PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

UTSIKTEN 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

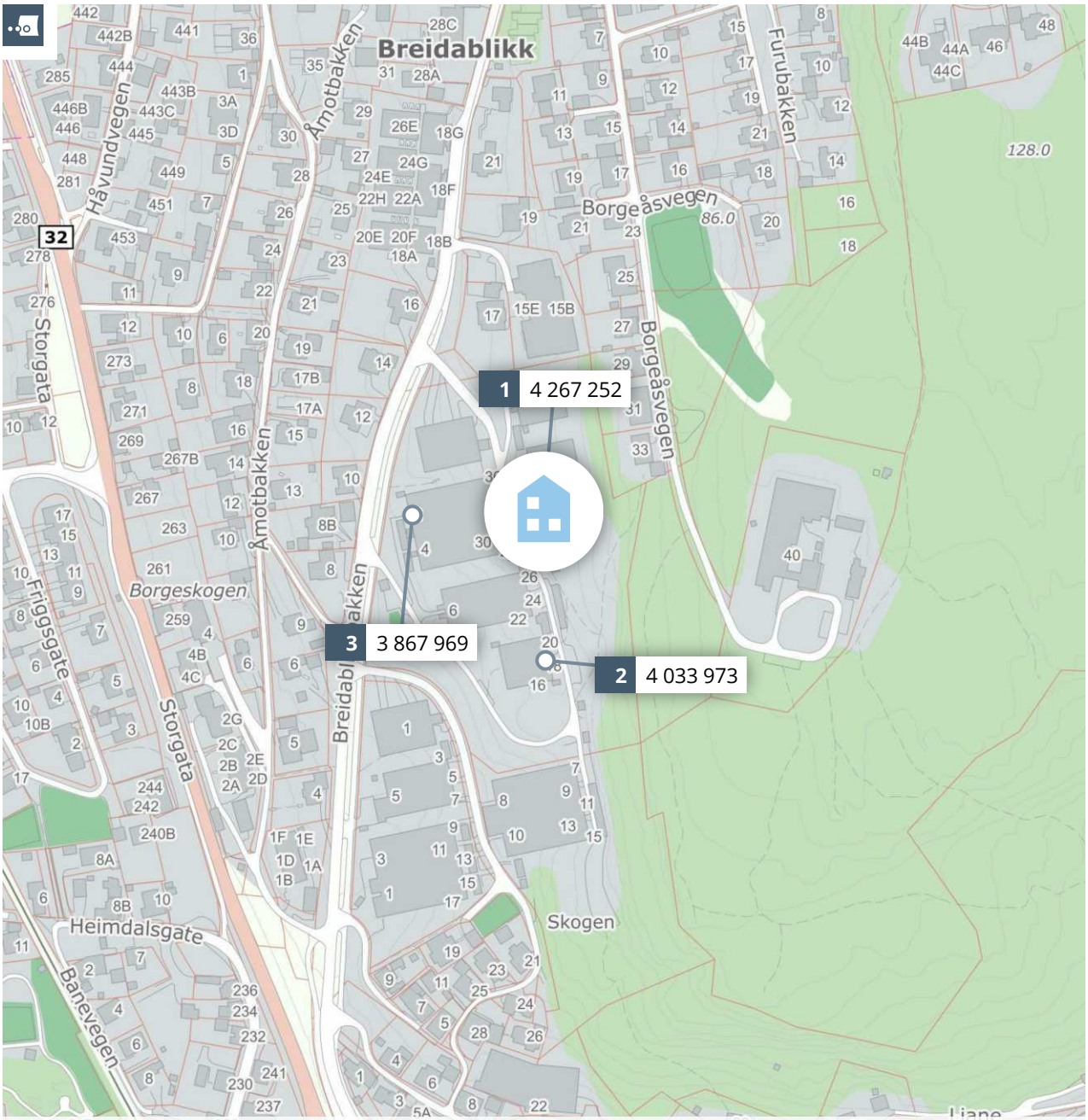
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTSIKTEN 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 04.03.2026

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: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utsikten 33, 3911 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 373 BNR 479 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS SANDTAKET

Verdivurdert til

2 950 000

523 550	3 473 550	38 171
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	- m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	8 710
Formue	41 965
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Utsikten 33 119 m² 1980 1. etg 2 sov	30.04.2024	3 790 000	**3 700 000**	567 252	4 267 252	**35 859**
2 Utsikten 18 95 m² 1980 1. etg 2 sov	24.09.2024	3 590 000	**3 490 000**	543 973	4 033 973	**42 463**
3 Utsikten 2 109 m² 1980 4. etg 2 sov	22.03.2024	3 400 000	**3 300 000**	567 969	3 867 969	**35 486**

Stor og innholdsrik leilighet med gang, WC-rom, bad, 2 soverom, nytt kjøkken, stor stue og 3 innvendige boder. Leiligheten er meget pent oppusset i 2026 og har blant annet nytt kjøkken med hvitevarer, nye gulver, nye veggoverflater og fliser. Bad er overflateoppusset, men holder enkel standard.

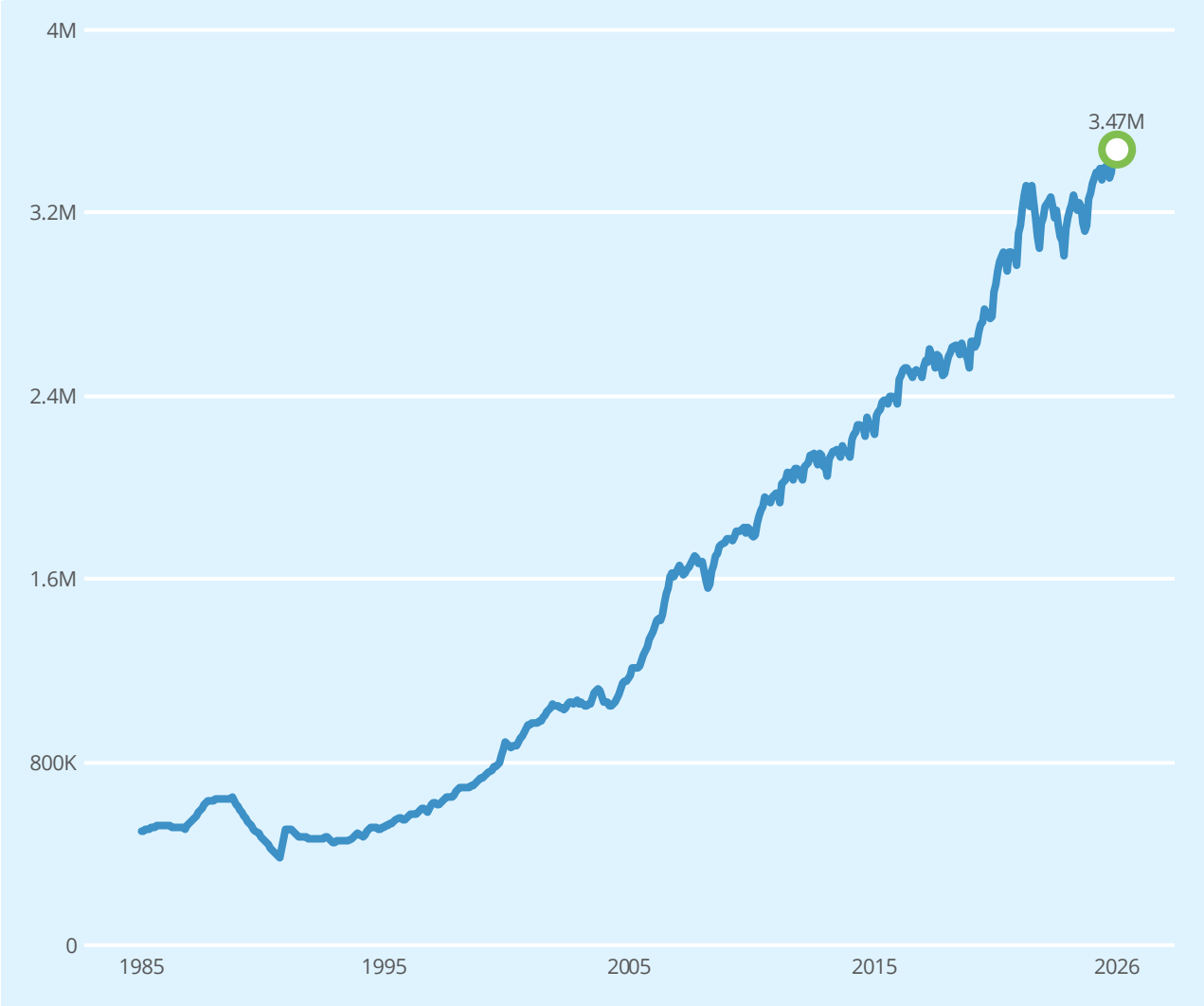
Meget romslig og solrik uteplass med betongheller på gulv. Utgang til bakkenivå fra terrasse. Utvendig bod og parkering i felles garasjeanlegg.

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 Terrassehus
2 Terrassehus
3 Terrassehus
4 Terrassehus
5 Garasje, anneks
6 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.1985	01.11.1985		-	170 000	0	170 000	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 3911 PORSGRUNN nå

2
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 687 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
141
dager

Leiligheter solgt i 3911 PORSGRUNN siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.2M
3 174 000 Salgspris i snitt
3 115 000 Prisantydning i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

38 384 PORSGRUNN kommune i snitt siste 9 mnd
38 171 Utsikten 33 Totalpris 3 473 550

36 211 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Kjedehus

Utsikten 33 , 3911 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 373, bnr. 479

Andelsnummer 3128

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3000 **Referansenummer:** NB2129

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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.

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrassehus oppført i betongkonstruksjon fra 1981, beliggende i skrånende terreng. Bygget fremstår solid oppført med betong som hovedkonstruksjon.

Boligen har gjennomgående god standard på overflater, med nylig oppgradert parkett og malte vegg- og himlingsflater i god håndverksmessig utførelse. Vinduer (2013/2015) og balkong -/ytterdør (2015) fremstår i normal teknisk stand ut fra alder. Terrasse på ca. 36 m² var snødekket ved befaring og derfor ikke fullstendig kontrollert.

Bad og vaskerom er fra før 1997 og har passert forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert indikasjoner på aktiv fukt ved utført kontroll, men rehabilitering må påregnes grunnet alder (TG 3).

Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår. Vannledninger og avløp har høy alder. Varmtvannsbereder fra 2009 er i siste del av forventet levetid. Ventilasjonsaggregat er nytt i 2026, men kanalnett kan være eldre. Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår med skrusikringer.

Utvendige konstruksjoner, grunnforhold, drenering og utvendige VA-ledninger er ikke kontrollert og inngår normalt i sameiets ansvar.

Samlet sett fremstår boligen med god innvendig standard, men med forventet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov på eldre våtrom og tekniske installasjoner.

Kjedehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført med plasstøpt betongkonstruksjon mellom etasjene. Etasjeskillene fungerer som brann- og lydskille.

Yttervegger mot balkong er utført i tradisjonelt isolert bindingsverk, isolert med ca. 150 mm mineralull. Utvendige flater er kledd med trepanel (Møre Royal).

Boligen har vinduer med PVC-karmer og -rammer, levert med 2-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass indikerer produksjonsår 2013/2015. Vinduer fremstår i normal teknisk stand ut fra alder. Det ble ikke registrert punkterte glass eller kondens ved befaring. Beslag og tetningslister ble kontrollert visuelt og ved stikkprøver. Normal levetid for isolerglass er erfaringsmessig 20–30 år, og vedlikehold/utskifting må påregnes over tid.

Boligen har ytterdør i malt utførelse og balkongdør i malt trevirke med isolerglassfelt (produksjonsår 2015). Dørene fremstår i god teknisk stand ut fra alder. Funksjon ble kontrollert ved åpning og lukking, og dørene virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Boligen har terrasse/balkong med et samlet areal på ca. 36 m². Arealet er kun ca.-oppmålt og må anses som veiledende. Terrassen var snødekket på befaringstidspunktet. Overflater, fallforhold, sluk og tettesjikt lot seg derfor ikke kontrollere. Rekkverk er visuelt kontrollert og fremstår i normal god stand uten registrerte skader eller svekkelser. Innfesting er ikke demontert eller nærmere undersøkt. Snødekket begrenser kontrollmuligheten og kan skjule eventuelle avvik i dekke og overflater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater og konstruksjoner

Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon i henhold til byggets hovedkonstruksjon.

Gulv er belagt med ny parkett. Vegger og himling har malte flater som fremstår som nylig oppgradert. Overflatene fremstår i håndverksmessig god utførelse uten registrerte skader, riss, svelling eller synlige avvik ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller nivåforskjeller i gulv ved visuell kontroll. Det ble heller ikke observert forhold som indikerer setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik.

Boligen har malte, glatte innvendige dører med hvite karmer og listverk rundt døråpningene. Dørene fremstår som pene med normale bruksspor. Det ble ikke registrert skader, svelling eller funksjonssvikt. Stikkprøvekontroll viser tilfredsstillende lukking og funksjon.

VÅTROM Gå til side

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i våtrommets alder. Badet er etablert før 1997 og har passert forventet teknisk levetid. Rehabilitering må påregnes.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett mot vegg. Oppkant er målt til ca. 40 mm.

Ved dørterskel er det etablert forhøyning/oppkant på minimum 40 mm, målt fra topp ferdig gulv i våtrommet.

Det er målt ca. 30 mm fall fra terskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Sluk er av plast og visuelt kontrollert. Klemring er synlig og vurderes som intakt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til svikt i overgangen mellom belegg og sluk ved befaringstidspunktet.

Gulvbelegget fremstår uten registrerte skader og vurderes å fylle sin tiltenkte funksjon per i dag.

Vegger og konstruksjon

Vegger har malte flater. Utførelse og eventuell membranløsning bak overflatene er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntetting eller oppbygning av veggkonstruksjonen. Malte vegger gir ikke dokumenterbar sikkerhet mot fuktskader sammenlignet med vegger med påvist membranløsning.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke påvist tilgjengelig trevirke for motstandsmåling. Bak gipsplate ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader ved visuell kontroll.

På bakgrunn av utført kontroll foreligger det ikke indikasjoner på aktiv fukt på befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i våtrommets alder. Vaskerommet er etablert før 1997 og har passert forventet teknisk levetid. Rehabilitering må påregnes.

Gulv

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett mot vegg. Oppkant er målt til ca. 40 mm.

Ved dørterskel er det etablert forhøyning med oppkant på minimum 40 mm, målt fra topp ferdig gulv.

Det er målt ca. 20 mm fall fra terskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Sluk er av plast og visuelt kontrollert. Klemring er synlig og vurderes som intakt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til svikt i overgangen mellom belegg og sluk.

Skjulte konstruksjoner og underliggende sjikt er ikke åpnet utover utført kontroll.

Vegger og konstruksjon

Vegger har malte flater. Utførelse og eventuell membranløsning bak overflatene er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntetting eller oppbygning av veggkonstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Det er utført hulltaking for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke påvist tilgjengelig trevirke for motstandsmåling. Bak gipsplate ble det ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader ved visuell kontroll.

Det foreligger ikke indikasjoner på aktiv fukt på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er nytt og fremstår ubrukt på befaringstidspunktet. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert integrert platetopp, innbygget stekeovn, avtrekksvifte med kanaltilkobling, kombinert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er foretatt visuell kontroll av innredning, overflater og synlige vanninstallasjoner. Under oppvaskkum er det montert lekkasjesikring (Waterguard). Rørføringer, koblinger og avløpsinstallasjon fremstår fagmessig utført. Det ble ikke registrert synlige lekkasjespor eller fuktindikasjoner i skapbunn eller tilstøtende konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Avtrekksvifte er visuelt kontrollert. Luftmengde og funksjon er ikke målt. Skjulte rørføringer og innkassede installasjoner er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Kjøkkeninnredningen og tekniske installasjoner fremstår uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

Kjøkkenet har avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenhette er tilkoblet kanal som er koblet til sentralt ventilasjonsaggregat. Aggregatet er av type Flexit (S-ventilasjon), og fremstår visuelt korrekt montert.

Avtrekksløsningen er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstest av ventilasjonsanlegget utover normal visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes som en moderne og forskriftsmessig ventilasjonsløsning for leilighet.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagt gulv og malte flater på vegger og himling. Rommet fremstår med nytt sanitærutstyr bestående av gulvmontert toalett og servant med underskap og ettgreps blandebatteri.

Det er foretatt visuell kontroll av overflater og synlige vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert synlige skader, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsanlegg

Vannledninger er fra byggeår (1981) og er utført i kobberrør. Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonene, og det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller vesentlige oppgraderinger.

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, avhengig av vannkvalitet og utførelse. Anlegget har nådd høy alder, og lekkasjerisiko øker med tiden. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Avløpsrør er fra byggeår (1981). Rørmateriale er ikke fullt ut synlig, men anlegget antas utført i plast (PVC), som var vanlig på oppføringstidspunktet. Rørføringer er i hovedsak skjult og ikke nærmere kontrollert.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med kanalvifte av typen Flexit SVE C-125 (230V).

Selve kanalviften er opplyst å være ny i 2026. Viften var i drift på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert unormal støy eller vibrasjoner ved enkel funksjonskontroll.

Kanalnett er utført i galvaniserte spirorør. Rørføringer fremstår ikke som nye og antas å være fra byggeår dersom annet ikke dokumenteres. Det foreligger ikke dokumentasjon på rengjøring eller oppgradering av kanalnettet.

Vifteaggregatet vurderes som nytt og i god stand. Kanalnettets alder er ukjent og kan være av eldre dato.

Varmtvannsbereder

Boligen har vegghengt varmtvannsbereder av typen OSO Super S 100 liter (1F), 2 kW / 230V.

Beskrivelse av eiendommen

Berederen er produsert i februar 2009. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller korrosjon ved befaringstidspunktet. Tilkoblinger er utført med kobberrør og avstengningsventiler.

Berederen er i siste del av forventet levetid og utskifting må påregnes innen overskuelig tid.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i boligen og inneholder hovedsakelig skrusikringer (Diazed). Hovedsikring er 35A.

Det er installert nyere AMS-måler (AidON). Det ble observert jordfeilbryter i skapet.

Anlegget fremstår i hovedsak som en eldre installasjon, antatt fra byggeår (1981), med senere utskifting av strømmåler. Det ble ikke registrert synlige varmgangsskader eller løse komponenter ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller belastningstest av anlegget.

Eldre elektriske anlegg har generelt lavere kapasitet og færre sikkerhetsfunksjoner enn moderne installasjoner. Det anbefales periodisk kontroll av registrert elektroinstallatør dersom dette ikke er utført de senere år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene antas å bestå av oppfylte steinmasser på løsmasser, i tråd med vanlig praksis for byggeperioden.

Bygget er oppført som terrassehus og er bygget inn i skrånende terreng. Leiligheten ligger i 1. etasje og fremstår å være over terrengnivå, men konstruksjonen kan ha terrengtilknytning andre steder i bygget som ikke er synlig fra denne boenheten.

Bygget fremstår oppført med betongkonstruksjon. Grunnmur og fundamenter antas utført i plasstøpt betong i henhold til byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Konstruksjonene er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for kontroll fra leiligheten. Det er ikke foretatt utvendig kontroll av grunnmur eller fundamenter. Grunnmur, fundamenter og øvrige bærende konstruksjoner utvendig inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Utvendig drenering og fuktsikring er ikke tilgjengelig for kontroll fra leiligheten og inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller fuktrelaterte skader på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringstidspunktet.

Det foreligger begrenset kunnskap om utvendige vann- og avløpsledninger. Rørføringer utenfor bygningen er ikke tilgjengelige for kontroll og er ikke undersøkt i forbindelse med denne befaringen. Opplysninger om alder, materialvalg og eventuelle utskiftninger foreligger ikke. Utvendige vann- og avløpsledninger inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

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

Utover nedennevnte forhold fremstår HMS-forholdene som ivaretatt basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.

Bygget er oppført i 1981, og det er ikke kjent at det er etablert radonsperre i konstruksjonen. Radonsperre var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene ligger innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

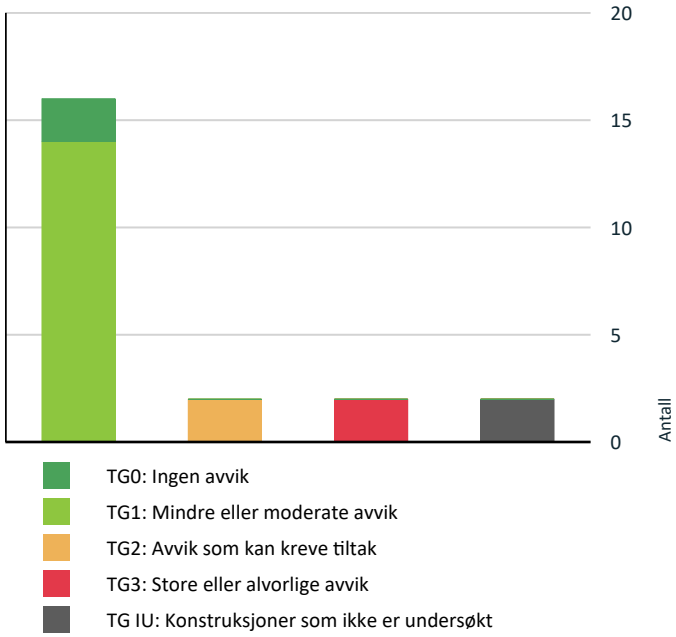
Kjedehus

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

Tegninger mottatt.

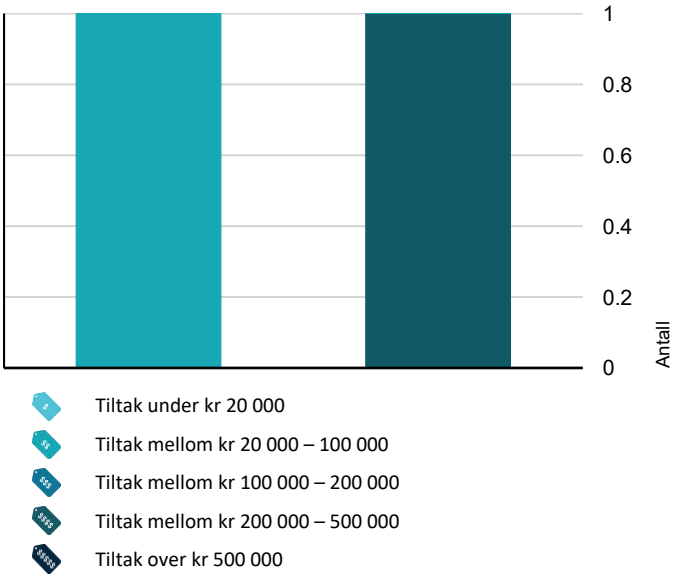
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard
Gjennomgående god standard på overflater med iunntak av våtrom som har behov for oppgraderinger.

Vedlikehold
Kun forventet normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført med plasstøpt betongkonstruksjon mellom etasjene. Etasjeskillene fungerer som brann- og lydskille.

Yttervegger mot balkong er utført i tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendige flater er kledd med trepanel (Møre Royal)

Ytterveggene er isolert i hulrom med ca. 150 mm mineralull.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med PVC-karmer og -rammer, levert med 2-lags isolerglass. Produksjonsmerking i glass indikerer produksjonsår 2013/2015.

Det er montert større vindusfelt mot balkong, som gir gode lysforhold. Vinduer fremstår generelt i normal teknisk stand ut fra alder.

Det ble ikke registrert punkterte glass eller kondens ved befaring. . Beslag og tetningslister ble kontrollert visuelt og ved stikkprøver.

Normal levetid for isolerglass er erfaringsmessig 20–30 år. Det må påregnes vedlikehold og eventuell utskifting på sikt.



TG 1 Dører

Boligen har ytterdør i malt utførelse. Balkongdør i malt trevirke med isolerglassfelt. Produksjonsmerking i glass indikerer produksjonsår 2015.

Dørene fremstår i god teknisk stand ut fra alder. Overflater fremstår med normale .

Funksjon ble kontrollert ved åpning og lukking. Dørene virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/balkong med et samlet areal på ca. 36 m². Arealet er kun ca.-oppmålt og må anses som veiledende.

Terrassen var snødekket på befaringstidspunktet. Overflater, fallforhold, sluk og tettesjikt lot seg derfor ikke kontrollere.

Rekkverk er visuelt kontrollert og fremstår i normal god stand uten registrerte skader eller svekkelser ved befaring. Rekkverkets innfesting er ikke demontert eller nærmere undersøkt.

Det gjøres oppmerksom på at snødekke begrenser kontrollmuligheten og kan skjule eventuelle avvik i dekke og overflater.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er belagt med ny parkett. Vegger og himling har malte flater som fremstår som nylig oppgradert.

Overflatene fremstår i håndverksmessig god utførelse uten registrerte skader, riss, svelling eller synlige avvik ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert unormale skjevheter eller nivåforskjeller i gulv ved visuell kontroll.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført i betongkonstruksjon (iht. byggets hovedkonstruksjon).

Gulvflater er belagt med parkett. Det ble ved befaring ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller nivåforskjeller ved visuell kontroll.

Det ble ikke registrert forhold som indikerer setningsskader eller konstruksjonsmessige avvik på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte, glatte innvendige dører med hvite karmer og listverk rundt døråpningene.

Dørene fremstår som pene med normale bruksspor. Det ble ved befaring ikke registrert skader, svelling eller funksjonssvikt. Stikkprøvekontroll viser tilfredsstillende lukking og funksjon.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Våtrom - bad. Tilstandsgrad 3 - er satt med bakgrunn i våtrommets alder. Badet er fra før 1997 og har passert forventet teknisk levetid Det må påregnes rehabilitering.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett mot vegg. Oppkant er målt til ca. 40 mm.

Ved dørterskel er det etablert forhøyning/oppkant på minimum 40 mm, målt fra topp ferdig gulv i våtrommet.

Det er målt ca. 30 mm fall fra terskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Sluk er av plast og visuelt kontrollert. Sluket fremstår korrekt montert. Klemring er synlig og vurderes som intakt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til svikt i overgangen mellom belegg og sluk ved befaringstidspunktet.

Gulvbelegget fremstår uten registrerte skader og vurderes å fylle sin tiltenkte funksjon per i dag.

Vegger

Vegger har malte flater. Utførelse og eventuell membranløsning bak overflatene er ukjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntetting eller oppbygning av veggkonstruksjonen. Malte vegger gir ikke dokumenterbar sikkerhet mot fuktskader sammenlignet med vegger med påvist membranløsning.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Det anbefales å planlegge for full rehabilitering av badet.
Det må påregnes utskifting av overflater, membransystem og sluk i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking i konstruksjonen for kontroll av fuktforhold.
Det ble ikke påvist tilgjengelig trevirke for motstandsmåling.
Bak gipsplaten ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader ved visuell kontroll.
På bakgrunn av utført kontroll foreligger det ikke indikasjoner på aktiv fukt på befaringstidspunktet.



ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Våtrom – Vaskerom

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i våtrommets alder. Badet er etablert før 1997 og har passert forventet teknisk levetid. Det må påregnes rehabilitering.

Gulv er belagt med vinylbelegg med oppbrett mot vegg. Oppkant er målt til ca. 40 mm.

Ved dørterskel er det etablert forhøyning med oppkant på minimum 40 mm målt fra topp ferdig gulv i våtrommet.

Det er målt ca. 20 mm fall fra terskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Sluk er av plast og visuelt kontrollert. Sluket fremstår korrekt montert. Klemring er synlig og vurderes som intakt. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til svikt i overgangen mellom belegg og sluk ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner og underliggende sjikt er ikke åpnet utover utført kontroll.

Vegger har malte flater. Utførelse og eventuell membranløsning bak overflatene er ukjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på vanntetting eller oppbygning av veggkonstruksjonen. Malte vegger gir ikke dokumenterbar sikkerhet mot fuktskader sammenlignet med vegger med påvist membranløsning.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet har passert forventet teknisk levetid. Det anbefales å planlegge for full rehabilitering av badet.
Det må påregnes utskifting av overflater, membransystem og sluk i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking i konstruksjonen for kontroll av fuktforhold.
Det ble ikke påvist tilgjengelig trevirke for motstandsmåling.
Bak gipsplaten ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller skader ved visuell kontroll.
På bakgrunn av utført kontroll foreligger det ikke indikasjoner på aktiv fukt på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet er nytt og fremstår ubrukt på befaringstidspunktet. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er montert integrert platetopp, innbygget stekeovn, avtrekksvifte med kanaltilkobling, kombinert kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er foretatt visuell kontroll av innredning, overflater og synlige vanninstallasjoner. Under oppvaskkum er det montert lekkasjesikring (Waterguard). Rørføringer, koblinger og avløpsinstallasjon fremstår fagmessig utført. Det ble ikke registrert synlige lekkasjespor eller fuktindikasjoner i skapbunn eller tilstøtende konstruksjoner ved befaringstidspunktet.

Avtrekksvifte er visuelt kontrollert. Luftmengde og funksjon er ikke målt. Skjulte rørføringer og innkassede installasjoner er ikke kontrollert utover visuell inspeksjon.

Kjøkkeninnredningen og tekniske installasjoner fremstår uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg. Kjøkkenhette er tilkoblet kanal som er koblet til sentralt ventilasjonsaggregat. Aggregatet er av type Flexit (S-ventilasjon), og fremstår visuelt korrekt montert.

Avtrekksløsningen er visuelt kontrollert. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller funksjonstest av ventilasjonsanlegget utover normal visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes som en moderne og forskriftsmessig ventilasjonsløsning for leilighet.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt på gulv og malte flater på vegger og himling. Rommet fremstår med nytt sanitærutstyr bestående av gulvmontert toalett og servant med underskap og ettgreps blandebatteri.

Det er foretatt visuell kontroll av overflater og synlige vanninstallasjoner. Det ble ikke registrert synlige skader, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er fra byggeår (1981) og er utført i kobberrør.

Rørene er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting eller vesentlige oppgraderinger.

Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca. 30–50 år, avhengig av vannkvalitet og utførelse. Anlegget har nådd høy alder, og lekkasjerisiko øker med tiden.

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

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.
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon.

På bakgrunn av alder bør det påregnes at deler av anlegget kan ha behov for utskifting over tid. Tilstanden kan avklares nærmere ved rørinspeksjon eller vurdering utført av kvalifisert rørlegger ved behov.

Det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak basert på observasjoner gjort ved befaringen.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er fra byggeår (1981). Rørmateriale er ikke fullt ut synlig, men anlegget antas utført i plast (PVC) som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

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

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblinger for å avdekke eventuelle tegn til lekkasje eller korrosjon.

På bakgrunn av alder bør det påregnes at deler av anlegget kan ha behov for utskifting over tid. Tilstanden kan avklares nærmere ved rørinspeksjon eller vurdering utført av kvalifisert rørlegger ved behov.

Det vurderes ikke å foreligge behov for umiddelbare tiltak basert på observasjoner gjort ved befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med kanalvifte av typen Flexit SVE C-125 (230V).

Selve kanalviften er opplyst å være ny i 2026. Viften var i drift på befaringstidspunktet, og det ble ikke registrert unormal støy eller vibrasjoner ved enkel funksjonskontroll.

Kanalnett er utført i galvaniserte spirorør. Rørføringer fremstår ikke som nye, og antas å være fra byggeår dersom annet ikke dokumenteres.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rengjøring eller oppgradering av kanalnettet.

Selve vifteaggregatet vurderes som nytt og i god stand. Kanalnettets alder er imidlertid ukjent og kan være av eldre dato. Montert av fagmessig personell.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Boligen har vegghengt varmtvannsbereder av typen OSO Super S 100 liter (1F), 2 kW / 230V.

Berederen er produsert i februar 2009. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller korrosjon ved befaringstidspunktet. Tilkoblinger er utført med kobberrør og avstengningsventiler.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i boligen og inneholder hovedsakelig skrusikringer (Diazed). Hovedsikring er 35A.

Det er installert nyere AMS-måler (AidON). Det ble observert jordfeilbryter i skapet.

Anlegget fremstår i hovedsak som eldre installasjon, antatt fra byggeår (1981), med senere utskifting av strømmåler.

Det ble ikke registrert synlige varmgangsskader eller løse komponenter ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller belastningstest av anlegget.

Eldre elektriske anlegg har generelt lavere kapasitet og færre sikkerhetsfunksjoner enn moderne installasjoner. Det anbefales periodisk kontroll av registrert elektroinstallatør dersom dette ikke er utført de senere år.

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.
   1981

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

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

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?
   Ukjent

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?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg er i hovedsak av eldre dato og fremstår som en installasjon fra byggeår, med senere utskifting av strømmåler. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten demontering av kapslinger eller målinger av anleggets tilstand og funksjon.

    Det er ikke registrert synlige avvik ved befaringstidspunktet. Skjulte feil, varmgang, overbelastning eller manglende oppgraderinger kan imidlertid ikke utelukkes uten nærmere kontroll.

    På bakgrunn av anleggets alder og begrenset kontrollomfang anbefales det at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør. En slik kontroll vil avklare om anlegget tilfredsstiller dagens sikkerhetsnivå og om det er behov for oppgraderinger.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppført som terrassehus. Leiligheten ligger i 1. etasje og fremstår å være over terrengnivå, men konstruksjonen kan ha terrengtilknytning andre steder i bygget som ikke er synlig fra denne boenheten.

Utvendig drenering og fuktsikring er ikke tilgjengelig for kontroll fra leiligheten og inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktrelaterte skader på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er begrenset til innvendige, synlige forhold.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget fremstår oppført med betongkonstruksjon. Grunnmur og fundamenter antas utført i plasstøpt betong, i tråd med vanlig byggeskikk for byggeperioden.

Konstruksjonene er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for kontroll fra leiligheten. Det er ikke foretatt utvendig kontroll av grunnmur eller fundamenter.

Grunnmur, fundamenter og øvrige bærende konstruksjoner utvendig inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller konstruktive avvik på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringstidspunktet.

TG IU Terrengforhold

Bygget er oppført som terrassehus og er bygget inn i skrånende terreng.

Deler av konstruksjonen kan derfor ha terrengtilknytning mot omkringliggende masser. Terrengforholdene er ikke nærmere kontrollert i forbindelse med denne befaringen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelle vedlikeholds- og oppfølgingstiltak knyttet til terrengforhold håndteres normalt gjennom sameiets vedlikeholdsrutiner.

Det er ikke vurdert behov for konkrete tiltak i forbindelse med denne befaringen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger begrenset kunnskap om utvendige vann- og avløpsledninger.

Rørføringer utenfor bygningen er ikke tilgjengelige for kontroll fra leiligheten og er ikke undersøkt i forbindelse med denne befaringen.

Opplysninger om alder, materialvalg og eventuelle utskiftninger foreligger ikke.

Utvendige vann- og avløpsledninger inngår normalt i sameiets vedlikeholdsansvar.

Vurderingen er derfor basert på generelle opplysninger og ikke på fysisk kontroll.

Tilstandsgrad:

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Utover nedennevnte forhold fremstår HMS-forholdene som ivaretatt basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.

Bygget er oppført i 1981, og det er ikke kjent at det er etablert radonsperre i konstruksjonen. Radonsperre var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare om nivåene ligger innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen.

Bygget er oppført i 1981, og det er ikke kjent at det er etablert radonsperre i konstruksjonen. Radonsperre var ikke et vanlig krav på oppføringstidspunktet.

Radonnivået i boligen er ukjent. Radonmåling anbefales for å avklare om nivåene er innenfor gjeldende anbefalinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

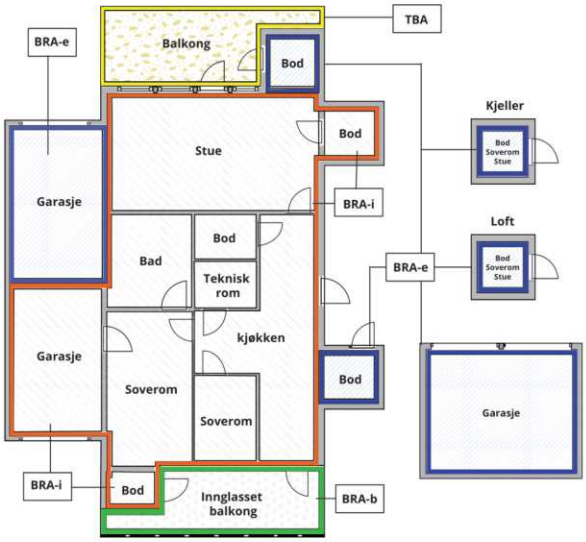
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	91			91	36
SUM	**91**				**36**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, soverom 2, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	373	479		0	28576 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Utsikten 33

Hjemmelshaver
Breidablikk Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BREIDABLIKK BORETTSLAG	952427245			Dalen Svein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Utsikten 33 har en svært attraktiv beliggenhet i et populært og sentrumsnært boligområde på Breidablikk i Porsgrunn. Leiligheten ligger fint til i 1. etasje i terrassehus, med stor og solrik terrasse mot vest. Til tross for beliggenhet i 1. etasje har boligen gode solforhold og fin utsikt over nærområdet.

Breidablikk er et ettertraktet og barnevennlig boligområde med nærhet til Porsgrunn sentrum. Det er kort avstand til flere barnehager samt Borge skole (1.–7. trinn). På borettslagets eiendom er det opparbeidet lekeplass og etablert sittegrupper til felles bruk.

Adkomstvei

Felles avkjørsel fra kommunal vegg med flere eiendommer.

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

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

• 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/NB2129

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260009

Selger 1 navn
Frode Dalen

Gateadresse
Utsikten 33

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3911

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Svein Dalen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 103260009

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Var lekkasje fra nabos veranda. Det sveiser i sluket hos naboen og luftet ut og malt i stuen her.

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

Beskrivelse: Sett en gang to stykk. Ikke sett noen siden

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: Div endringer kjøkken, vaskerom og wc.

Arbeid utført av: Elektro 4

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

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

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

Document reference: 103260009

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: 103260009

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: 103260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Dalen	2e1451761ed728448f4669 59ec75e5ea1a782a48	19.02.2026 12:54:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260009

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Utsikten 33, 3911 PORSGRUNN**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266058**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164052168**
Gårdsnummer **373**	Bruksnummer **479**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **235,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **251,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 907 kWh**

Utsikten 33, 3911 PORSGRUNN

Detaljering

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

Utsikten 33, 3911 PORSGRUNN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Styret i Breidablikk Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Onsdag 19.03.2025 kl.18:00

GREP Porsgrunn Floodmyrvegen 29, Porsgrunn

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)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

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 Breidablikk Borettslag for 2024

Generell informasjon

Breidablikk 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, Truls Woxen, Utsikten 28
Styremedlem, Nina Rygh Johansen, Utsikten 33
Styremedlem, Tone Lillefjære, Utsikten 24
Varamedlem, Arne Henry Hegna, Utsikten 33
Varamedlem, Eivind Pedersen, Utsikten 4

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 avholdt 10 styremøter, hvor 49 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 4 saker om godkjenning av andelseiere.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har jobbet med utførelse av vedlikehold av endevegger som vender mot syd. Veggene i Utsikten 28 og 33 er ferdig vedlikeholdt. På grunn av den økonomiske situasjonen med økte renter og høy prisstigning, er ytterligere vedlikehold av vegger satt på vent inntil videre.

Hele borettslaget var med på beising av bygningsmassen sommeren 2024. Grunnet veldig tørt treverk, tok beising litt lenger tid enn planlagt da vi dessverre stadig gikk tomme for beis. Men, vi kom i mål til slutt. En stor takk til alle!

Borettslaget har tegnet teknisk tilleggsavtale med boligbyggelaget. Avtalen omfatter rådgivning og eventuell hjelp i forbindsele med skader og/eller byggetekniske spørsmål. Bygningsmassen blir også gjennomgått hvert 2. år mht tilstand og framtidig vedlikehold.

Firmaet TEKK har ettersett sluk og gjennomføringer mellom tak. Nye slukrister er bestilt og montert. Utbedret der det var behov.

Det er avholdt 2 dugnader, vår og høst med imponerende antall fremmøtte. Som alltid blir ettermiddagen avsluttet med pizza og drikke som takk for flott innsats. Borettslaget er også heldig som har andelseiere som jobber jevnt og trutt hele året slik at hele området fremstår som godt vedlikeholdt og et godt sted å bo.

I skråningen utenfor Utsikten 35 er busker og røtter fjernet og det er lagt på fiberduk og bark.

Andelseiere har blitt gitt månedlig informasjon og påminnelser gjennom «Utsiktsposten».

Fortløpende håndtering av søknader og henvendelser fra andelseiere.

Forøvrig har det blitt gitt fortløpende hjelp og utbedringer i forhold til jevnlige henvendelser fra andelseiere.

Truls Woxen og Nina Rygh Johansen deltok på PBBL sin ordinære generalforsamling og den ekstra ordinære generalforsamlingen som omhandlet fusjonering med SBBL.

Borettslaget har byttet til IF Forsikring da vi fikk en billigere avtale her enn i Gjensidige.

Fremtidsplaner

Fortsette vedlikehold av endevegger som vender mot syd

Vedlikehold av parkeringshus utvendig

Bytte av tak på bygg 2, 4 og 5 innen fire til seks år.

Vanlig vedlikehold

Beising av levegger

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

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.	856 483	1 112 344
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	708 034	1 576 635
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	33 106	33 106
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 140 633	-1 293 722
Endring avsetning framtidig vedlikehold	926 526	-571 880
C: Årets endring disponible midler	**527 032**	**-255 862**
D: Disponible midler 31.12.	**1 383 515**	**856 483**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**1 381 583**	**847 232**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 400 208	4 346 916	4 400 000	5 280 000
Innkrevde felleskostnader renter		2 765 172	2 287 428	2 765 000	2 650 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 201 416	1 420 116	1 200 000	1 200 000
Innkrevde felleskostnader tilleggsareal		19 488	1 584	0	20 000
Salgsinntekter		52 564	40 868	0	0
Sum inntekter		**8 438 848**	**8 096 912**	**8 365 000**	**9 150 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 025	12 387	14 000	14 800
Styrehonorar	2	275 000	275 000	275 000	275 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		45 120	38 775	38 800	42 300
Forretningsførerhonorar		214 218	204 894	210 000	220 000
Teknisk forvaltningsavtale		26 622	0	0	0
Medlemskontigent		17 398	17 398	17 400	21 750
Kontigent NBBL		10 440	10 440	11 000	11 200
Sikringsfond felleskostnader		10 962	10 962	11 500	11 700
Andre lønnskostnader	3	45 000	0	0	25 000
Sommer og vinterkostnader		201 054	152 482	150 000	185 000
Vedlikehold	4	1 920 675	1 364 524	1 565 000	1 871 000
Serviceavtaler		38 155	41 309	0	0
Kabel-tv		430 476	416 558	437 000	459 000
Forsikring		317 135	441 954	475 000	447 000
Kommunale avgifter		1 394 286	1 171 476	1 220 000	1 480 000
Energi, strøm		62 396	68 967	80 000	70 000
Renhold, fellesareal		19 532	4 744	15 000	20 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 032	13 393	26 000	28 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 555	2 437	3 000	3 000
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		2 278	2 237	2 500	2 500
Andre driftskostnader	5	22 928	23 225	60 000	87 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		1 559	3 500	0	0
Bomiljø		8 403	11 440	20 000	20 000
Avskrivninger	6	33 106	33 106	33 000	33 000
Sum driftskostnader		**5 131 354**	**4 321 207**	**4 664 200**	**5 327 250**
Driftsresultat		**3 307 494**	**3 775 705**	**3 700 800**	**3 822 750**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		112 628	80 394	80 000	94 000
Rentekostnad		2 712 088	2 279 465	2 765 000	2 651 049
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 599 460**	**-2 199 071**	**-2 685 000**	**-2 557 049**
Årsresultat		**708 034**	**1 576 635**	**1 015 800**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		708 034	1 576 635	1 015 800	0
Sum overføringer		708 034	1 576 635	1 015 800	0

Balanse pr 31.12.24 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	35 511 544	35 511 544
Tomter	8, 13	620 935	620 935
Andre driftsmidler	7	124 146	157 252
Sum varige driftsmidler		**36 256 625**	**36 289 730**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	2 267 555	3 194 081
Sum finansielle anleggsmidler		**2 267 555**	**3 194 081**
Sum anleggsmidler		**38 524 180**	**39 483 811**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 932	9 251
Andre fordringer		560	980
Andre fordringer		0	250
Periodisert kostnad		447 114	0
Sum fordringer		**449 606**	**10 481**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 432 464	1 075 496
Sum bankinnskudd og liknende		**1 432 464**	**1 075 496**
Sum omløpsmidler		**1 882 070**	**1 085 977**
SUM EIENDELER		**40 406 250**	**40 569 789**

Balanse pr 31.12.24 for Breidablikk Borettslag orgnr: 952 427 245

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	8 700	8 700
Opptjent egenkapital	10	-17 996 866	-18 704 900
Sum egenkapital		**-17 988 166**	**-18 696 200**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	46 943 461	48 084 094
Borettsinnskudd	12, 13	10 952 400	10 952 400
Sum langsiktig gjeld		**57 895 861**	**59 036 494**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 986	8 236
Gjeld mellomregning		0	-64
Leverandørgjeld		463 737	206 831
Skyldig off. myndigheter		6 210	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 000	0
Påløpne renter		14 622	14 491
Sum kortsiktig gjeld		**498 555**	**229 494**
Sum gjeld		**58 394 416**	**59 265 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 406 250**	**40 569 789**

Porsgrunn 31.12.2024
Breidablikk Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Truls Woxen	Nina Rygh Johansen	Tone Lillefjære
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	14 025	12 387
Sum	**14 025**	**12 387**

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	275 000	275 000
Sum	**275 000**	**275 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	40 000	0
5150 Opptjente feriepenger	5 000	0
Sum	**45 000**	**0**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 717 318	1 263 346
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	17 507	14 127
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	185 850	87 051
Sum	**1 920 675**	**1 364 524**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	9 039	9 030
6490 Annen leiekostnad	620	0
6550 Driftsmateriale	2 266	0
7720 Generalforsamling	6 204	9 643
7770 Bank og kortgebyrer	4 799	4 552
Sum	**22 928**	**23 225**

Note 6 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note.
I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	33 106	33 106
Sum	**33 106**	**33 106**

Note 7 - Andre driftsmidler

	Lagercontainer	Tomt	Ladestasjon for El-Bil	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 844	620 935	331 056	185 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 844	620 935	331 056	185 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 844	0	206 910	185 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	620 935	124 146	0
Årets avskrivninger :	0	0	33 106	0
Anskaffelsesår :	2011	1981	2018	2010
Antatt levetid i år :	10		10	10

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

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

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 511 544	620 935
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 511 544	620 935
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 511 544	620 935
Anskaffelsesår :	1981	1981
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 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	2 267 555	3 194 081
Sum	**2 267 555**	**3 194 081**

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 10 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	8 700	8 700
2070 Akkumulert resultat	-17 996 866	-18 704 900
Sum	**-17 988 166**	**-18 696 200**

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

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94947050219**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	53 236 980
Lånesaldo 01.01:	48 084 094
Avdrag i perioden:	1 140 633
Lånesaldo 31.12:	**46 943 461**
Saldo 5 år frem i tid:	40 215 786

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947050219	4	583 171	2 332 684
	3	569 119	1 707 357
	4	566 080	2 264 320
	11	557 155	6 128 705
	17	554 497	9 426 449
	3	549 369	1 648 107
	36	537 406	19 346 616
	3	479 678	1 439 034
	6	441 698	2 650 188

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	10 952 400	10 952 400
Sum	**10 952 400**	**10 952 400**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	46 943 461	48 084 094
Borettsinnskudd	10 952 400	10 952 400
Sum	**57 895 861**	**59 036 494**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	620 935	620 935
Bygninger, garasjer og boder	35 511 544	35 511 544

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23

Note 13 - Gjeld sikret med pant

Sum	**36 132 479**	**36 132 479**

Resultat og balanse med noter for Breidablikk Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Breidablikk Borettslag

Styreleder	Truls Woxen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Nina Rygh Johansen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Tone Lillefjære (sign.)	24.02.2025

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 Breidablikk Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Breidablikk 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

Penneo document key: DQ4C0-PX5MD-SZ7YB-EYMFI-ZGACC-63KPD

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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.

Penneo document key: DQ4C0-PX5MD-SZ7YB-EYMFI-ZGACC-63KPD

Porsgrunn, 27. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

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
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-27 14:01:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DQ4C0-PX5MD-SZ7YB-EYMFI-ZGACC-63KPD

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Breidablikk Borettslag onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - GREP Porsgrunn Floodmyrvegen 29, Porsgrunn.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

26 andelseiere registrert

Vedtak:

Registrering godkjent

1.2 Registrere antall fullmakter

Hvorav 1 fullmakt

Vedtak:

Fullmakter ok.

1.3 Godkjenning av innkalling

Nina Dolva leste innkallingen.

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Nina Dolva leste dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Nina Dolva valgt til møteleder

Vedtak:

Møteleder godkjent

1.6 Valg av referent

Nina Rygh Johansen valgt til referent

Vedtak:

Valg av referent godkjent

1.7 Evt. valg av tellekorps

Eivind Pedersen og Arne Hegna ble valgt til tellekorps

(varamedlemmene i styret)

Vedtak:
Tellekorps godkjent

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

Steinar Borch ble valgt til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valget av andelseier til å signere protokollen godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Nina Dolva leste årsmelding

Vedtak:
Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Nina Dolva gjennomgikk årsregnskapet

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret forblir uendret, kr 275 000,-.

Forslag fra salen om at styrehonraret blir kr 2000,- pr leilighet

(87 leiligheter x kr 2 000,-)

Stemmeopptellingen viste at forslaget på kr 275 000,- blir stående.

19 for og 4 i mot, 3 blanke.

Vedtak:
Styrehonorar kr 275 000,- vedtatt. Styret fordeler summen innad.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Følgende på valg:

Tone Lillefjære - styremedlem

Arne Henry Hegna - varamedlem

Eivind Pedersen - varamedlem

Vedtak:
Leder: Truls Woxen (ikke på valg

Styremedlem: Nina Rygh Johansen (ikke på valg)

Styremedlem Tone Lillefjære valgt for 2 år

Varamedlem Arne Hegna valgt for 1 år

Varamedlem Eivind Pedersen valgt for 1 år

6. Valg av valgkomite

Nåværende valgkomite går ut og følgende andelseiere er valgt inn i valgkomiteen:

Trond Aasgrav

Ina Elisabeth Gjestland

Kjersti Ytterbøe Knudsen

Vedtak:
De nye medlemmene i valgkomiteen ble valgt inn med akklamasjon

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Truls Woxen og Nina Rygh Johansen er delegater

Tone Lillefjære og Arne Hegna er vara

Vedtak:
Forslaget om delegater og vara ble godkjent

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Ingen saker mottatt.

Vedtak:
Ingen saker mottatt for behandling.

Protokoll for Breidablikk Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nina Dolva (sign.)	20.03.2025
Sekretær	Nina Rygh Johansen (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Steinar Borch (sign.)	20.03.2025

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **Breidablikk** Borettslag org nr 952 427 245

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.05.1979, sist endret 21.03.2017.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Varamedlemmer innkalles ved fravær av ordinære medlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Breidablikk borettslag

Ordensregler
Revidert 2017

Endret i 2015

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

Viktige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. Vedtektene, pkt. 5-1.
  I leilighetenes vegger og tak ligger det ledninger og rør som kan skades ved av bruk bor eller skruer. Hvis du ikke er sikker må du spørre styret før du gjør slike inngrep. Borettslagets styre vil vite når det skal gjøres arbeid som berører **taket** og arbeid i **våtrom**. (bad/Vaskerom) Renovering av våtrom må utføres av aut. Fagfolk.

- Bygningene er fullverdiforsikret mot brann- og vannskader. Kontakt styret umiddelbart hvis du har en erstatningsmessig skade i din leilighet.

- **Dugnad:** Borettshaveren **skal være med** å holde felles hageareal i orden. Dette skjer bl.a. ved oppsatte dugnader. Se informasjon fra styret før hver dugnad.

- I alle leiligheter er det montert en *hjemmesentral* for TV, Internett og IP telefoni, samt en egen *dekoder* for TV. Utstyret eies av leverandør av tjenestene (pr. 2012 Skagerak Fibernett), og følger leiligheten ved evtl. salg. Hjemmesentralen må ikke flyttes på (kontakt leverandør). Grunnpakken med TV-kanaler og "lav" internett betales av borettslaget (utgiften ligger i felleskostnadene). Beboer kan mot et kostnadstillegg oppgradere TV-tilbudet, for eksempel til muligheter for opptak ("PVR"), og/eller flere TV-kanaler, og økt hastighet på Internett.

- **Grilling:** Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene. Det er ikke lov å fyre med åpen varme på terrassen.

- **Oppslagstavler:** Det er to oppslagstavler utendørs (v/miljøstasjonene). I tillegg er det en oppslagstavle i hver oppgang, som brukes av styret og oppgangens tillitsvalgt.

- "Vaktmester"-oppgaver: Da borettslaget ikke har egen vaktmester, bør man velge en ordensmann, og la oppgavene gå på omgang i oppgangen. Øvrige saker tas opp med styret.

- **Framleie/bruksoverlating**

- kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. Vedtektene, pkt. 4-2.

Vedlikehold av treverk

- Treverk på fasadevegger/boder og levegger skal **ikke** beises. ***Dette*** **treverket** ***er*** **Royal fra Marnar Bruk.**
- **Etter noen år bør vi vurdere å olje treverket med olje som Marnar Bruk anbefaler.**

- Terrassene

- Terrassene må holdes i orden, og rengjøres mellom hellene. Benytt aldri spisse gjenstander, da det ligger en ("**membran**") under hellene. Hvis det går hull på den vil det bli vannlekkasje og skader kan oppstå.

- For renhold av terrasseheller disponerer borettslaget høytrykks-spyler med terrassevasker, til utlån.

- Det er også viktig å holde slukene på terrassen åpne. Det gjøres ved å løfte opp **aluminiums helle/lokk.** I sluket er det montert en sil som er satt ned i sluket. Silen rengjøres og man setter vannslangen ned i sluket og spyler inn godt med vann og ser at vannet går unna. Sett tilbake silen i sluket og legg hella/lokket på plass. **Dette gjøres minst en gang pr. år.**

  Annet påkrevet vedlikehold på terrassene, meldes til styret.

  Planter på terrassen skal ikke kunne sjenere naboer. Høyde, ca. 1 meter.

Terrassemarkiser / Markiser

Ved montering av **ny** Markise, må man søke styret. Det skal være beige toninger eller gråfarge i markiser som blir innkjøpt når gamle blir byttet ut.

Boder og andre innretninger på terrasse

- Det må søkes styret om godkjenning for å sette opp bod på terrassen. Etter 2015 skal alle bodene se like ut og det er 2 størrelser å velge i.
-
- Det er IKKE tillatt å montere stikkontakter i utebodene, som er tilkoblet felles EL anlegg

  Stålwire på sokkel til rekkverk på terrassen, **MÅ IKKE FJERNES.**
- Permanente partytelt/paviljong er ikke tillatt. Det samme gjelder boblebad og andre dominerende installasjoner. Montering av varmepumpe og lignende skal godkjennes av Styret (skriftlig søknad).

Styret skal være med på plassering av disse.

Paraplytørkestativer er ikke tillatt montert på terrassene

Oppganger - diverse

- De fleste leilighetene i borettslaget har inngang gjennom en felles oppgang. Innkjøp av tepper og annen "utsmykning" i trappeavsatsene avtales og bekostes av beboerne.

- Hver oppgang (består av 8 leiligheter med samme adresse) har en **tillitsvalgt**, som er beboernes felles kontaktperson mot Styret. Denne funksjonen er ment å gå på omgang i oppgangen. Det foreligger liste over aktuelle eller mulige oppgaver for tillitsvalgt.

- Beboere i leiligheter med egen inngang kan ved behov kontakte nærmeste tillitsvalgt, eller et styremedlem direkte.

- I oppgangene er det lys som tenner automatisk ved bevegelse, og slukker etter noen minutter fra oppgangen er tom for folk.

- **Nøkler.** Alle skal motta 3 stk. nøkler v/overtakelse av leilighet. Skal man ha flere, gjør man som før: Får rekvisisjon på PBBL. I tillegg har styret tilgang til en såkalt general-nøkkel, som i nødsfall kan brukes på alle dørlåser i borettslaget, inklusiv alle leiligheter. Kontakt styret hvis du trenger hjelp med å låse opp egen dør. Ved bruk av generalnøkkel, blir andelseier belastet med kostnadene selv.

- Det skal være navneskilt på alle dører, slik at styrets medlemmer, bud, håndverkere eller andre besøkende kan finne fram.

- Trapper rengjøres minst en gang i uka, eller så ofte det er nødvendig. Man lager vaskelister, som tillitsvalgt i oppgangen er ansvarlig for. Beboerne i oppgangen kan i fellesskap bli enig om andre ordninger (f.eks. bortsetting av jobben, mot spleising av utgifter).

Ventilasjon/brannsikkerhet

- I oppgangene er det et felles ventilasjonssystem, med avtrekk fra hver leilighet til felles kanaler opp over tak. For at dette skal virke som forutsatt er det viktig at alle ventiler står åpne, og at viften i boden er rengjort med jevne mellomrom. Kontakt ventilasjonsfirma hvis viften må skiftes.
  NB: Viften skal aldri slås helt av!

- Alle leiligheter skal ha et 6 kg. brannslukningsapparat, som er klar til bruk. Det er beboers ansvar at apparatet kontrolleres regelmessig, og vendes opp/ned en gang pr. år slik at pulveret ikke klumper seg. Etter 10 år skal apparatet leveres inn til service, eller byttes. Kostnader til nytt pulverapparat dekkes av borettslaget.

- Se for øvrig detaljer om ansvaret for ***ventilasjon*** og ***brannsikkerhet*** i boken "*Vedlikehold og ansvarsforhold*" (delt ut til alle leiligheter).

- I alle oppganger er det montert brannslange, som bør testes hvert år.

Avfall

- Avfall legges i søppeldunker i miljøstasjon. Papp/papiravfall legges i egne dunker (grønne). Porsgrunn kommune startet med kildesortering av avfall, september 2015
- Dvs. **Matavfall i GRØNN POSE, Plast i BLÅ pose og Restavfall i vrengt bærepose eller hvit pose.** Disse legges i sort avfallsdunk.
- Les sorteringsguiden fra kommunen. **I de sorte avfallsdunkene skal det kun legges de tre type poser, ikke noe annet.** Glass/flasker og metallemballasje skal leveres på returpunktene.

- Alt annet: gamle klær osv. skal bringes til kommunens og Fretex's/ deponier. Elektrisk avfall til elektrisk forretning. Større gjenstander må vente til containere er satt ut under dugnaden vår og høst.

- Legg ikke ut mat til fuglene, det trekker rotter, mus og maur til husene.

Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.

- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, ref. "Lov om burettslag", og diverse rettsavgjørelser om temaet.

- Katter som går løs kan fort bli en ulempe for naboer. Eiere av slike husdyr har et spesielt ansvar.

Bilkjøring og parkering

- Veien "Utsikten" er en privat veg, og det er borettslagets styre som bestemmer hva som er tillatt, og håndhever dette. Det er delvis ***Parkering forbudt*** langs Utsikten, med unntak for enkelte merkede plasser med leilighetsnr.,og mellom markerte hvite markeringsfelt.
- **Det er FORBUDT å parkere på MØTEPLASSEN**.

- **I Utsikten er det kun tillatt å stå parkert med Bobil / henger i max 48 timer**

- Hver andelseier har sin egen faste parkeringsplass i parkeringshus med bolignummer montert på veggen. Eventuell bil nr. 2 settes på taket av parkeringshuset, plasser som ellers er forbeholdt gjester.

- Garasjeportene, og døren på baksiden, åpnes med et nøkkelkort, med kode. Dersom det ikke fulgte med ved kjøp av leiligheten, eller du trenger flere, kan kort kjøpes hos styret..
  Portene kan også åpnes med en fjernkontroll (kjøpes hos styret.)

- Lyset i garasjen tennes og slukkes (etter noen minutter) automatisk.

- Beboerne er selv ansvarlig for at den tildelte plassen i parkeringshuset holdes ryddig.

- På garasjetaket er det en egen vaskeplass for bil, med uttak for kaldt vann, og strøm.

- Breidablikk Borettslag har ingen ladestasjon for EL biler pr. i dag

- Borettslaget har avtale med brøytefirma, som rydder snø i gatene og på parkeringsplassene, og strør sand og feier, ved behov.

Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

Brudd på ordensreglene

- Klager ved brudd på ordensreglene må meldes styret skriftlig.

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breidablikkbakken 7,9 og 11		373	84	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	Blokk nr. 2	mottatt 21.08.78	dato 31.01.79 sak 9/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L PBBL,	Grensegt. 3.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Skoland,	Bataljonsvegen, Skien.	

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 03.06.81

O. L.

O. Larsson

for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kommerk. dekkareal 2000 m^2
- [x] ing.v. leieareal 100 m^2 x 16 leiligheter

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jnr.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breimyrklubben 7, 9 og 11		373	64	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Bygg	Parkeringshus 1	mottatt 21.08.78	dato 31.01.79 sak 0/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Perl	Granvegt. 9	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Stavro Skoland	Bakkjonveien, Skien	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Porsgrunn den 15.03.82

J. h.

for bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kommune. Areal: 805 m2
- [ ] Ing.v.
- [ ] I revisjon

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

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Jok.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Breidablikkbakken 7, 9 og 11		173	84	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Parkeringshus	mottatt 21.05.73	dato 31.01.73 sak 9/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
A/L Pbl.	Grensegt. 3	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Sverre Skoland	Hetalijonvalen, Skien	

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 07.04.83

for bygningssjefen

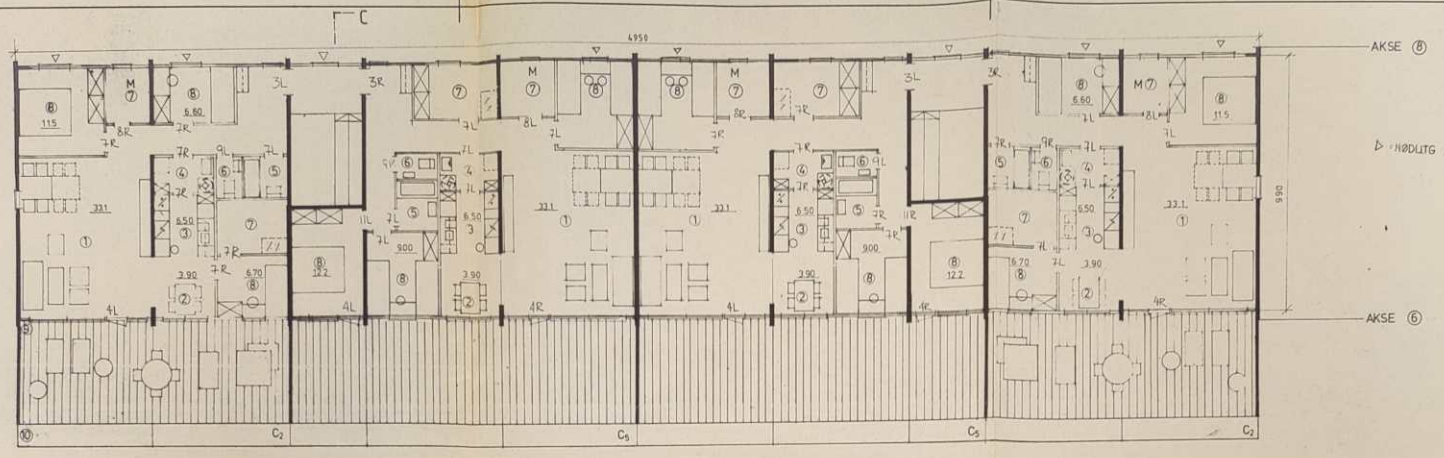
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ] Ikkunnork. Areal: 900 m2
- [ ] Ing.v.
- [ ] Kravisjon

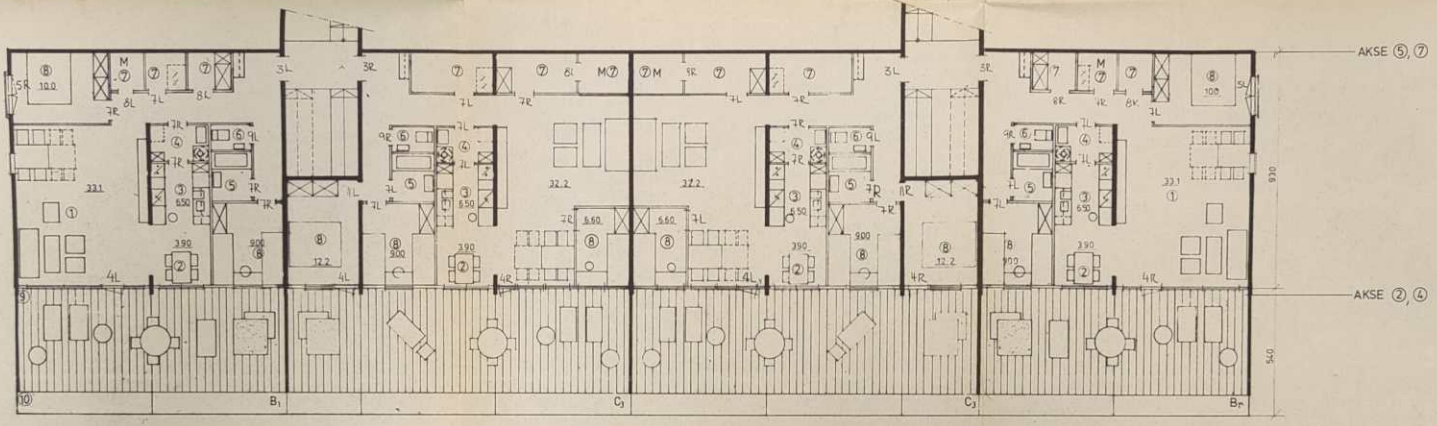
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

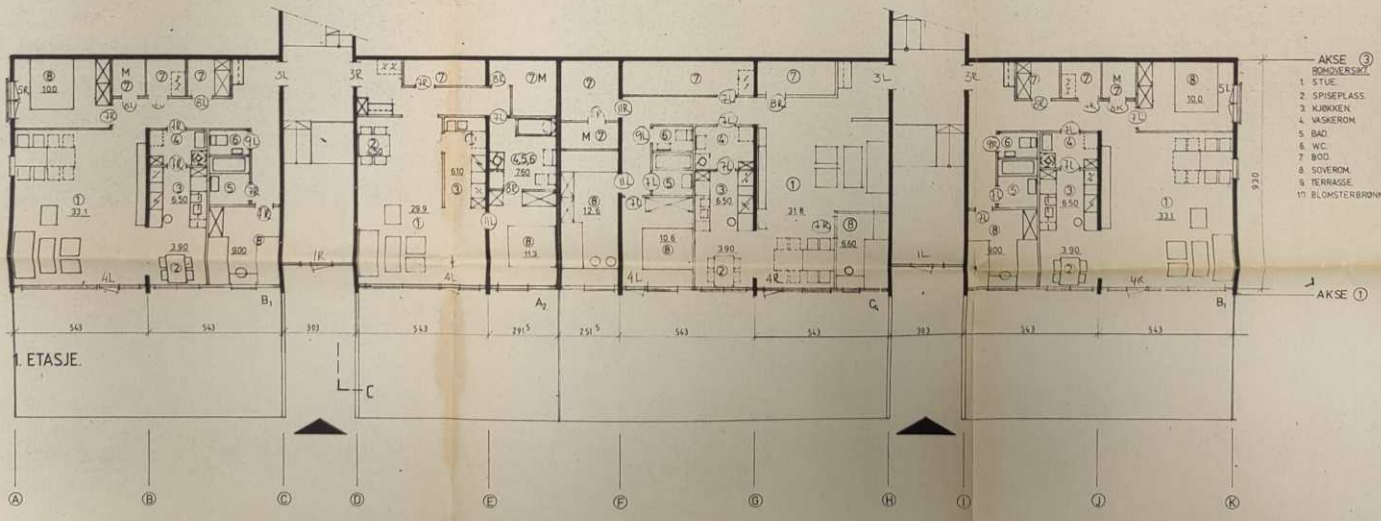
Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09



4. ETASJE.



2.-3. ETASJE.



1. ETASJE.

LEIL.TYPE	ANT
A_2	1
B_1	6
C_2	2
C_3	4
C_4	1
C_5	2

15.12.78	E	NØDUTG I 4. ETG	BA
1.11.78	D	TOTALREVISJON	BA
		A/21.9.78 B/10.10.78 C/12.10.78	BA

SANDTAKET BUER & BUER A/S

OVERSIKTSPLAN, BLOKK 2.
ALTERNATIV PLAN

Dato: 10.5.78
Tegn:
Sak:
Nr: 1100

HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HÅKON. FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG TLF (033) 16 243

Tegning nr: 3 Rev: E

22 DES. 1978

Utsikten 33

Nabolaget Borgåsen/Sandtaket - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km	
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	22 min 2 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (... 91 elever, 6 klasser	6 min 2.4 km	
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min 2.4 km	
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Breidablikk Linje P4, P5	2 min 0.2 km	
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	39 min	

BARNEHAGER

Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km	
Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	11 min 1 km	
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Meny Hovenga	9 min
Rema 1000 Hovenga	10 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

Hovenga Senteret	10 min
Apotek 1 Hovenga	10 min
Porsgrunn Vinmonopol	6 min

SPORT

Lundejordet ballplass	3 min
Linnajordet ballplass	12 min
SATS Express Porsgrunn	5 min
Sats Ekspress Porsgrunn	5 min

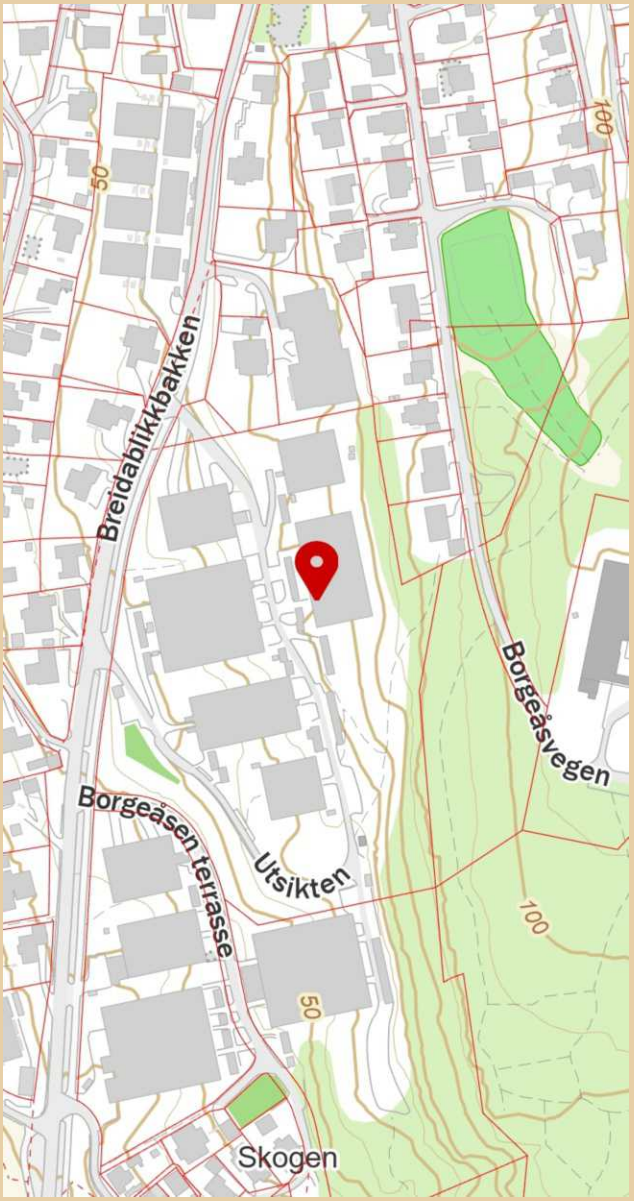
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Utsikten 33, 3911 Porsgrunn
Gnr. 373, Bnr. 479, andelsnr. 3128 i BREIDABLIKK BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
