6 238 m²	2 sov						
2	Orionvegen 74				28.01.2025	2 800 000	**2 680 000**	238 897	2 918 897	**32 432**
	90 m²	1980	25,3 daa	2 sov						
3	Jupiter ring 41 B				14.05.2025	2 990 000	**3 100 000**	187 919	3 287 919	**28 591**
	115 m²	1985	7 250 m²	3 sov						

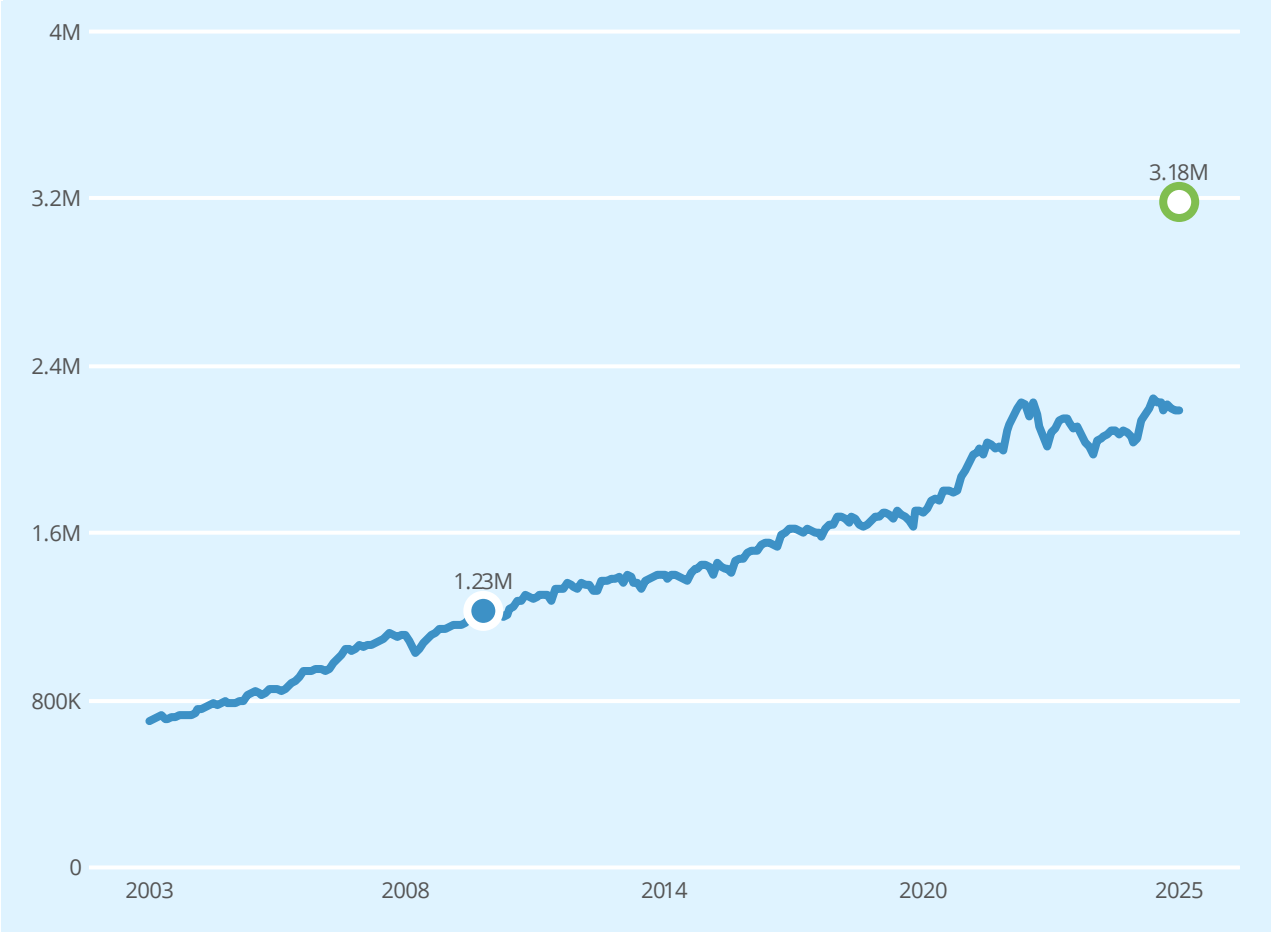
Fin og oppusset rekkehusleilighet på Brattås

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.11.2014	02.12.2014	05.01.2015	1 250 000	1 250 000	31 895	1 281 895	14
10.06.2010	10.06.2010		-	1 095 000	132 695	1 227 695	

14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

11
rekkehus til salgs

4.0M
3.9M
3 744 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

34
rekkehus solgt

2 793 000 Prisantydning i snitt
2 771 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 917 Marsvegen 30 Totalpris 3 182 587
26 425 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
25 807 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250197

Selger 1 navn
Danna Cathrine Adler

Gateadresse
Marsvegen 30

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3942

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250197

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt nye varmekabler, ny sluk, membran og flislagt gulv og vegger. Godkjent av elektriker og rørtilkoblinger av rørlegger. Flislegging gjort på egeninnsats og dugnad fra faglært.
Arbeid utført av	Skagerak Energi

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt nye varmekabler, ny sluk, membran og flislagt gulv og vegger. Godkjent av elektriker og rørtilkoblinger av rørlegger. Flislegging gjort på egeninnsats og dugnad fra faglært.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt opp ny kurs til el-billader samt montering av den og nye stikk til kjøkken og i rom i 1. etasje.
Arbeid utført av	Skagerak Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	easee lader på husvegg, egen kurs.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250197

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250197

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250197

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Danna Adler	61bc4e3e0ad30c32be7d 2ceaef7fab4fffff488d	03.12.2025 21:48:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250197

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Toppen Borettslag		Vår ref.:	120/3490
Marsvegen 30		Type:	Borettslag
3942 PORSGRUNN		Eiere:	Danna Catrine Adler
Organisasjonsnr:	947 576 461	Andelsnr:	3490

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 513

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 549
	Renter lån 2	903
	Avdrag lån 2	903
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	150
	Adm.gebyr GBBL - 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):	182 587	Gjeld siste årsoppg.:	190 587
Klient ajourf. lån:	4 382 107,43	Klient gj. s. årsoppg.:	4 574 093

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12135333849, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 20.11.2025: 4 382 107

Andel av saldo: 182 588

Første termin: 30.12.2017Første avdrag: 30.07.2012 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	May-Britt Engh
Adresse:	Jupiter Ring 39
Postnr/-sted:	3942 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 90089267
E-post:	may.britt.engh@porsgrunn.kommune.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.11.2025

Utestående saldo: 6 513

Felleskostnader:	6 513	Restanse:	6 513
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	190 587	Andre inntekter:	3 891
Annen formue:	142 558	Utgifter:	11 472		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	186 750
Andelsnr:	3490	Partialobligasjonsnr:	03490

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	60/353, 60/337		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	13488

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217622

Boligopplysninger:

Toppen Borettslag	Vår ref.:	120/3490
Marsvegen 30	Type:	Borettslag
3942 PORSGRUNN	Eiere:	Danna Catrine Adler
Organisasjonsnr: 947 576 461		

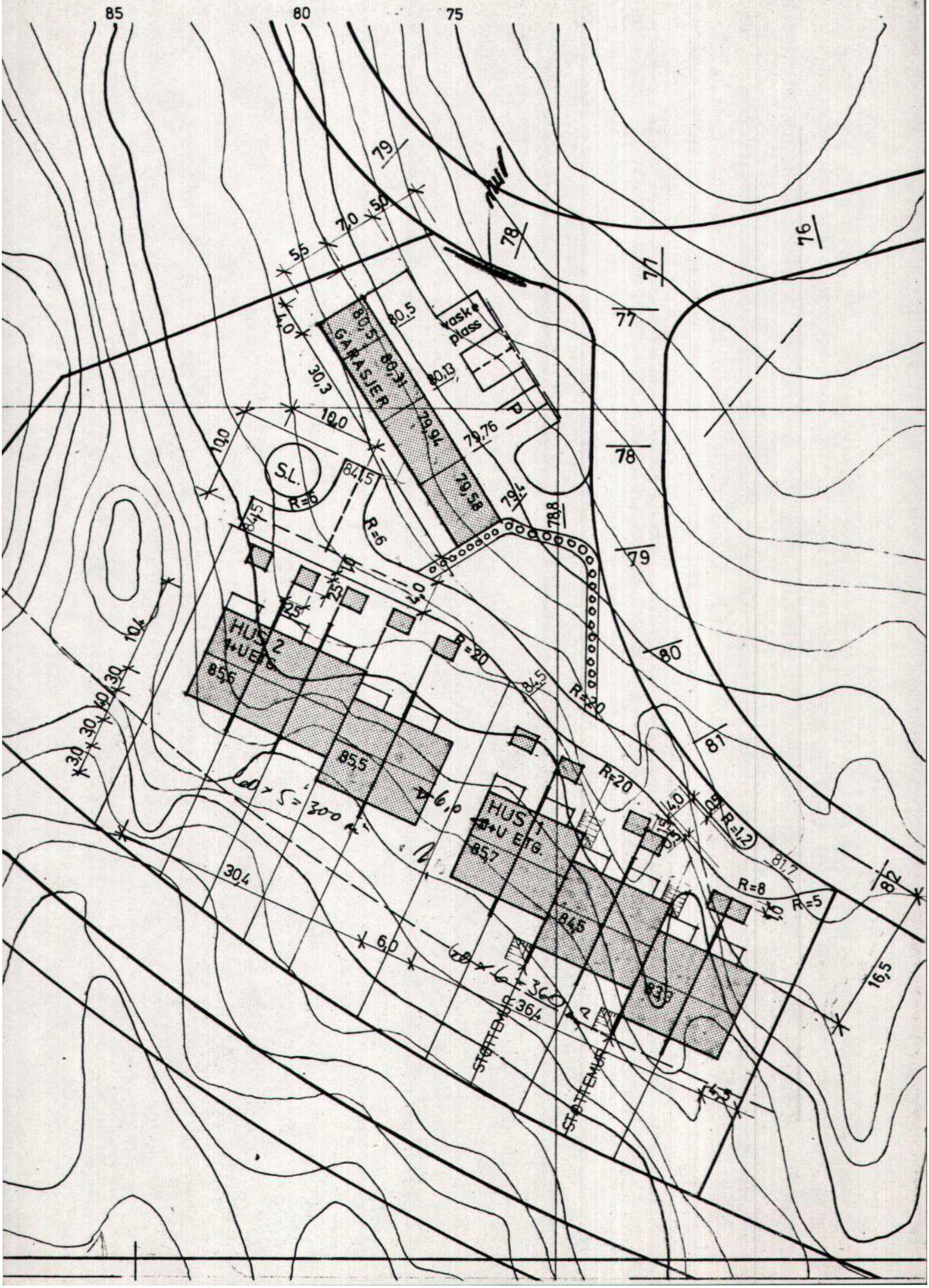
10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

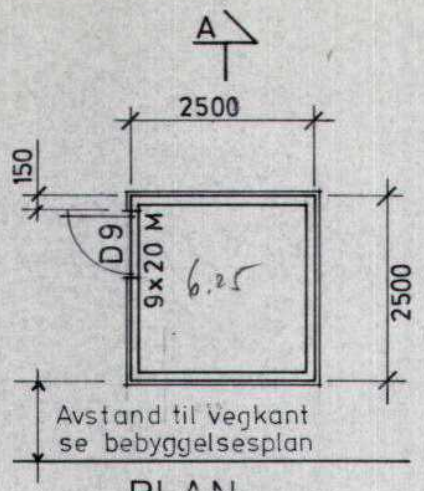
		Første innflytting:	10.02.1986		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-4 rom	P-rom	105
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

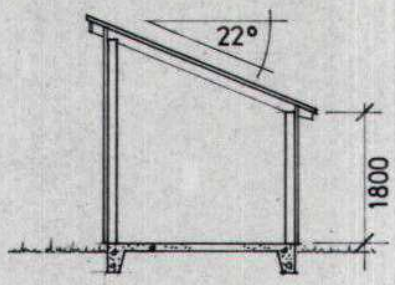
Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:
Vedrørende garase - denne skal følge ved salg. Garasjegebyr tilkommer.

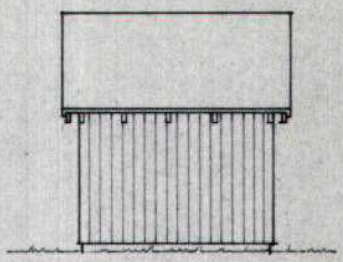

85
80
75
79
78
77
76
GARASJER
80,31
29,94
79,58
80,5
80,13
vaske plass
P
79,76
79,4
78,8
S.L.
R=6
84,5
HUS 2
4+U ETG
85,6
85,5
HUS 1
3+U ETG.
85,7
84,5
83,8
R=20
R=1,2
R=8
R=5
81,7
82
81
80
79
78
16,5
6,0
6,0
30,4
30,3
10,0
10,4
7,0
5,5
1,0
4,0
2,5
STØTTEMUR
STØTTEMUR



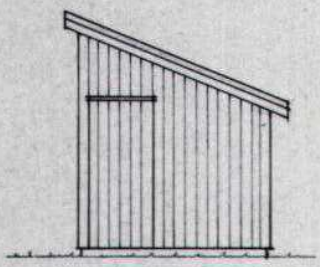
PLAN



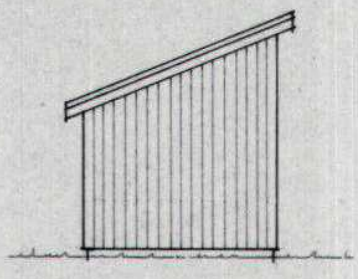
SNITT A



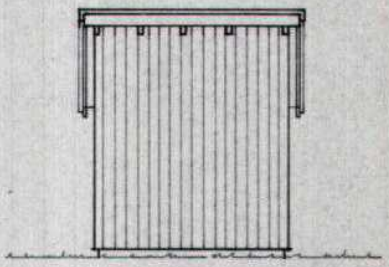
FASADE MOT VEG



GAVLFASADE



FASADE MOT NABO



FASADE MOT EGET HUS

KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE (INNENFRA OG UT):

GULV PÅ GRUNN:
ARMERT BETONGPLATE
AVRETTET SPRENGSTEINSFYLLING

TAK:
48 x 148 MM SPERRER (T 24) CC 90 CM
48 x 48 MM LEKTER
TAKSTEIN

VEGGER:
48 x 98 MM BINDINGSVERK
TREPANEL

PORSGRUNN BYGNINGSKONTOR
18 JAN. 1983
ARK.

REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.

8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K·S UTV. BOD-REKKEHUS tegn. nr: K/S 3.18

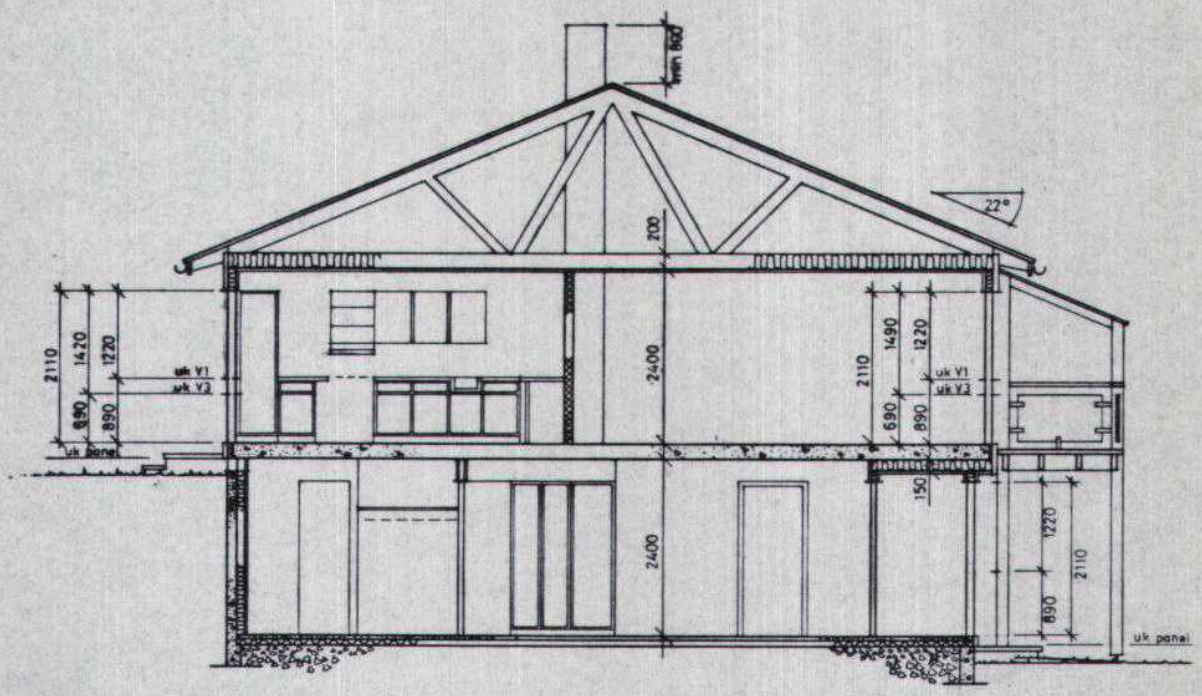
målestokk: 1:100 sign: b.t. dato: 1.12.82 rev.:

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET

KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE (INNENFRA OG UT):

GULV PÅ GRUNN:	DEKKE 1. ETG.:	HIMLING:	TAK:
VINYL GULVBELEGG 6 CM PASTØP 7 CM ISOLASJON AVRETTING SPRENGSTEINS- FYLLING	VINYL GULBELEGG 20 CM ARMERT BETONG	13 MM GIPSPLATE DIFFUSJONSPERRE 20 CM ISOLASJON VINDTETTING	SELVBÆRENDE TAKSTOLER c/c 60 CM TAKTROPLATER SLØYFER/48 MM LEKTER TAKSTEIN

VEGG MOT GRUNN:	LYDVEGG/BRANNVEGG: U.ETG / 1.ETG.	GAVLVEGG U. ETG.:	GAVLVEGG 1. ETG.:	YTTERVEGG LANGFASADER:
13 MM GIPSPLATE DIFFUSJONSPERRE 10 CM ISOLASJON 15 CM BETONG	20 cm BETONG 20 cm LECA OVER LOFT* LYDVEGG 1. ETG: 2 stk 48 x 73 mm 2 x 75 mm STEINULLPLATER 2 x 13 mm GIPSPL. BEGGE SIDER	13 MM GIPSPLATE DIFFUSJONSPERRE 10 CM ISOLASJON 15 CM BETONG 5 CM ISOLASJON VINDSPERRE UTLEKTET TREPANEL	13 MM GIPSPLATE DIFFUSJONSPERRE 15 CM ISOLASJON 9 mm UTV.GIPSPL. UTLEKTET TREPANEL	13 MM GIPSPLATER DIFFUSJONSPERRE 10 CM ISOLASJON VINDSPERRE UTLEKTET TREPANEL VINDU MED 2 LAGS ISOLERGLASS



SNITT A-A

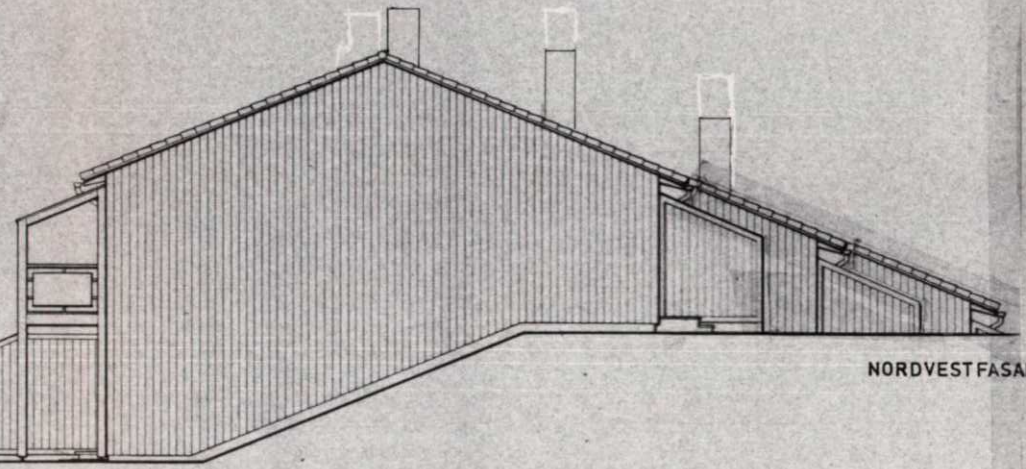
REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.
A	17.3.83	KONSTR. BESKRIVELSE LYDVEGG – GAVLVEGG 1. ETG.	

8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

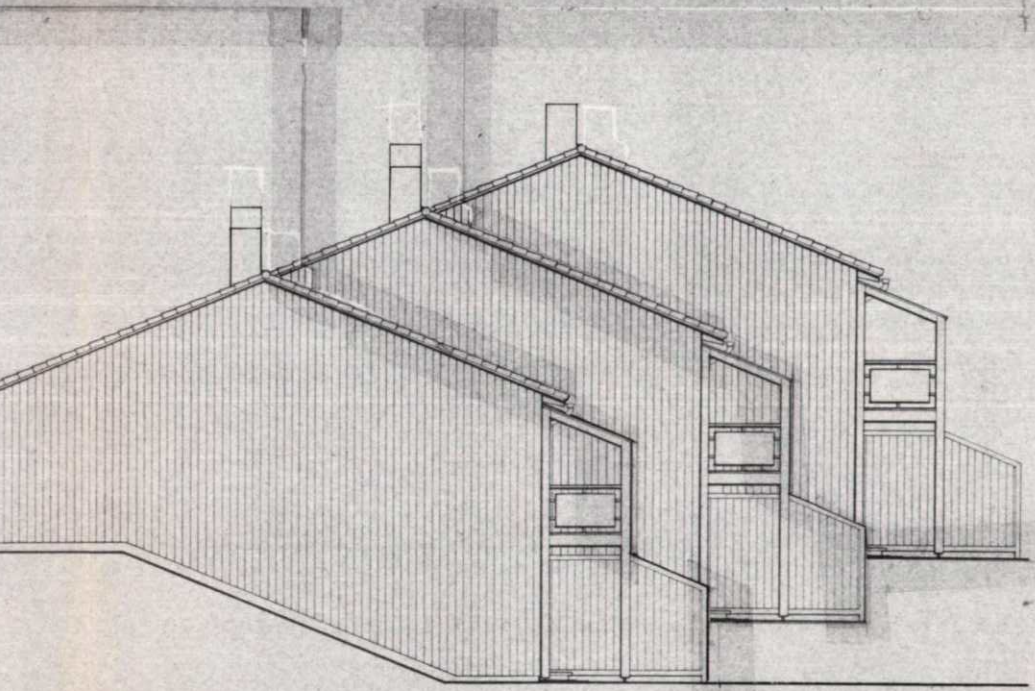
OMRÅDE K HUS K1 SNITT A-A tegn. nr: K 1.12

målestokk: 1:100 sign.: b.t. dato: 1.12.82 rev.: A

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET



NORDVEST FASADE



SYDØST FASADE

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
18 JAN. 1983
ARK.

REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.

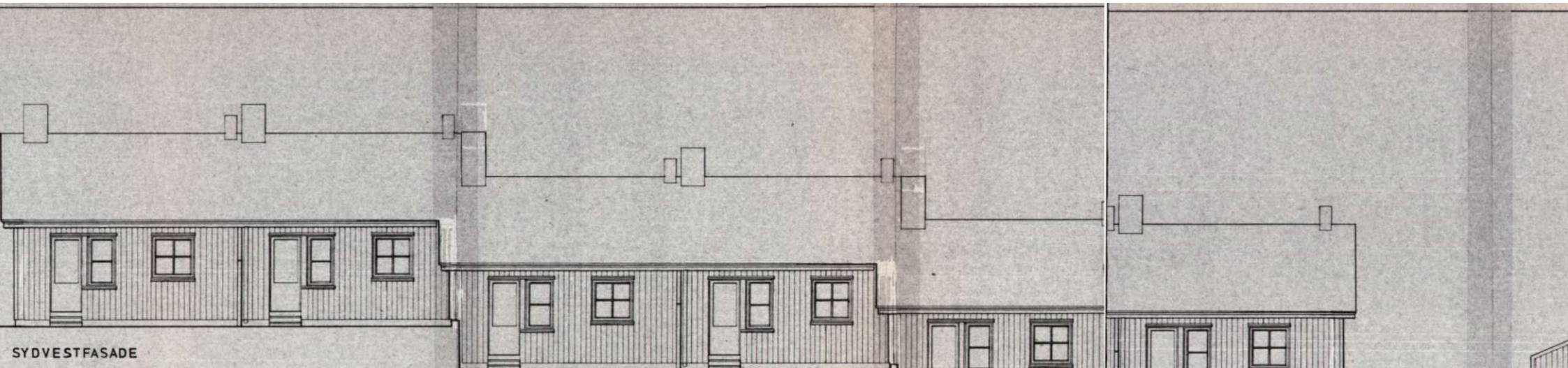
8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K HUS K1 FASADER

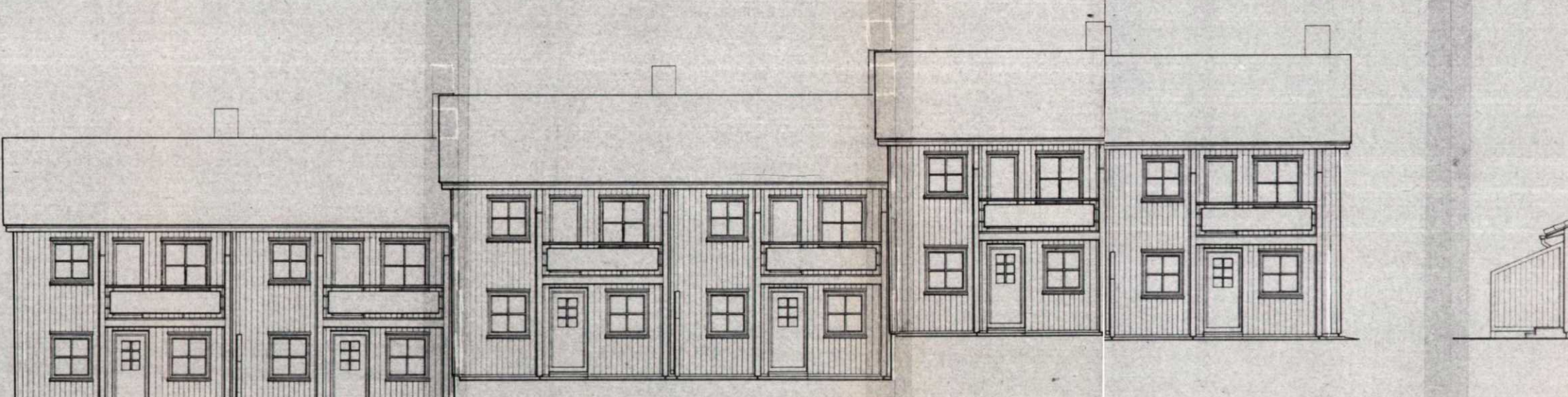
tegn. nr: K 1.13

målestokk: 1:100 sign: eh dato: 1-12-82 rev:

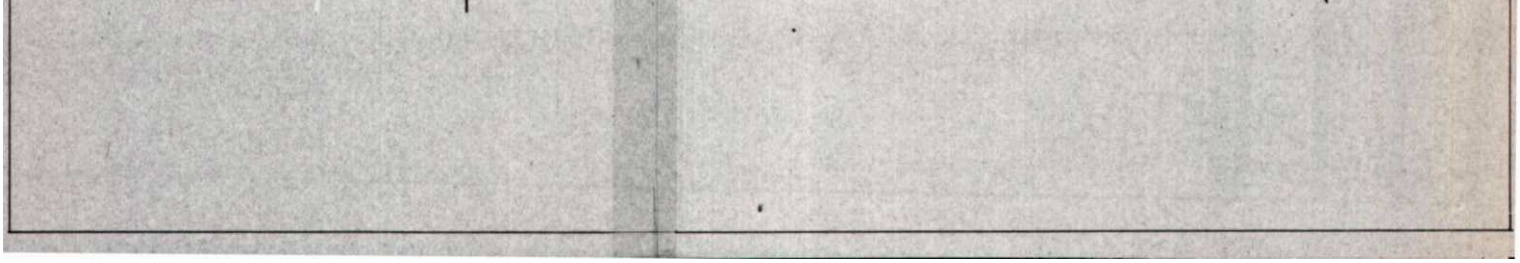
A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET



SYDVESTFASADE



NORDØSTFASADE



Marsvegen 30

Nabolaget Brattås - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	8 min 0.7 km
Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 7.9 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	11 min 8.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orionvegen Linje M2, M2N	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 8.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	5 min 0.5 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	13 min 1 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	7 min
Rema 1000 Heistad	4 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	11 min
Vitusapotek Heistad	4 min
Stathelle Vinmonopol	11 min

SPORT

Merkurvegen ballplass	3 min
Brattås vanntårn ballplass	6 min
MOVA Skjelsvik	12 min
Heistad Fysioterapi & Trening	14 min

«Rolig, bynært, ved sjøen med båtliv og bading, gode turmuligheter, gode kommunikasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

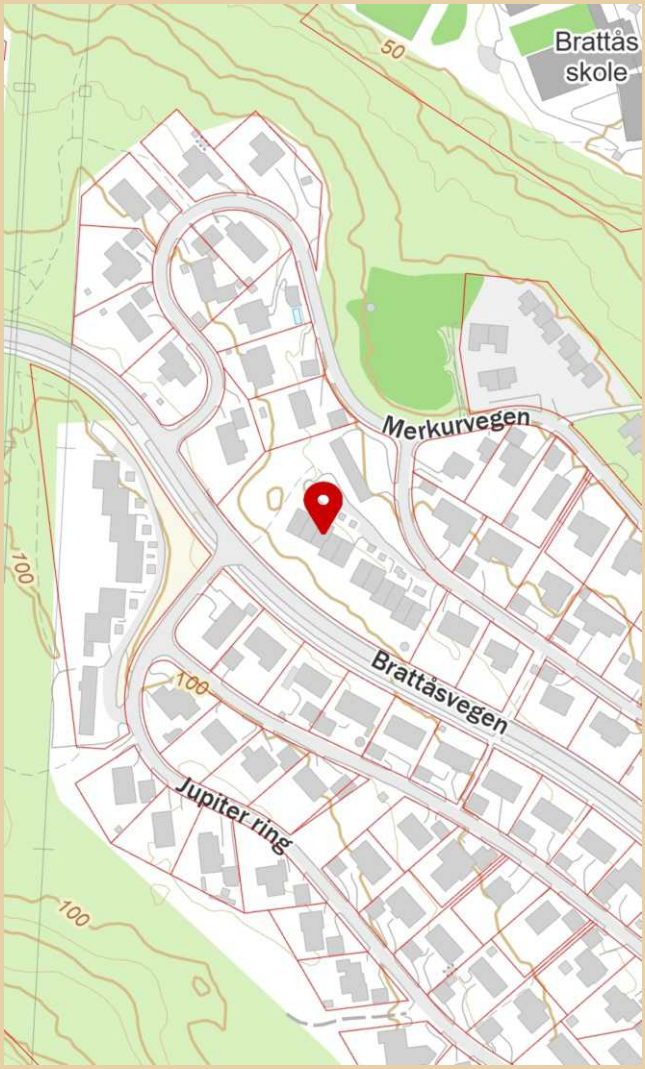
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE (INNENFRA OG UT):

GULV PÅ GRUNN:

VINYL GULVBELEGG
6 CM PASTØP
7 CM ISOLASJON
AVRETTING
SPRENGSTEINS-
FYLLING

DEKKE 1. ETG.:

VINYL GULBELEGG
20 CM ARMERT
BETONG

HIMLING:

13 MM GIPSPLATE
DIFFUSJONSPERRE
20 CM ISOLASJON
VINDTETTING

TAK:

SELVBÆRENDE TAKSTOLER c/c 60 CM
TAKTROPLATER
SLØYFER/48 MM LEKTER
TAKSTEIN

VEGG MOT GRUNN:

13 MM GIPSPLATE
DIFFUSJONSPERRE
10 CM ISOLASJON
15 CM BETONG

LYDVEGG/BRANNVEGG:
U.ETG/ 1.ETG

20 cm BETONG
20 cm LECA
OVER LOFT

LYDVEGG 1.ETG:
2 stk 48 x 73 mm
2 x 75 mm
STEINULLPLATER
2 x 13 mm GIPSPL.
BEGGE SIDER

GAVLVEGG U. ETG.:

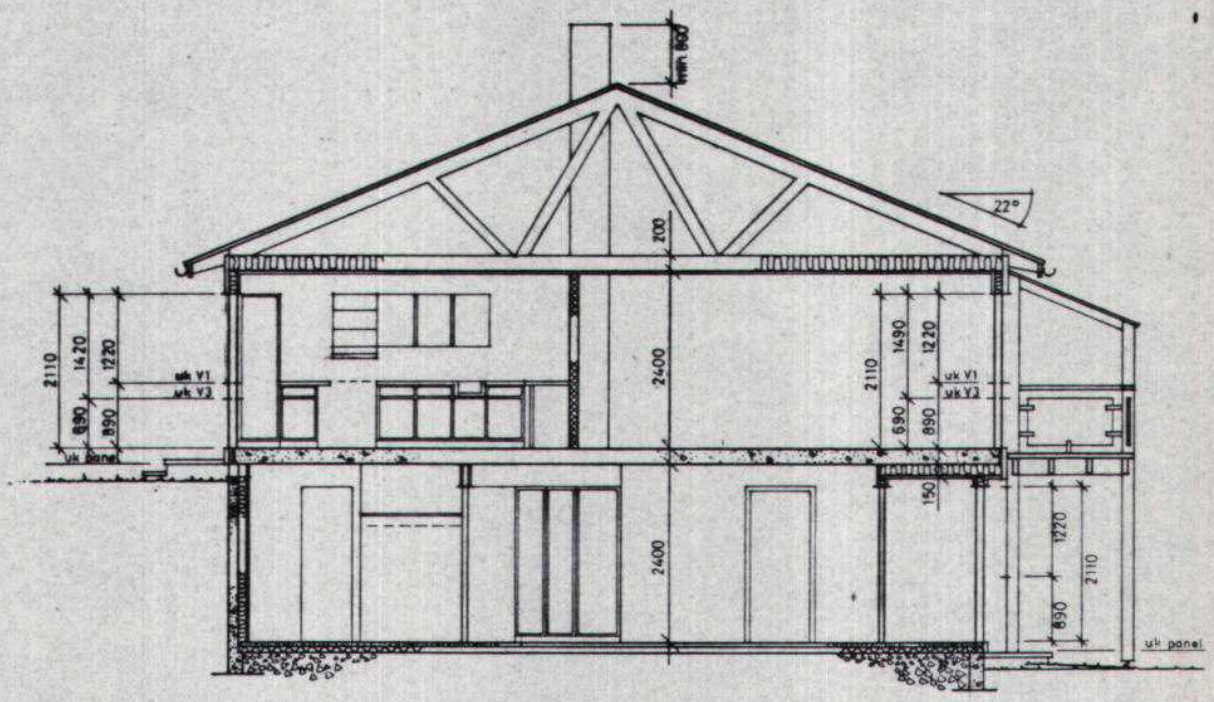
13 MM GIPSPLATE
DIFFUSJONSPERRE
10 CM ISOLASJON
15 CM BETONG
5 CM ISOLASJON
VINDSPERRE
UTLEKTET TREPANEL

GAVLVEGG 1. ETG.:

13 MM GIPSPLATE
DIFFUSJONSPERRE
15 CM ISOLASJON
9 mm UTV. GIPSPL.
UTLEKTET TREPANEL

YTTERVEGG LANGFASADER:

13 MM GIPSPLATER
DIFFUSJONSPERRE
10 CM ISOLASJON
VINDSPERRE
UTLEKTET TREPANEL
VINDU MED 2 LAGS
ISOLERGLASS



SNITT A-A

21 MARS 1983

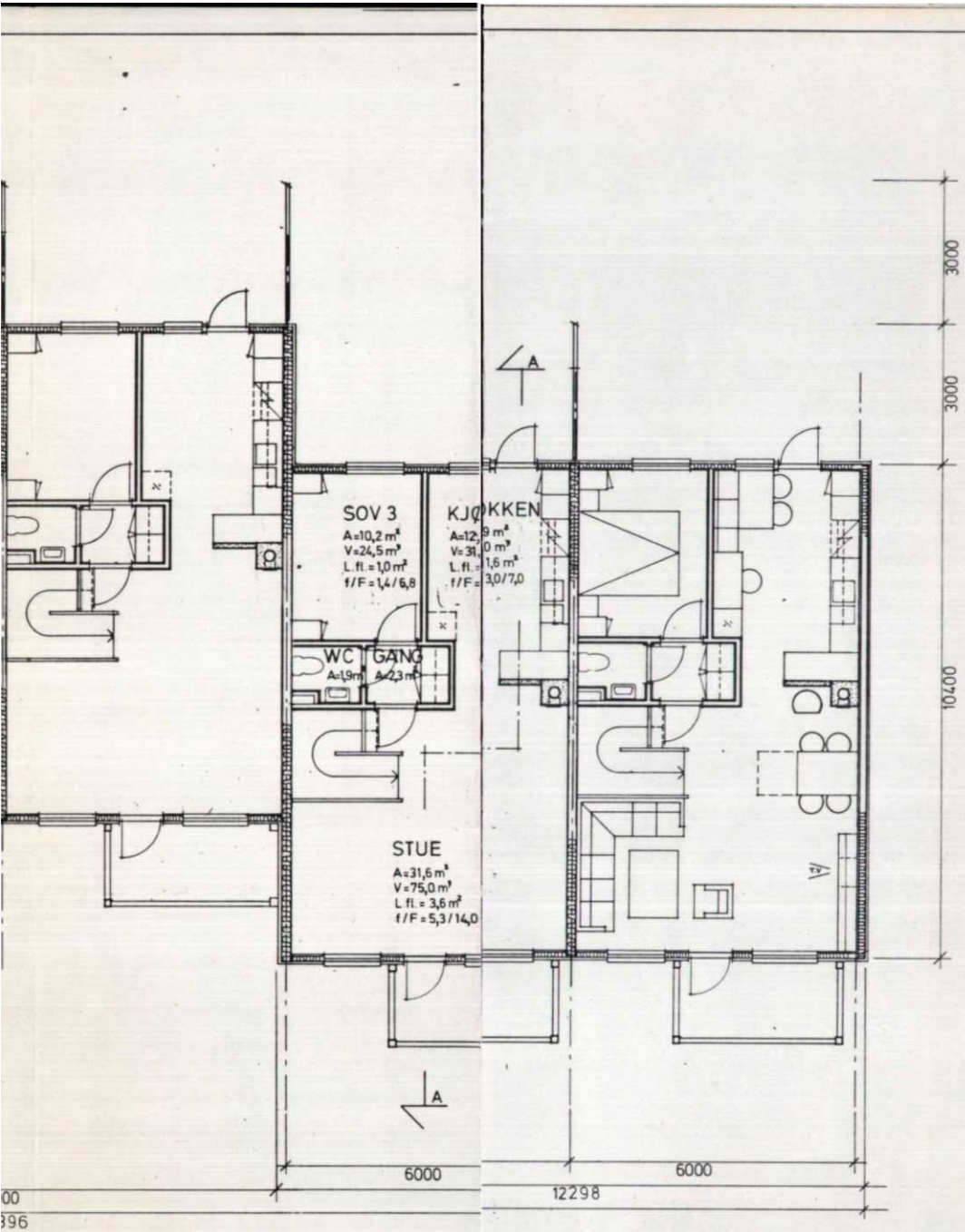
REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.
A	17.3.83	KONSTR. BESKRIVELSE LYDVEGG- GAVLVEGG 1. ETG.	

8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K HUS K2 SNITT A-A tegn. nr: K 1.22

målestokk: 1:100 sign.: b.t. dato: 1.12.82 rev: A

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
A R K I T E K T K O N T O R E T



PORSGRUNN
21 MARS 1983

REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.
A	17.3.83	LEILIGHETSKILLEVEGGER · LENGDEMÅL ·	

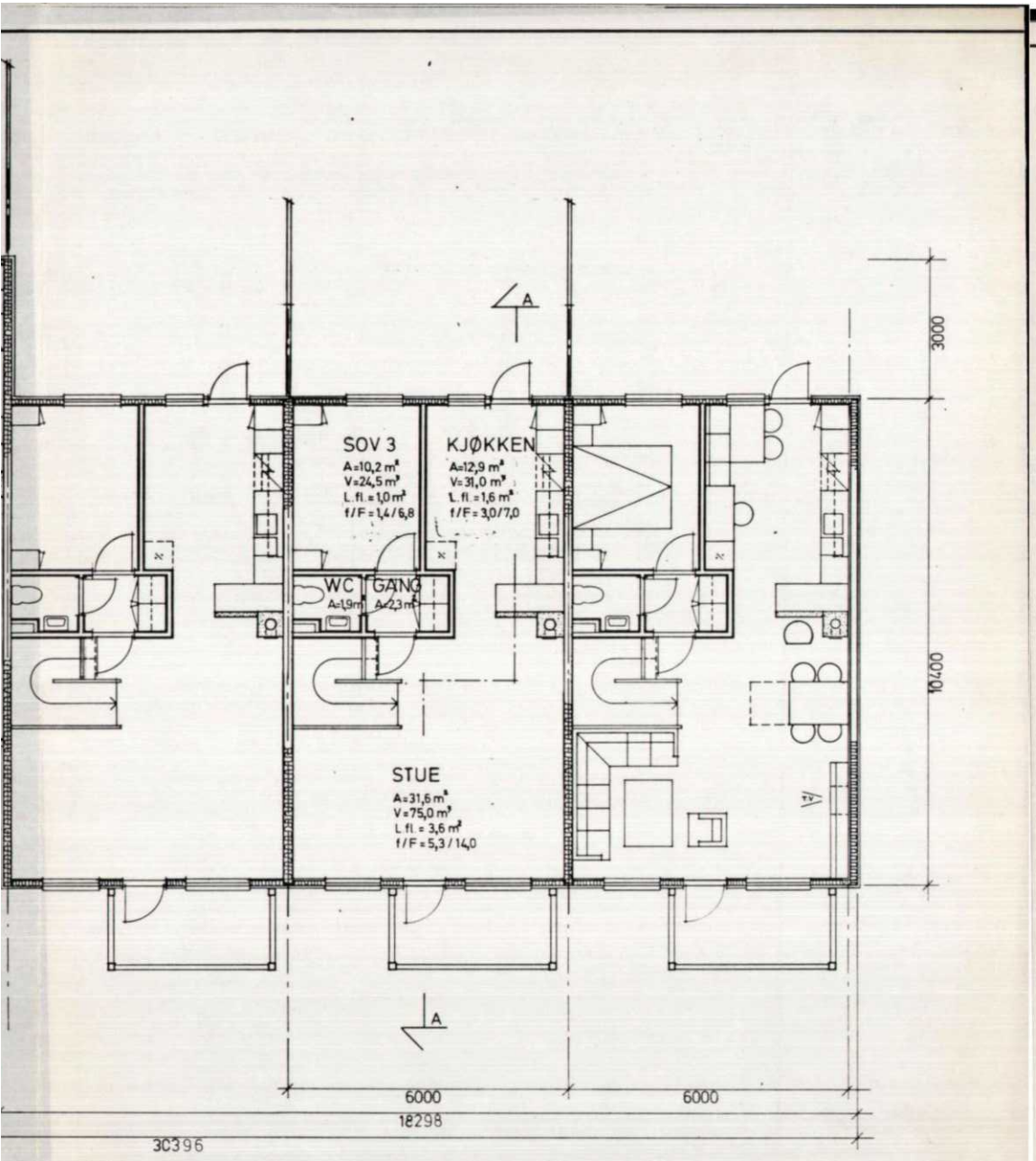
8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K HUS K1 PLAN 1. ETG. tegn. nr: K 1.11

målestokk: 1:100 sign: b.t. dato: 1.12.82 rev: A

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET

12098



21 MARS 1983
ARK.

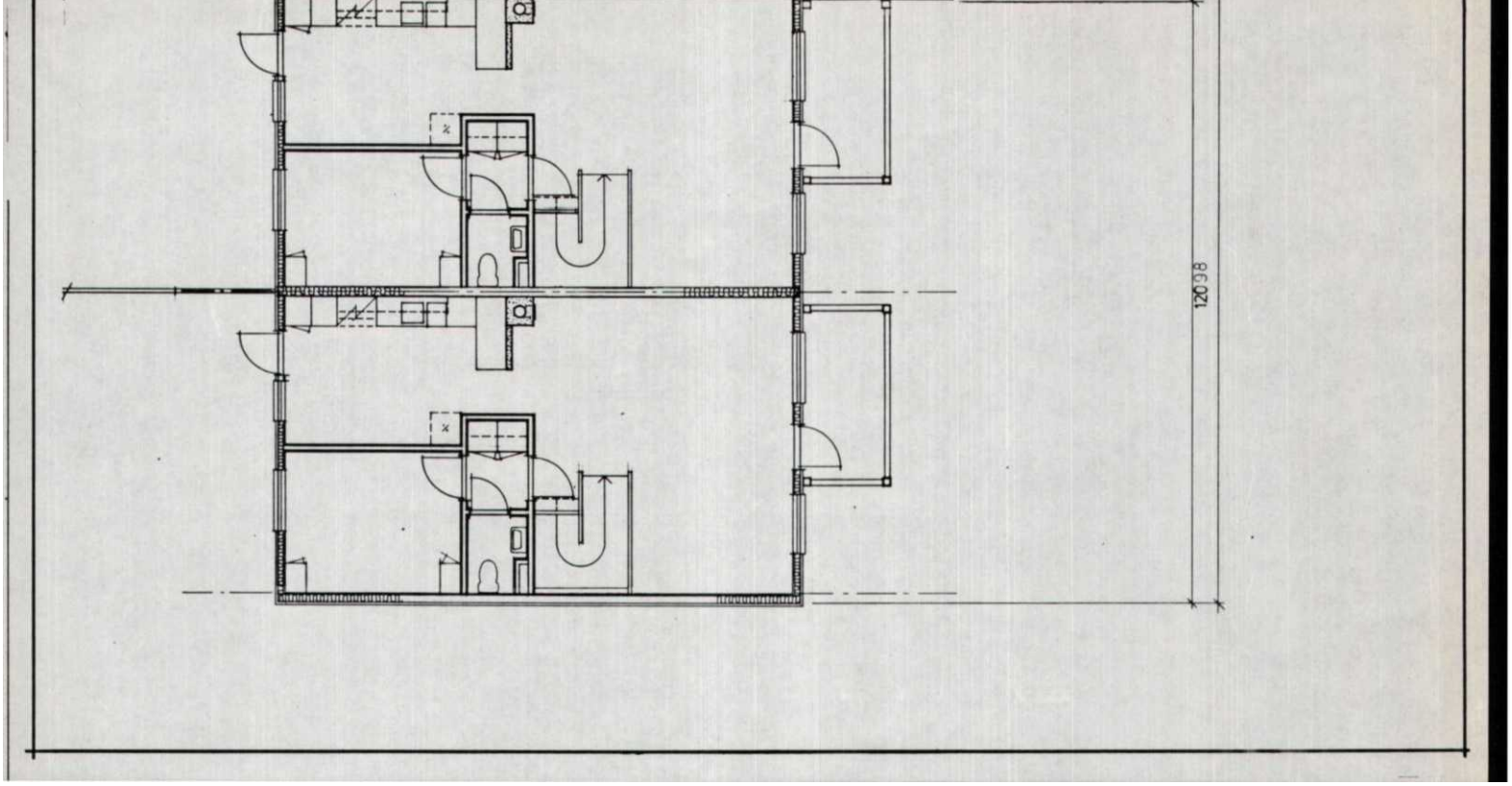
REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.
A	17.3.83	LEILIGHETSKILLEVEGGER • LENGDEMÅL •	

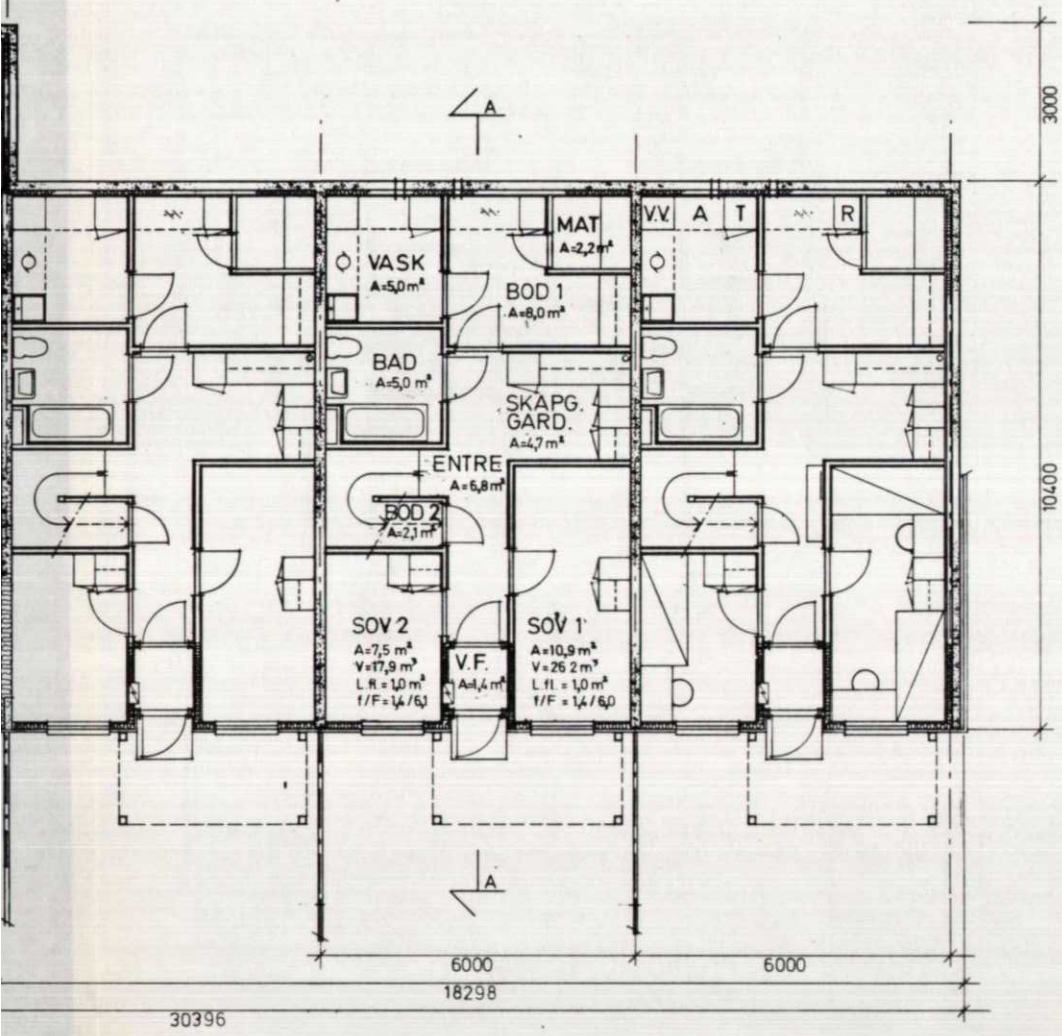
8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K HUS K2 PLAN 1. ETG. tegn.nr: K 1.21

målestokk: 1:100 sign.: b.t. dato: 1.12.82 rev: A

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET


12098



PROSJEKTERINGSVEDLEGG
21 MARS 1983
ARK.

REV.	DATO	FORANDRINGER	SIGN.
A	17 3 83	ENDEVEGG I FORSKYVNING • LENGDEMÅL •	

8208 BRATTÅS III - IV PORSGRUNN BBL

OMRÅDE K HUS K2 PLAN U.ETG. tegn.nr: K 1.20

målestokk: 1:100 sign.: b.t. dato: 1.12.82 rev.: A

A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
TRONDHEIMSVEIEN 84-86 OSLO 5 TLF. 35 75 20
ARKITEKTKONTORET

12098

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Toppen Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Lundedalen Fritidssenter.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

10

Vedtak:

Godkjente andelseiere

1.2 Registrere antall fullmakter

0

Vedtak:

Ingen fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

OK

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

OK

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Nina Dolva

Vedtak:

Godkjent av generalforsamlingen

1.6 Valg av referent

Jeanette Bergan

Vedtak:

Godkjent av generalforsamlingen

1.7 Evt. valg av tellekorps

Herman Nilsen

Vedtak:

Godkjent av generalforsamlingen

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

Danna Adler

Vedtak:

Godkjent av generalforsamlingen

2. Årsmelding fra styret

OK

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

OK

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

60 000,-

Vedtak:

Godkjent av Generalforsamlingen

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

Styret i Toppen Borettslag:

Leder: May-Britt Engh, 2 år

Styremedlem: Jeanette Bergan, 2 år

Styremedlem: Herman Nilsen, 1 år (på valg neste år)

Varamedlem: Albin Skreien, 1 år

Varamedlem: Ingolf Kjellnes, 1 år

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente styret

6. Valg av valgkomite

Albin Skreien, Øyvind Kittilsen

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Albin Skreien

Vara May-Britt Engh

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjente delegat m/vare til GBBL

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

Ingen saker mottatt.

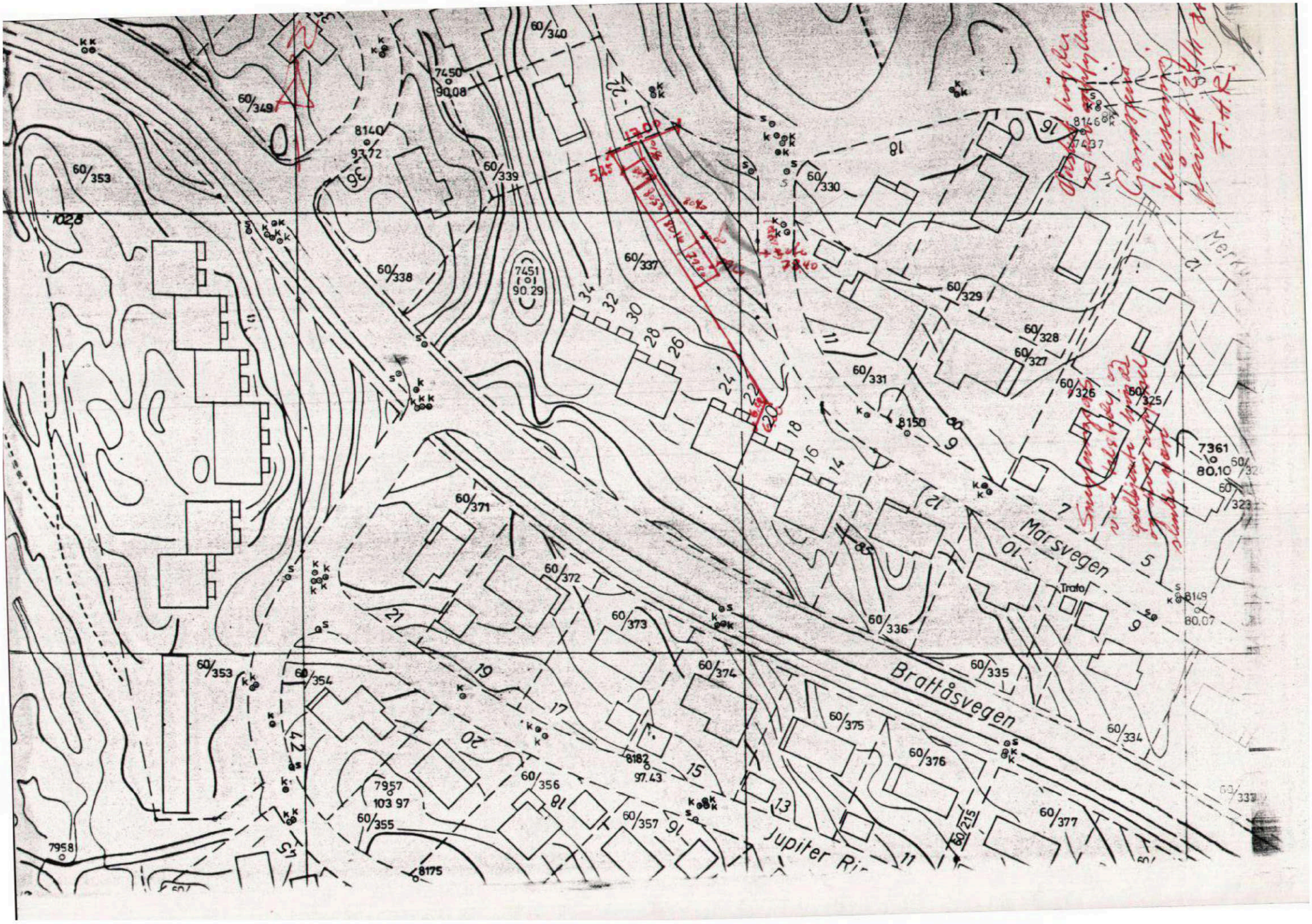
Vedtak:

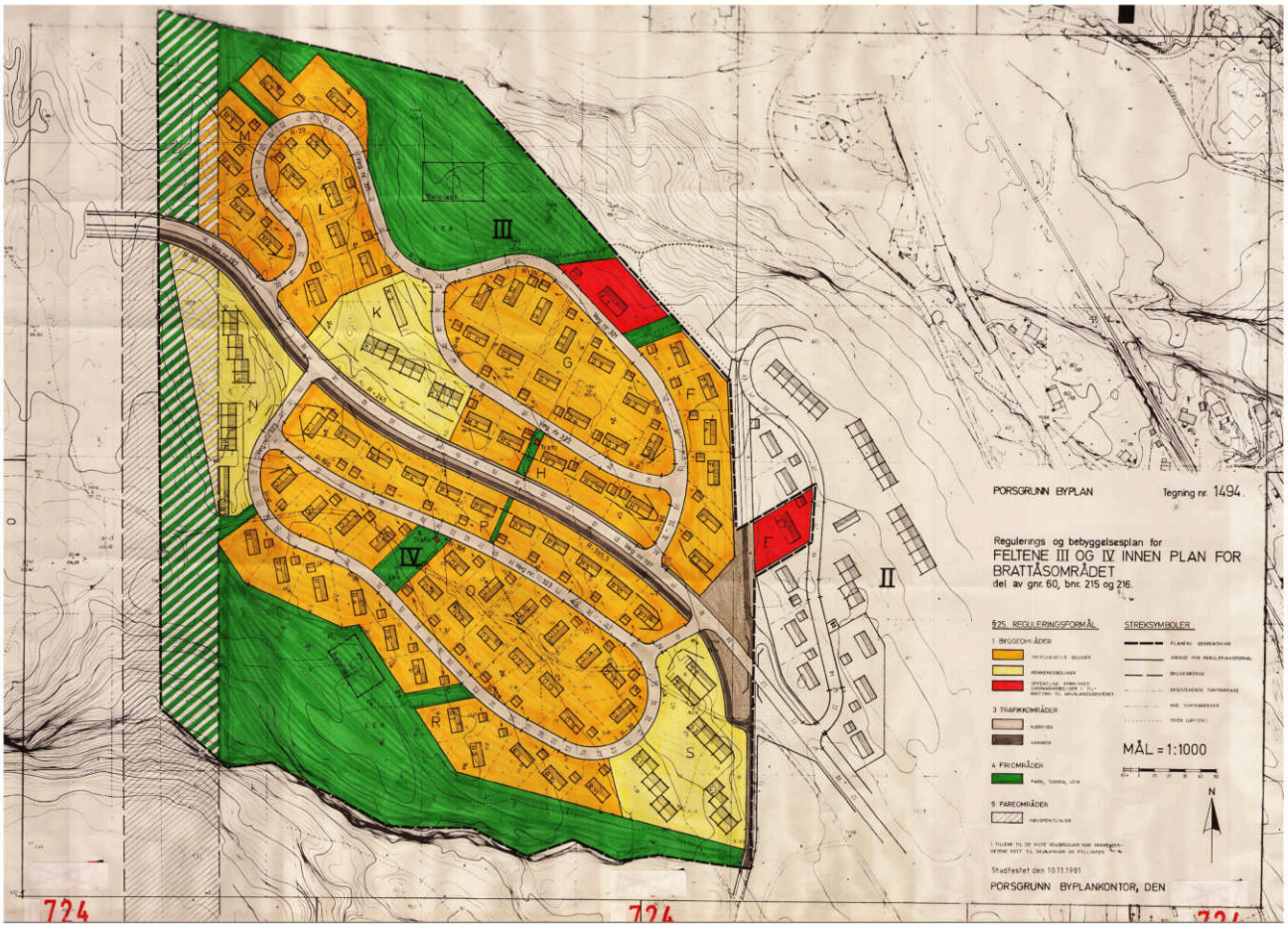
Ingen saker som skulle opp

Protokoll for Toppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Dolva (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Jeanette Bergan (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	May-Britt Engh (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Danna Catrine Adler (sign.)	26.03.2025


Marsvegen
Bratåsvegen
Jupiter
Trafo
7450
90.08
8140
93.72
7451
90.29
8150
7361
80.10
8149
80.07
8182
97.43
7957
103 97
7958
8175
60/340
60/349
60/353
60/339
60/338
60/337
60/330
60/329
60/328
60/327
60/326
60/325
60/323
60/331
60/371
60/372
60/373
60/374
60/375
60/376
60/377
60/336
60/335
60/334
60/354
60/356
60/355
60/357
60/215
1028


PORSGRUNN BYPLAN
Tegning nr. 1494.
Reguleringe og bebyggelsesplan for
FELTENE III OG IV INNEN PLAN FOR BRATTÅSOMRÅDET
del av gnr. 60, bnr. 215 og 216.
§25. REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOLER
1. BYGGEOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
MÅL = 1:1000
N
Stadfestet den 10.11.1981
PORSGRUNN BYPLANKONTOR, DEN
III
IV
II
724
724
724

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 92 i bygningsloven av 18.6.65
jfr. § 99 nr. 2 og 3

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Felt K. Brattås III				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Rekkehus K 2	15/12-82	dato 13/4-83	sak 40/83

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Porsgr. BBLag A/L	Grenseveg 3 Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
N.B.L.	—	—

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Svein Lia	Skien	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Fritliggende bøler må gjøres ferdig
2. Terrasser m/trapp og skillevegger må gjøres ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen 1/6-86

Porsgrunn den 12/2-86

J. Hamm
for bygningssjef

Sendes:

☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ Kommunal Da: 316 m²
☒ Trygd. La: 494,5 "
☒ Rev. Bra: 600,- "

Ekl

avd. ing.

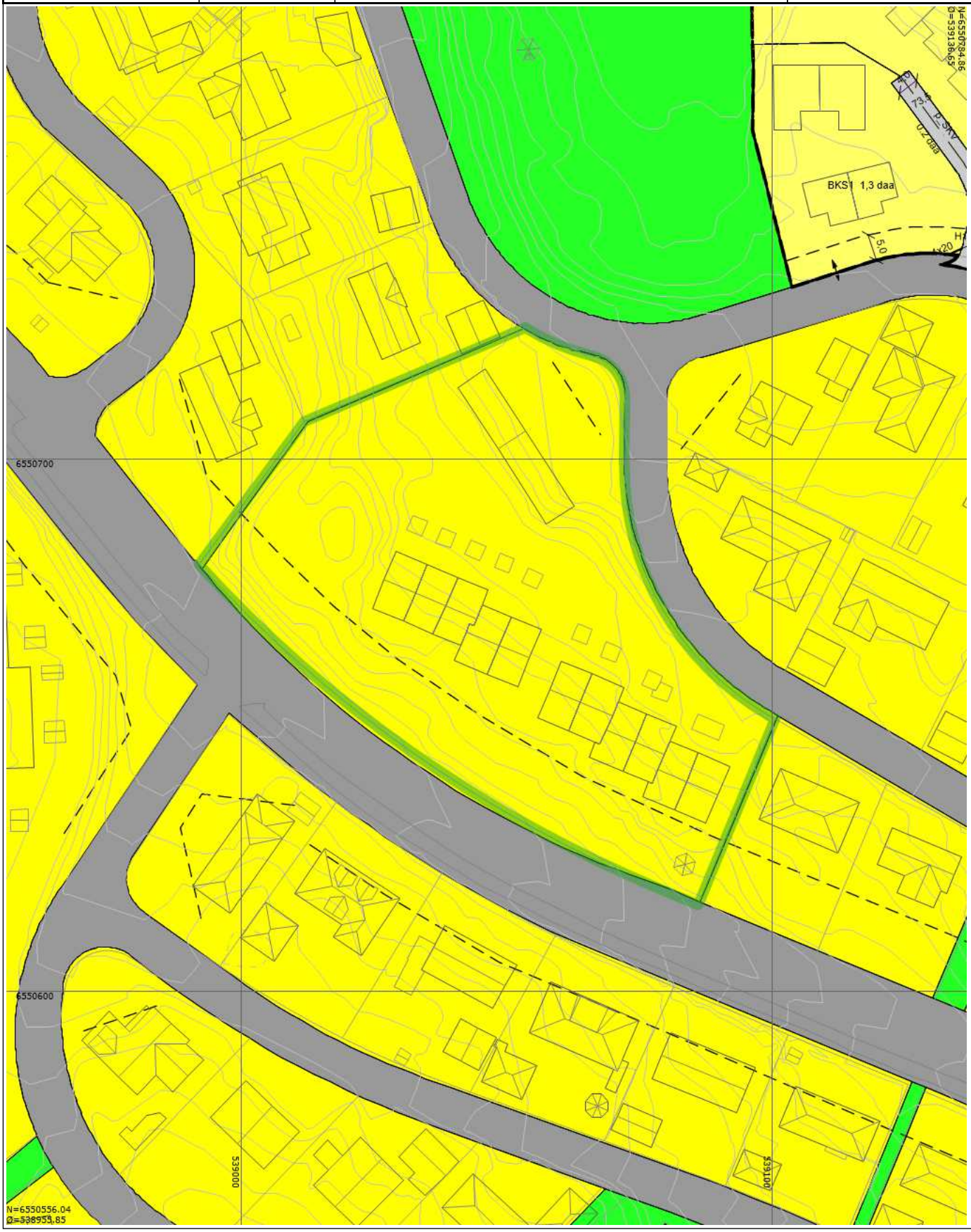
Nr 5108 Forlag Kem & Stenersen A/S, Oslo 3.82

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 337	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Marsvegen 28 3942 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Feltene III og IV innenfor Brattåsområde			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Bevaring naturmiljø
- Frisikt
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL TOMT E 7 I FELT II OG TIL FORSLAG TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR FELT III OG IV INNEN PLAN FOR BRATTÅSOMRÅDET.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensning skal boligbebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende boliger og boliger i rekke, samt 2 stk. overgangs-/vernede boliger i tilknytning til Grenlandssenteret. Ingen boliger skal plasseres nærmere regulert vegkant enn 5 meter der hvor byggegrense ikke er vist i planen.

§ 3

De frittliggende boligenes brutto grunnflate inklusive overdekkede terrasser, garasjer og carporter kan være inntil 30 % av tomtas nettoareal, dog maksimum 200 m².

§ 4

Gesimshøyden for boligene må ikke overstige 4 m for 1. etg. byggehøyde og 6,5 m for 2. etg. byggehøyde, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre veggliv.
Boliger med 1 etg. skal ha en takvinkel på mellom 22° og 45°. Boliger med 2. etg. på minst en side skal ha en takvinkel på mellom 22° og 30°.

§ 5

Ved byggesøknad for de frittliggende boligene skal det vises garasje for 2 personbiler samt plass for oppstilling av 2 personbiler på egen grunn selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med bolighuset.
For boliger i rekke gjelder tilsvarende at det skal vises fellesgarasje med plass for 1 personbil pr. bolig samt plass for oppstilling av 0,25 bil pr. bolig på egen grunn.

§ 6

Garasjene skal fortrinnsvis bygges i eller inntil de frittliggende boligene, men de kan også plasseres som vist i planen.
Garasjene skal tilpasses bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farge.
Garasjene skal plasseres minst 5 m fra regulert kant av boligveg.
Der hvor avkjørsel til frittliggende garasje skjer parallelt med boligveg kan garasjen plasseres inntil 2,5 m fra regulert kant av boligveg. Arealet av frittliggende garasje må ikke overstige 40 m².

§ 7

For rekkehusområdet skal byggherren legge fram for godkjenning av bygningsrådet en detaljert tomteplan før byggesøknaden behandles.
Tomteplanen skal gjøre rede for detaljer som ikke kommer fram i reguleringsplanen som lekeplasser og rekreasjonsarealer, terrenghøyder, forstøtningsmurer, atkomst, plass for søppel, tørkeplass etc.

§ 8

Innhegning mot boligveg skal fortrinnsvis gjøres med lave murer eller skigard kombinert med beplantning. Høyden av innhegning mot boligveg må ikke overstige 0,8 m over vegkant. Der hvor terrenget tilsier forstøtningsmur, betraktes denne som en del av innhegningen. Mot samleveg kan høyden økes til 1,0 m.

§ 9

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som, etter bygningsrådets skjønn, vil virke sjenerende for naboer eller den alminnelige ferdsel.

§ 10

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.
Det vises spesielt til bygningslovens § 104 og forbud mot lagring og annen bruk av ubebygd areal.

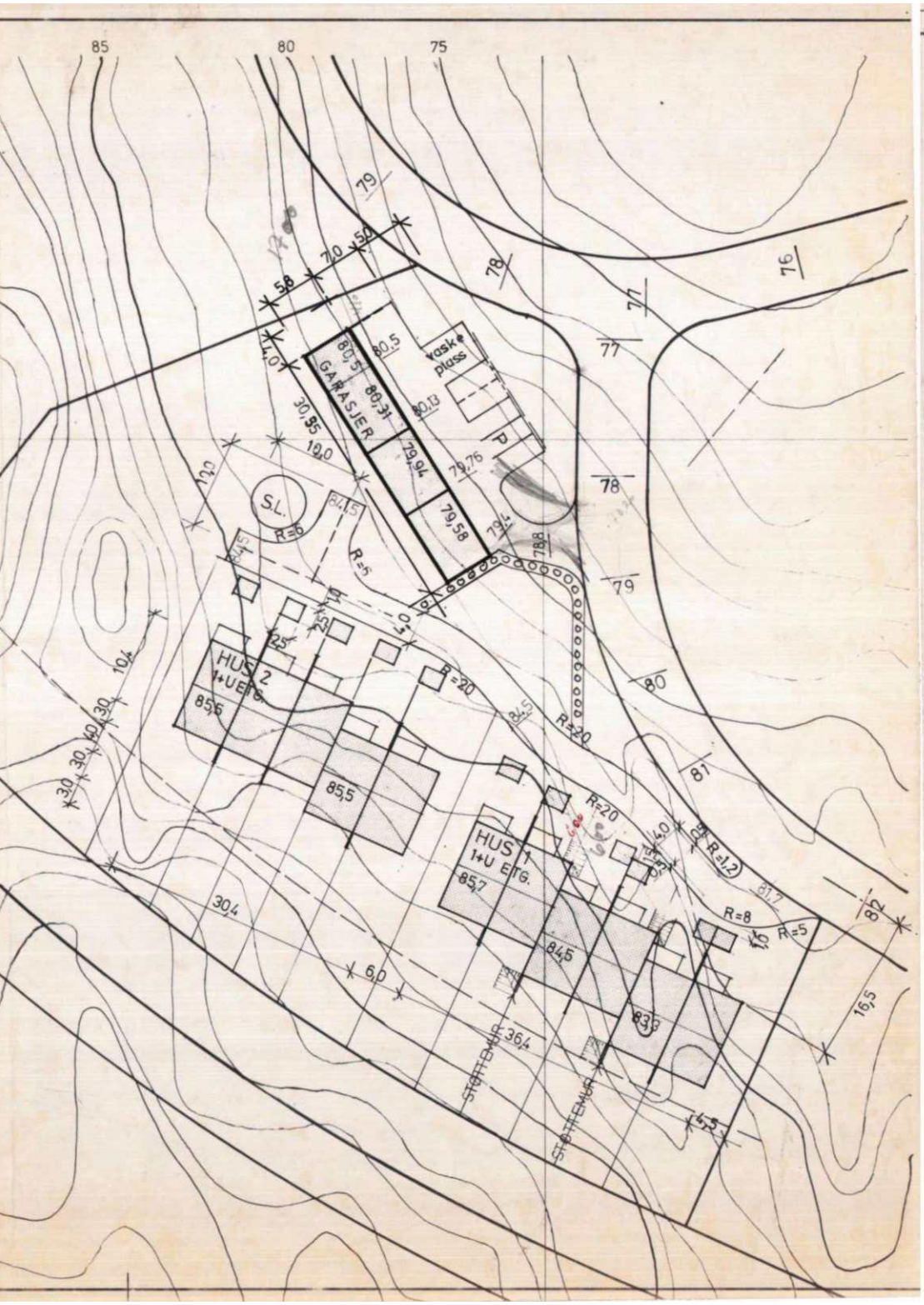
§ 11

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Stadfestet 10.11.1981



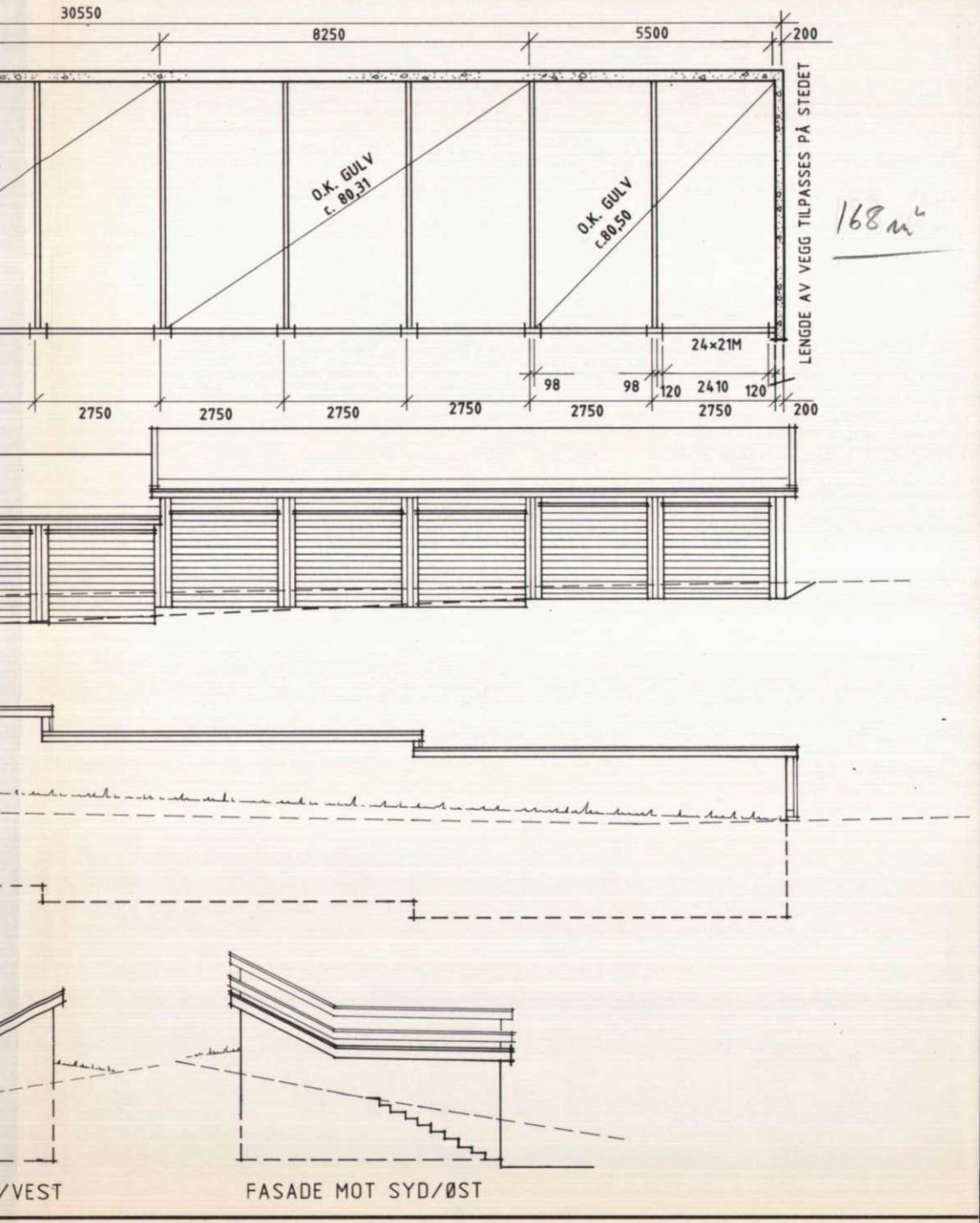
N

PORSGRUNN BYGNINGSVES
- 3 OKT. 1987
ARK.

rev.	endringer består i	dato	sign.
	A/L PORSGRUNN BBL BRATTÅS, felt K	prosjekt 8721	
	GARASJER SITUASJONSPLAN	tegning 1.01	
dato 6.5 1987	sign. B.T.	mål 1 : 500	rev.

NBBL UTBYGGING A/S
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84–86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

90
95



KONSTRUKSJONSBESKRIVELSE

GULV : Komprimerte grusmasser på komprimert sprengsteinfyllinger.

FUNDAMENT : Ringmur i betong på komprimert sprengsteinsfylling.

BAK og SIDEVEGGER : Utføres som plass-støpte støttemurer - se egen tegning og beskrivelse fra bygnings-teknisk konsulent.

FRONTVEGG : [innenfra og ut] 48×98mm bindingsverk, 16×148mm dobbelfaset panel[royalbehandlet].

GARASJEPORT : Standard vippeport/leddport

størrelse 24×21M, Type Scadania eller tilsvarende

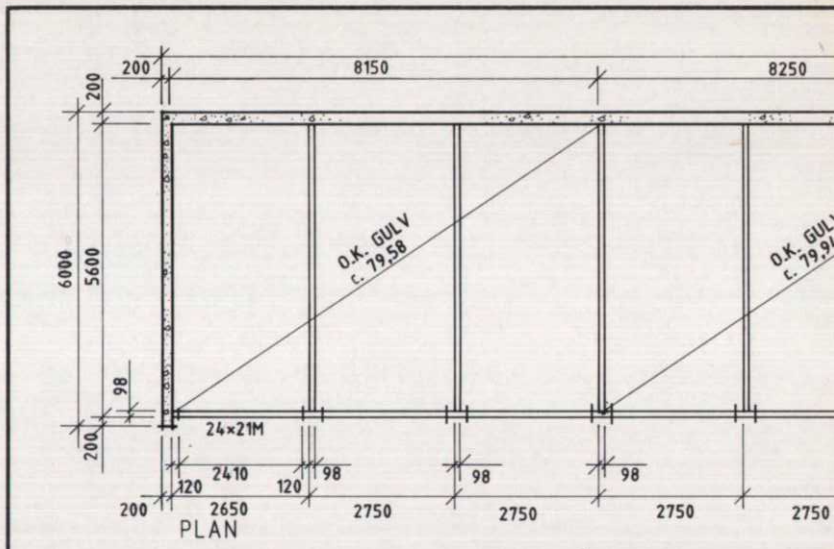
SKILLEVEGGER : 48×98mm bindingsverk c/c 60cm, bunnsvill av trykkimpregnert virke som legges på ringmur. På ene siden festes gjerdenetting.

TAK : 48×148mm åser c/c 60cm.
Taktro av 12mm fuktbestandige sponplater eller vannfaste finerplater,
2 lags papptekking med Icopal S 60 sk underlagspapp og Icopal A 5000 helklebet eller tilsvarende.

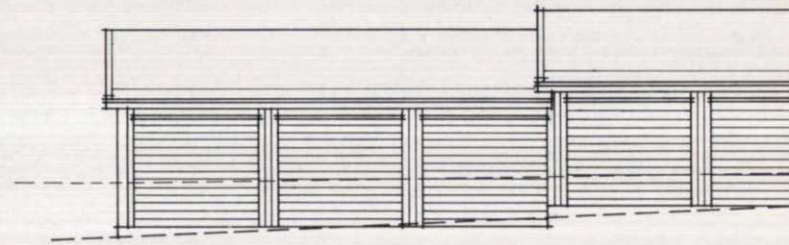
rev.	endringer består i	dato	sign.
	A/L PORSGRUNN BBL BRATTÅS, felt K	prosjekt	8721
	GARASJER PLAN, SNITT, FASADER	tegning	1.02
dato 6.5 1987	sign. B.T.	mål 1 : 100	rev.

NBBL UTBYGGING A/S

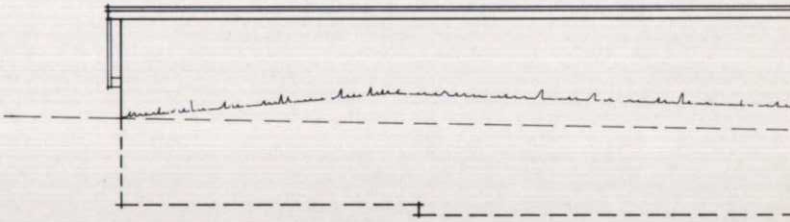
ARKITEKTKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA, 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20



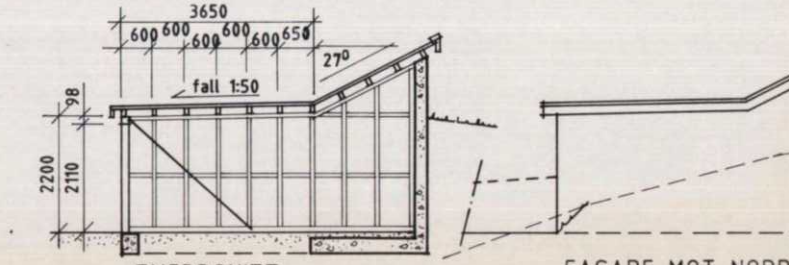
PLAN



FASADE MOT NORD/ØST



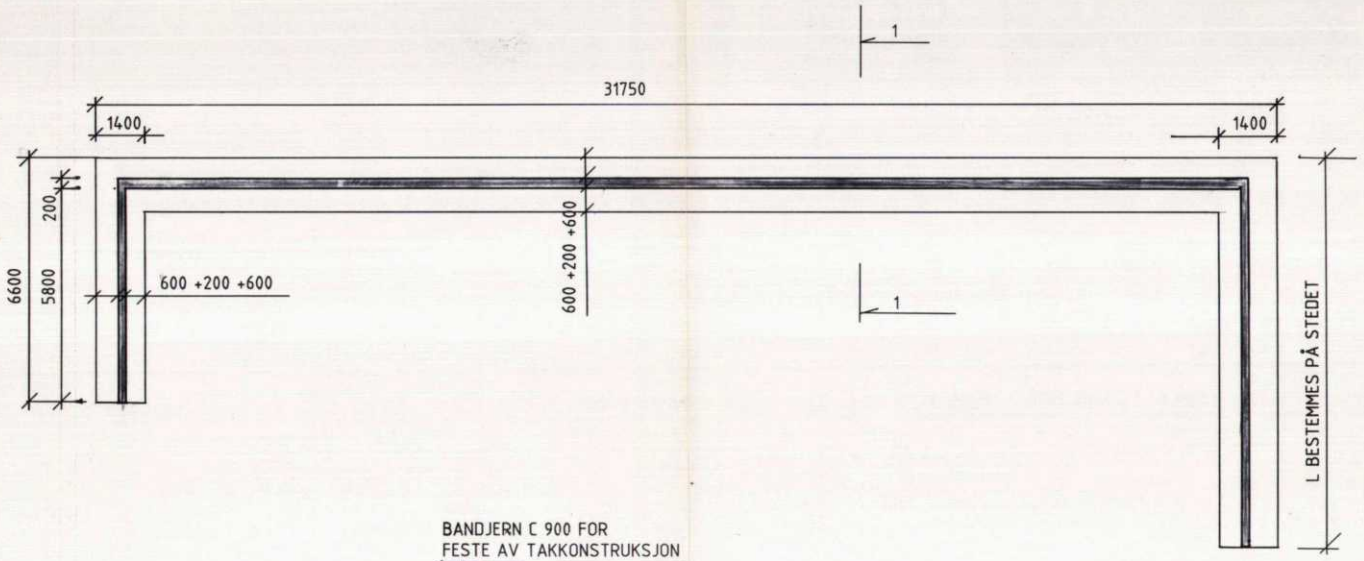
FASADE MOT SYD/VEST

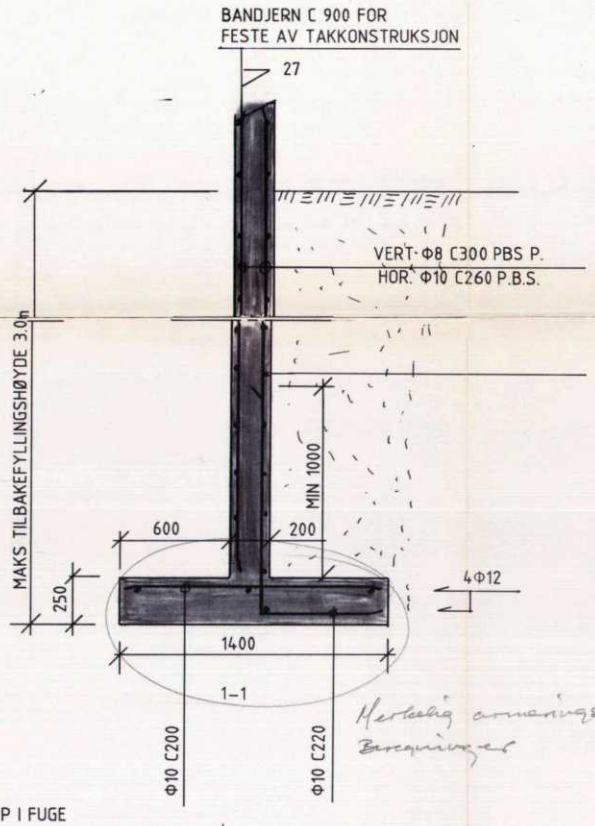


TVERRSNITT

FASADE MOT NORD

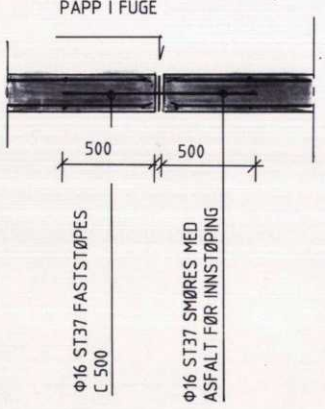
A.S TØRRKOPI





HOVEDARM. FØRES IKKE GJENNOM FUGE.
DET LAGES FUGE FOR CA. HVER 10. m
STØTTEMUREN FUNDAMENTERES PÅ
SPRENGSTEIN
ARMERING : K400TS
BETONGKV. C25
DET TILBAKEFYLLES MED
DRENERENE MASSER

Herleidig armeringsføring
Beregninger



FUGEN GJØRES FOR HVER 10.m

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
- 3 OKT. 1987
ARK.

rev.	endringer består i	dato	sign.
	A/L PORSGRUNN BBL BRATTÅS FELT K	prosjekt	8717
	STØTTEMUR GARASJE	tegning	S 1
dato 21-5-87	sign. S.H.	mål 1:50	rev.

NBBL UTBYGGING
INGENIØRKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 84-86, POSTBOKS 6517 RODELØKKA 0501 OSLO 5. TLF. 02/35 75 20

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**60**	**337**	**0**	**0**	Marsvegen 14, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 16, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 18, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 20, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 22, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 24, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 26, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 28, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 30, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 32, 3942 PORSGRUNN Marsvegen 34, 3942 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	6223.67m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	12447.34m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 724	Feltene III og IV innenfor Brattåsområdet (10.11.1981)	Konsentrert småhusbebyggelse	6180.04m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Styret i Toppen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tirsdag 25.03.2025 kl.18:00

Lundedalen Fritidssenter

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

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

Ingen saker mottatt.

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

Årsmelding fra styret i Toppen Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, May-Britt Engh, Jupiter Ring 39
Styremedlem, Jeanette Bergan, Marsv. 32
Styremedlem, Herman Nilsen, Marsvegen 28
Varamedlem, Albin Skreien, Jupiter Ring 41 A
Varamedlem, Ingolf Kjellnes, Jupiter Ring 25

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avhold 7 styremøter, hvor 37 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Beboermøte 1, Info fra styret 1

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Felles avtale Telenor Frihet M, TV og bredbånd.

Parkeringsareal, Marsvegen.

Asfaltering, Marsvegen.

2 stk verandaeri Marsvegen, nytt reisverk, skifte alt utenom undergulv og toppgulvflate.

Fremtidsplaner

Asfalt, Jupiter Ring.

Ta opp busker i skråning, Jupiter Ring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.02.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	1 882 743	1 758 767
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	46 753	536 194
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-242 576	-241 868
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	28 000	0
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-202 784	-170 350
C: Årets endring disponible midler	**-370 607**	**123 976**
D: Disponible midler 31.12.	**1 512 136**	**1 882 743**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 512 019**	**1 876 702**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Toppen Borettslag orgnr: 947 576 461

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 255 680	1 225 152	1 255 700	1 310 000
Innkrevde felleskostnader renter		279 936	220 032	280 000	260 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		249 984	279 936	250 000	260 000
Sum inntekter		**1 785 600**	**1 725 120**	**1 785 700**	**1 830 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 300	7 980	9 300	9 700
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		8 460	8 460	8 500	8 460
Forretningsførerhonorar		67 614	64 734	65 700	68 600
Teknisk forvaltningsavtale		14 688	14 040	14 700	15 500
Medlemskontigent		4 800	4 800	4 800	6 000
Kontigent NBBL		2 880	2 880	3 000	3 000
Sikringsfond felleskostnader		3 024	3 024	3 200	3 200
Sommer og vinterkostnader		45 266	57 900	20 000	30 000
Vedlikehold	3	594 312	66 647	194 000	850 000
Serviceavtaler		2 091	1 937	0	0
Kabel-tv		203 707	193 754	204 000	214 000
Forsikring		89 824	85 383	97 000	98 500
Kommunale avgifter		443 184	411 472	432 000	460 000
Energi, strøm		1 176	968	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	7 417	10 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	913	0	0
Andre driftskostnader	4	6 635	6 079	36 000	36 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		0	674	0	0
Bomiljø		1 440	1 200	0	0
Sum driftskostnader		**1 558 400**	**1 000 261**	**1 162 200**	**2 028 960**
Driftsresultat		**227 200**	**724 859**	**623 500**	**-198 960**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		93 378	57 884	60 000	80 000
Rentekostnad		273 825	246 549	280 000	257 794
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-180 448**	**-188 665**	**-220 000**	**-177 794**
Årsresultat		**46 753**	**536 194**	**403 500**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		46 753	536 194	403 500	0
Sum overføringer		46 753	536 194	403 500	0

Balanse pr 31.12.24 for Toppen Borettslag orgnr: 947 576 461

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 14	12 611 313	12 611 313
Tomter	6, 14	783 627	783 627
Garasjer	5, 14	611 841	611 841
Sum varige driftsmidler		**14 006 781**	**14 006 781**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	1 846 432	1 643 649
Sum finansielle anleggsmidler		**1 846 432**	**1 643 649**
Sum anleggsmidler		**15 853 213**	**15 650 429**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		117	6 041
Fordringer garasjer	15	0	240
Andre fordringer		105	70
Periodisert kostnad		307 934	301 287
Sum fordringer		**308 156**	**307 639**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 418 288	1 983 742
Sum bankinnskudd og liknende		**1 418 288**	**1 983 742**
Sum omløpsmidler		**1 726 444**	**2 291 380**
SUM EIENDELER		**17 579 657**	**17 941 810**

Balanse pr 31.12.24 for Toppen Borettslag orgnr: 947 576 461

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	2 400	2 400
Opptjent egenkapital	8	8 027 399	7 980 646
Sum egenkapital	**8**	**8 029 799**	**7 983 046**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 14	4 574 093	4 816 669
Etableringstilskudd	10	15 000	15 000
Borettsinnskudd	11, 14	4 247 350	4 247 350
Garasje innskudd	12	280 348	252 348
Andre innskudd	13	218 760	218 760
Sum langsiktig gjeld		**9 335 551**	**9 550 126**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		151 488	362 455
Påløpne renter		0	2 276
Garasjedrift 1	16	62 819	43 906
Sum kortsiktig gjeld		**214 307**	**408 637**
Sum gjeld		**9 549 858**	**9 958 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 579 657**	**17 941 810**

Porsgrunn 31.12.2024
Toppen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

May-Britt Engh	Herman Nilsen	Jeanette Bergan
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 300	7 980
Sum	**9 300**	**7 980**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	60 000	60 000
Sum	**60 000**	**60 000**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	58 795	53 531
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	535 517	13 116
Sum	**594 312**	**66 647**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	80
7720 Generalforsamling	4 126	3 528
7770 Bank og kortgebyrer	2 509	2 471
Sum	**6 635**	**6 079**

Note 5 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	611 841	611 841
Sum	**611 841**	**611 841**

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

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 611 313	783 627
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 611 313	783 627
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 611 313	783 627
Anskaffelsesår :	1985	1985
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 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	1 846 432	1 643 649
Sum	**1 846 432**	**1 643 649**

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 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	2 400	2 400
2070 Akkumulert resultat	8 027 399	7 980 646
Sum	**8 029 799**	**7 983 046**

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12135333849**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 816 669
Avdrag i perioden:	242 576
Lånesaldo 31.12:	**4 574 093**
Saldo 5 år frem i tid:	3 123 039

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135333849	24	190 587	4 574 088

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

Note 10 - Etableringstilskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2284 Klausuleringstilskudd.	15 000	15 000
Sum	**15 000**	**15 000**

Etableringstilskuddet er bokført som gjeld, men skal normalt ikke tilbakebetales. Beløpet inntektsføres over avskrivningsperioden og inngår i andre inntekter.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	4 247 350	4 247 350
Sum	**4 247 350**	**4 247 350**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2253 Innskudd garasjer	280 348	252 348
Sum	**280 348**	**252 348**

Note 13 - Andre innskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2255 Innskudd motorvarmere/parkeringsplass	218 760	218 760
Sum	**218 760**	**218 760**

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	4 574 093	4 816 669
Borettsinnskudd	4 247 350	4 247 350
Sum	**8 821 443**	**9 064 019**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	783 627	783 627
Bygninger, garasjer og boder	13 223 154	13 223 154
Sum	**14 006 781**	**14 006 781**

Note 15 - Garasjedrift

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1511 Garasjeleierestanser	0	240
Sum	**0**	**-240**

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

Note 16 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	43 906	21 813
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	37 980	38 880
Kostnader garasje/carporter	-19 066	-16 787
Årste endring disponible midler	**18 914**	**22 093**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**62 819**	**43 906**

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

Resultat og balanse med noter for Toppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppen Borettslag

Styreleder	May-Britt Engh (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Herman Nilsen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Jeanette Bergan (sign.)	26.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: HE362-XKN5J-Y8GNF-UAJEU-ZFQG7-K3UL5

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 04. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: HE362-XKN5J-Y8GNF-UAJEU-ZFQG7-K3UL5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-04 15:58:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HE362-XKN5J-Y8GNF-UAJEU-ZFQG7-K3UL5

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

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

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

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

FERDIGATTEST

Porsgrunn kommune

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

Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	GAB.nr.
Marsvegen Brattås 3	60	337	8419132

Byggherres navn	Adresse	Telefon
A/L Toppen Borettslag	Grensegt.3 Porsgrunn	554190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
P.B.B.L.	--------- " -------	"

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
William Omsland	--------- " -------	"

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

6 stk rekkegarasjer

Søknadens dato	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
05.10.87	Instr.	10.11.87	295/87

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

Porsgrunn den 17.03.88

Erik Dale

for bygningssjefen

Sendes:

- X byggherren
- X anmelderen
- X ansvarshavende
- X kemnerkontoret
- X ingeniørvesenet
- X revisjonen
- andre navn: adresse:

Arealer:

dekkareal, DA = 168 m²
leieareal, LA =
bruksareal, BRA =

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Marsvegen 30, 3942 Porsgrunn
Gnr. 60, Bnr. 337, andelsnr. 3490 i TOPPEN BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250197

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
