



Velkommen til

Furulund terrasse 3A
3950 Brevik

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Furulund terrasse 3A
3950 Brevik

Svært innbydende 3-roms leilighet 3. etasje. Usjenert på enden. Innglasset balkong med hyggelig utsikt. Varmtvann inkludert i felleskostnader!

Velkommen til Furulund terrasse 3A. Praktisk og lettstelt 3-roms andelsleilighet i 3. etasje på toppen av Furulund. Leiligheten fremstår lys og trivelig med gjennomgående pene overflater, store vindusflater, to gode soverom og en romslig stue med plass til sofagruppe og spisestue.
Leiligheten har en fin plassering med kort gangavstand til Brevik oppvekstsenter, idrettsanlegg og flotte turområder.
Høydepunkter: Flislagt bad renovert i 2012 i regi av brl, med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken med profilerte fronter samt integrert platetopp og stekeovn. Varmtvann, kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.
Lagringsplass i kjellerbod på ca. 4 m² og skapbod på ca. 1 m².
Innglasset balkong med hyggelig utsikt.
Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 750 000
Andel fellesgjeld pr 29.09.2026	kr	237 065
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 988 155
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 224
BRA/BRA-I		75/61 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1962
Etasje		3
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 750 000**
Andel fellesgjeld pr 29.09.2026	kr	**237 065**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**1 988 155**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 224**

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

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr for bruk av forkjøpsrett: kr 8 406,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 224 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, varmtvann, kabel-TV og bredbånd, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Felleskostnader: kr 4 201,-
Renter lån 1: kr 1 032,-
Avdrag lån 1: kr 916,-
Felleskostnader dugnad: kr 75,-

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 29.09.2026.
Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Styreleder opplyser i mail den 07.10.2026 at det er planer om rehabilitering av fasade som skal bli tatt opp på neste generalforsamling. Det må da påregnes at felleskostnader og fellesgjeld vil få en økning. Videre opplyser styreleder at økningen vil være et resultatet av rehabilitering, hvor mye og når er usikkert da vi ikke har landet ett prosjekt ennå.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 9 391 187,43 pr. 29.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11462585 8
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 639 124,-
Andel av saldo: kr 16 134,-
Innfrielsesdato: 31.12.2030
Rente: 4,05 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 12126582429
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 7 351 357,-
Andel av saldo: kr 185 573,-
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Rente: 5,15 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 16366098554
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 916 600,-
Andel av saldo: kr 23 138,-
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Rente: 5,15 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 16366181648
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 29.09.2026: kr 484 106,-
Andel av saldo: kr 12 220,-
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Rente: 5,15 %

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 1357 i Furulund Borettslag, org. nr. 952263846 med tilhørende borett til bolig nr. H0301. Andelen ligger i Furulund Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag.
Innskudd: Kr 8 000

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

Om borettslaget
Furulund Borettslag (org.nr. 952 263 846) er et borettslag stiftet 16.12.1961 med byggeår 1962. Borettslaget er tilknyttet Grenland Boligbyggelag som forretningsfører. Eiendommen består av lavblokkbeliggende på gnr. 82, bnr. 341 og 343 i Porsgrunn kommune.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 07.05.2026:
• Årsmelding og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Vedtektsendring vedtatt: Styrets sammensetning i punkt 8-1 endret til styreleder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.
• Valg av revisor: TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) ble valgt som borettslagets revisor etter virksomhetsoverdragelse fra Ernst & Young AS til Cedra.

Vedlikehold og prosjekter:
• Energikartlegging av eiendomsmassen ble gjennomført i 2025 som verktøy for videre rehabiliteringsarbeid og eventuelle Enova-søknader.
• Det arbeides videre med energirapporten og behov for rehabilitering knyttet til inneklimaproblematikk.
• Anskaffelse av ladestasjoner for elbil ble fullført i 2023.

Fasiliteter og fellesarealer:
Borettslaget disponerer felles hagearealer og utearealer.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser og balkonger.
• Oppslåing av telt på borettslagets tomt er forbudt.
• Oppsetting av private radio- og TV-antenner krever skriftlig godkjenning fra styret.
• Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
• Risting, lufting eller banking av tepper og ryer fra verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer er ikke tillatt.
• Sykler og barnevogner må ikke plasseres i oppgangene.
• Lagring av campingvogner og båter må avtales med styret.

Eierbetingelser:
Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Styreleder informerer i mail den 07.10.2026:
"- Er det planer om vedlikehold/rehabilitering i borettslaget ? Ja, rehab fasade øvre blokk.
- Er det planer om økning av fellesutgifter eller fellesgjeld?Det blir jo resultatet av en rehabilitering, hvor mye og når er usikkert da vi ikke har landet ett prosjekt ennå
- Hvordan stiller borettslaget seg til dyrehold? Brl loven regulerer det, så søker man er det lov
- Er det mulighet for el-bil lading i borettslaget ?ja ladeplass med betaling for beboere
- Er det ledige parkeringsplasser i borettslaget ?ikke dedikerte plasser til andelene
- Antall boder tror det er 1 (bor ikke der selv)
- Er grunnpakke kabel-tv og internett inkludert i felleskostnadene? Ja
- Andre opplysninger en ny eier kan ha behov for å vite noe om. En evt rehab blir tatt på gf. Ny eier vil således kunne være med å fatte beslutningen"

Forretningsfører
Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om

boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 61 m2
BRA-e: 5 m2
BRA-b: 9 m2
BRA total: 75 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2.

3. etasje
BRA-i: 61 m2.
BRA-b: 9 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Bod i kjeller på ca. 4 m² og skapbod på ca. 1 m² er ikke medtatt i arealmålingen som BRA-i, men er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal). Innglasset balkong på ca. 9 m² er medregnet som BRA-b (innglasset balkong). Arealene er oppgitt etter arealstandarden NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter og piper som inngår i internt bruksareal (BRA-i). Bodarealer som ligger i fellesarealer og som boligen har disposisjonsrett til, kan endres eller omdisponeres av boligselskapet.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
3

Parkering
Felles parkeringsplass med mulighet for lading av el.bil/hybrid.

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

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 82, Bnr. 341 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.
Gnr. 82, Bnr. 343 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 10 256 m² på festet tomt.
Festetid: Det er ikke angitt varighet eller utløpstid i festeavtalen. Festeavtalen er å regne som evigvarende.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt.
Festekontrakt datert: 17.10.1963
Årlig festeavgift: kr 3 961

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

Tomten er pent opparbeidet med felles grøntarealer og diverse beplantning, samt asfalterte internveier og parkeringsarealer.
På tomten er det også opparbeidet lekeplass, samt er det satt ut flere sittebenker til felles bruk.

FESTETOMT
Grunneier: Porsgrunn kommune
Årlig avgift: kr. 3 961,00,- i følge informasjon fra GBBL.
Festeavgiften betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnadene.
Det gjøres oppmerksom på at dersom festeavgiften øker kan dette føre til økning av felleskostnadene.
Opplysningene om festeforholdet er oppgitt av forretningsfører.

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

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

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

Beboernes forpliktelser
Andelseierne har plikt til å delta i eller betale for oppsatte dugnader for å holde felles hageareal i orden. Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst én gang i uken.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.
Årsresultat for 2025: overskudd kr 957 485,-
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 699 229,-
Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 829 347,-
Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 340 064,-

Styreleder opplyser i mail den 07.10.2026 at det er planer om rehabilitering av fasade som skal bli tatt opp på neste generalforsamling. Det må da påregnes at felleskostnader og fellesgjeld vil få en økning. Videre opplyser styreleder at økningen vil være et resultatet av rehabilitering, hvor mye og når er usikkert da vi ikke har landet ett prosjekt ennå.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0003217287

Byggeår
Ca. 1962

Innhold
Leilighet i 3. etasje som består av følgende rom:
BRA-i: Gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.
Kjeller BRA-e: Bod på ca. 4 m² og skapbod på ca. 1 m².

Innglasset balkong på ca. 9 m² med utgang fra stuen.

Standard
Leiligheten ligger fint til i 3. etasje i boligblokk på Furulund i Brevik. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med entré, stue, separat kjøkken, helfliset bad og to soverom, samt en vestvendt innglasset balkong. Overflatene er holdt i tidsriktige fargetoner kombinert med beiset trepanel på utvalgte vegger, og badet ble fornyet i regi av borettslaget i 2012.

Entré:
Entréen tar imot med malt inngangsdør og laminat på gulvet. Rommet knytter leiligheten sammen og gir direkte adkomst til bad, stue og soverom.

Stue:
Lys og trivelig stue med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har laminatgulv og malte vegger, supplert av beiset trepanel på én vegg. Rommet gir god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen.

Innglasset balkong:
Vestvendt, overbygget balkong med skyvbare glassfelt som gir en fin forlengelse av stuen. Gulvet er lagt med terrassebord, og vegger og himling er kledd med trepanel. Her er det fin plass til utemøblement og hyggelig utsyn.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate og stål oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Rommet har godt med skap- og benkeplass samt plass til spisebord ved vinduet. Utstyret består av integrert platetopp og stekeovn, kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad:
Flislagt bad fornyet i regi av borettslaget i 2012, med fliser på gulv og vegger samt malt trepanel med innfelte spotter i himlingen. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, baderomsinnredning med nedsenket servant og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvvarme og elektrisk avtrekksvifte som ble skiftet i 2025.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har beiset trepanel på én vegg og malte flater på øvrige vegger. Rommet har laminat på gulvet og god plass til dobbeltseng og nattbord. God plass til oppbevaring av klær i skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Soverom 2:
Soverommet har laminatgulv og malte vegger. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrommene. Fliser på bad.
Vegger: Beiset trepanel på én vegg i stue og én vegg i hovedsoverom, malte plater på øvrige vegger. Fliser på bad.
Himling: Malt mur. Malt trepanel på bad.

Lagring:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 m² og en skapbod på ca. 1 m² i fellesarealene.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innglasset Balkong | Det er registrert råte- og fuktskader i treverk ved toppbord og under vindusfelt mot sør på den innglassede balkongen. Eier opplyser at det kommer vann inn på balkongen ved store nedbørsmengder. Forholdet tyder på at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging. Skadeomfanget i skjulte og tilstøtende konstruksjoner er ikke kjent.

- Ventilasjon | Det mangler lufteventil i kjøkken og stue, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer | Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Vinduene har passert 20 år og nærmer seg eller har passert anbefalt levetid for enkelte komponenter. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning. TG2 er satt på grunn av alder.

- Ytterdører | Alderen på inngangsdøren er ukjent. Balkongdøren mangler utvendig håndtak.

- Innvendige avløpsrør | Fremtidig funksjon kan ikke vurderes med sikkerhet, da materialtype og eventuell utskiftingshistorikk ikke er dokumentert, og anlegget i hovedsak er skjult i konstruksjonene. Kun synlige og tilgjengelige deler er vurdert.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Etasjeskille i betong. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det er ikke utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Selger opplyser om at lampeskjermer på lampene på soverom og i entre kommer til å bli fjernet før overtagelsen. Selve lampen er fastmontert og vil bli hengende, med annen lampeskjerm.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde, fint og trygt til i 3. etasje i boligblokken. Dette er en praktisk og lettstelt andelsleilighet på toppen av Furulund i Brevik - med hyggelig utsikt.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Brevik oppvekstsenter, med barnehage og barneskole, samt skolefritidsordning. Oppvekstsenteret ligger vis-à-vis idrettsanlegget på Furulund, og uteområdet her innbyr til en rekke ulike aktiviteter. I skogsområdet rundt er det for øvrig etablert gapahuker, hinderløype og bålplass. Langs Breviksvegen, ca. 200 meter fra leiligheten, er det gode bussforbindelser både i retning Porsgrunn og Skien, samt Stathelle og Langesund.

Kort vei er det også til idylliske Brevik sentrum, med koselige, smale gater og flott, eldre trehusbebyggelse. I sentrum finner man blant annet småbåthavn, butikker og isbarer, samt

populære Sjøloftet. Brevik er en vakker kystperle, omgitt av et vakkert kystlandskap med fjorder, viker, holmer og skjær. Det er få minutter med båt til Sandøya, Bjørkøya, Skolebukta med badestrender og opparbeidede fellesarealer. Paradisbukta og Skolebukta er populære havner for båt- og badeturister sommerstid.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Joker Brevik. Det er heller ikke langt til Stathelle, med Rema 1000 dagligvareforretning og kjøpesenteret Amfi Brotorvet. Kjøpesenteret byr på dagligvareforretningene Meny og Coop Extra, diverse forretninger og spisesteder, samt Skyland Trampolinepark.

Kort vei fra leiligheten ligger Dammane i Brevik, omkranset at flott kalkfuruskog. Dammane er fredet som landskapsvernområde og er et fint og mye brukt turområde, samt et flott utgangspunkt for å gå den populære Frierstien. Stien forbinder områdene langs Frierfjorden, vest på Eidangerhalvøya - fra Herøya og helt til Dammane i Brevik.

På østsiden av Eidangerhalvøya, langs Eidangerfjorden, går for øvrig den flotte Kyststien fra Skjelsvik båthavn og helt til Brevik sentrum. På veien passerer man flere idylliske og spennende friområder, som Heistadstranda og Malken som begge er flotte badeplasser sommerstid, Kotøya/Ørstvedthalvøya og Tangendammen.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Etasjeskille er i betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflyttingsattest datert 02.04.1963, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

- Det foreligger ferdigattest datert 08.12.1968 for garasjeanlegg og søppelrom på matr.nr. 341 5 Blokk I og II. Følgende arbeider gjenstår ifølge ferdigattesten: Taket over de åpne skur for barnevogner må forsterkes og dimensjoneres for en snølast på 150 kg pr. m², og oppsatte jernkonstruksjoner må rustbehandles. Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon om disse arbeidene ble utført.
- Det foreligger ferdigattest datert 30.06.2000 for diverse rehabilitering (ny teglforblending, nye tak over innganger og riving av gamle fasadeplater) for Furulund terrasse 3 og 5.
- Det foreligger ferdigattest datert 28.06.2013 for rehabilitering av bad for Furulund terrasse 3 og 5.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade ved at balkongen er innglasset. De opprinnelige tegningene viser en åpen balkong med rekkverk. Innglassing av balkonger ser ut til å være utført på alle leilighetene i borettslaget. Innglassing av balkong er et tiltak som normalt er søknadspliktig som en fasadeendring. Det foreligger ikke dokumentasjon for på godkjenning av innglassingene i borettslaget i mottatt dokumentasjon.

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

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 28.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
I følge opplysninger fra GBBL er kabel-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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

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

Konsesjonsplikt
Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018–2030 (plan-ID 1406), med ikrafttredelse 13.06.2019. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Eiendommen inngår i bestemmelsesområdene Bybåndet og 500 m rundt lokalsenter.

Det pågår planarbeid for ny kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2024–2036 (plan-ID 1415), med status planlegging igangsatt.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i

fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H210_80 (rød støysone) og H220_3 (gul støysone) iht. T-1442. I rød støysone tillates ikke støyfølsom arealbruk. I gul støysone tillates støyfølsom arealbruk dersom bebyggelsen har en stille side med støynivå under 55 dB og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå under 55 dB.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H560 – Bevaring naturmiljø. Hensynssonen benyttes for å ivareta særlige hensyn til bevaring av naturmiljø og det gjøres oppmerksom på at det i slike områder kan foreligge begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres i området. Ved søknad om tiltak må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas. Dette kan ha betydning for hva som kan opparbeides på borettslagets felles tomt.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 548 003 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 192 012 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 37 949 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Denne fristen vil vanligvis være ca. 1 uke etter at boligen er annonsert. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

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

Eier
Rebecca Aaby Jensen

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

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

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

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 45 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Andel, Bamble, kr 1 999
Markedspakke Andel totalpris under 2.5' med BlikkFang, kr 21 990
Oppgjørshonorar*, kr 7 900

Rabatt - Sparebank1 kunde, kr -5 000
Rabatt provisjon GBBL, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Visningshonorar per visning - gratis, kr 0
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 97 499,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bernt Egil Grubbe den 01.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og

kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Tonje Nystad
Eiendomsmegler
Telefon: 902 45 578
E-post: tonje.nystad@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




























MANDELA
GUCCI


MANDELA





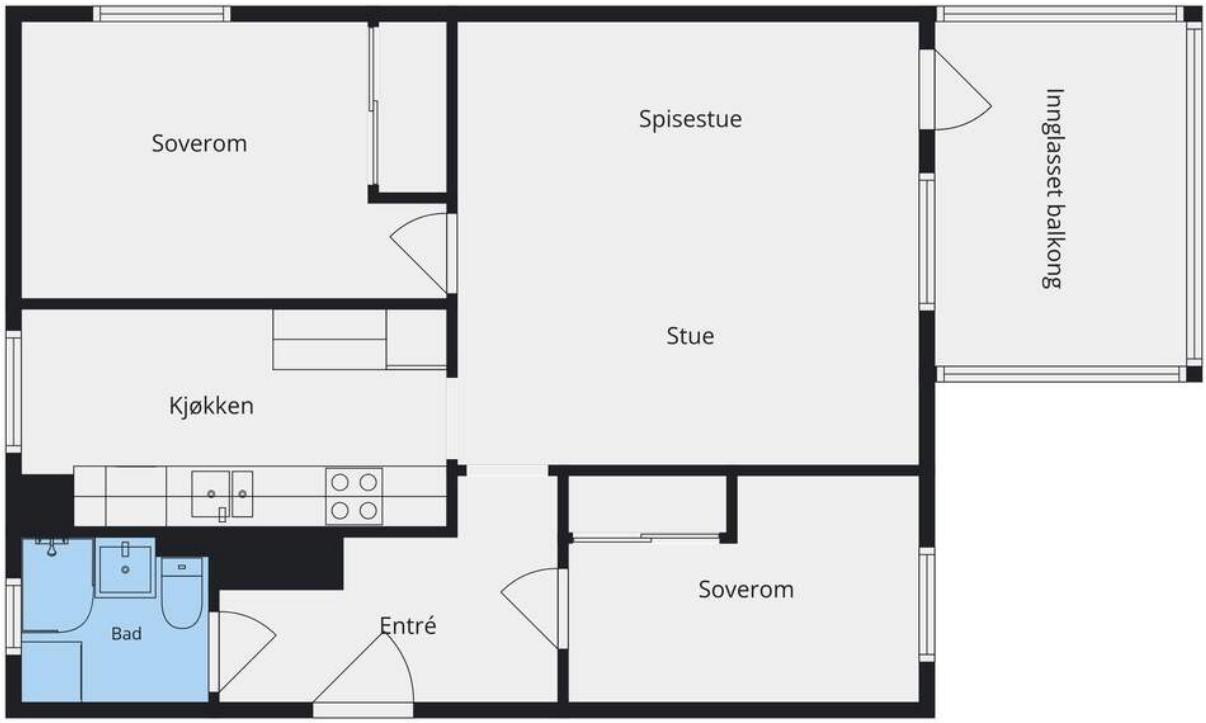








Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Jensen, Rebecca Aaby
28.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Rebecca Aaby Jensen

Boligen

Furulund terrasse 3A
3950 BREVIK

4001-82/341/0/0

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260312 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Ja**

Kan komme noe vann inn på balkong ved kraftig regnevær, balkong er innglassert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Baderomsvifte ble ødelagt ifjor, så den er byttet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: El service Grenland
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsvifte

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet
Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
PORSGRUNN kommune
gnr. 82, bnr. 341
Andelsnummer 1357

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4102 **Referansenummer:** SM1934

Autorisert foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Tonje Nystad EM1 Telemark

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

Norsk takst

F ENERGIMERKE

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3. etasje og holder en god, normal standard. Leiligheten har blant annet flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,38 m. Det er laminat på gulvene i oppholdsrommene.
Stuen har gode vindusflater som gir tilfredsstillende dagslys. Fra stuen er det utgang til en vestvendt, innglasset balkong på ca. 9 m².
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med både frittstående og integrerte hvitevarer.
Leiligheten har noe behov for vedlikehold og oppgraderinger, og det er registrert avvik som er gitt TG2 og TG3. Potensielle kjøpere anbefales å sette seg nøye inn i de enkelte avvikene og anbefalte tiltakene. Alle relevante bygningsdeler og installasjoner som omfattes av undersøkelsen, er nærmere vurdert og beskrevet under de respektive punktene i rapporten.

Leilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass. De er topphengslede og fra 1985.
Fastkarmvinduet i stuen er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass.
Leiligheten har malt inngangsdør med karm og listverk. Døren er merket med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Dørens alder er ukjent. Synlige og tilgjengelige deler av dør, karm, hengsler, beslag og tetningslister er visuelt kontrollert, og døren er funksjonstestet på befaringsdagen.
Balkongdør: 2-lags alubeslått, produsert år 1985.
Leiligheten har en vestvendt innglasset balkong på ca. 9 m², med adkomst fra leiligheten. Balkongen er overbygget og innglasset med skyvbare glassfelt. Gulvet har terrassebord, og innvendige vegg- og himlingsflater er kledd med panel.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Det er normal bruksslitasje.
Veggene er kledd med beiset trepanel på en vegg i stue og en vegg i hovedsoverom, malte plater på resten. Himlingen/tak har malt mur. Normal bruksslitasje.
Etasjeskille i betong. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.
Malte glatte innerdører med ramme rundt. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet ble renovert i regi av borettslag/sameie i 2012, med fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegg og malt trepanel i tak med spotter. Dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, med et fall på 1:100. Membran er synlig i plastsluk. Det er elektrisk vifte og luftespalte under døren. Det er ikke boret hull på grunn av tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, med ukjent alder, har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum er av stål med ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut. Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt. Det anbefales å montere pga potensielle vannlekkasjer eller brann.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten. Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Bygningen er fra 1962, og det kan derfor være eldre eller originale avløpsrør i konstruksjonen. Materialtype og eventuell utskiftingshistorikk er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved befaringen. Synlige og tilgjengelige deler er vurdert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og tilluft via ventiler i vegger.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Det elektriske anlegget har 230 V spenning og sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er montert i skapet. Det er installert AMS-måler, og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måleren. Jordfeilbryter ble opplyst skiftet i 2025. Det er opplyst at det ikke har vært utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene.
Takstmannens kontroll er begrenset til en enkel visuell gjennomgang av tilgjengelige deler og innebærer ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet må registrert elektrovirksomhet kontaktes.
Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

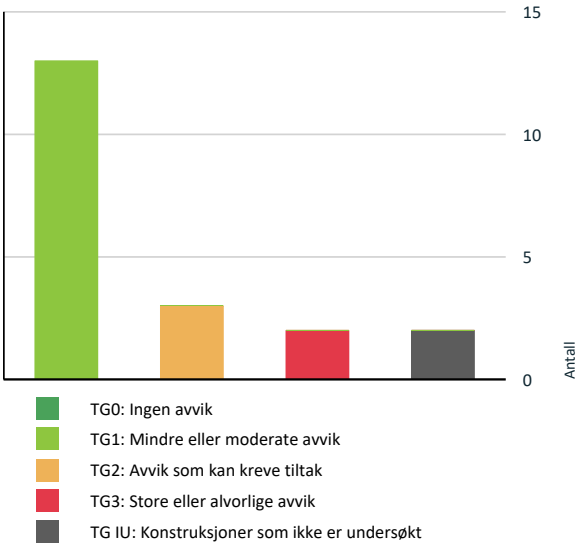
Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeår.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

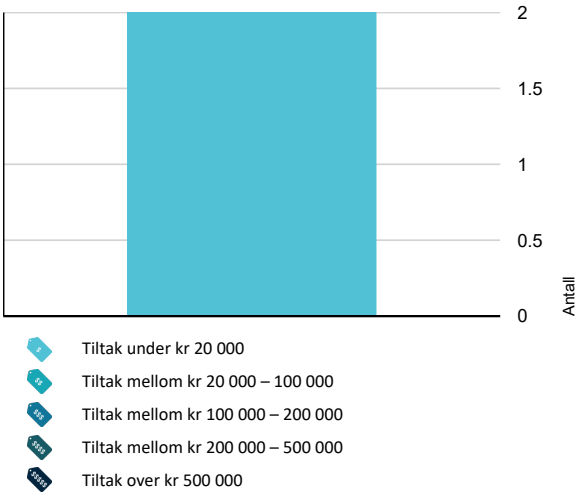
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler.
Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering.
Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.
Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialopplysninger som ikke kan fastslås visuelt, er basert på tilgjengelig informasjon og faglig vurdering. Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt mulig være tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder under eller bak hvitevarer, dusjkabinett, innredninger og inventar. Eier/selger er informert i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst mangler eller området er blokkert, undersøkes det normalt ikke. Begrensningen opplyses i rapporten, og bygningsdelen kan angis som ikke undersøkt. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skjulte eller utilgjengelige skader og avvik. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Manglende adkomst begrenser undersøkelsesgrunnlaget, men den bygningssakkyndige skal dokumentere begrensningen. Skjulte eller ikke undersøkte områder medfører økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få dem nærmere undersøkt før kjøp.
Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

Sammendrag av boligens tilstand

faglige vurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Innglasset Balkong** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av registrert elektrovirksomhet for å vurdere anleggets tilstand og sikkerhet. Gå til side

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

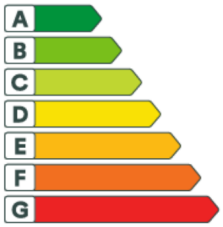
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1962, bærekonstruksjon i betong, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, vinduer fra 1985, 2012

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige rapport.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 2-lags glass. De er topphengslede og fra 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.
Vinduene har passert 20 år og nærmer seg eller har passert anbefalt levetid for enkelte komponenter. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.
TG2 er satt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskiftning ved tegn til funksjonssvikt, da alder medfører økt risiko for slitasje, redusert isolasjonsevne og potensielle fuktskader. Utskiftning eller reparasjon bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Fastkarm vindu stue

Beskrivelse
Fastkarmvinduet i stuen er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har malt inngangsdør med karm og listverk. Døren er merket med brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB. Dørens alder er ukjent.
Synlige og tilgjengelige deler av dør, karm, hengsler, beslag og tetningslister er visuelt kontrollert, og døren er funksjonstestet på befaringsdagen.
Balkongdør: 2-lags alubeslått, produsert år 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Alderen på inngangsdøren er ukjent.
Balkongdøren mangler utvendig håndtak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på alder og eventuell utskifting av inngangsdøren, da ukjent alder gir usikkerhet om dørens tilstand og levetid, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller redusert brann- og lydmotstand.
Utvendig håndtak bør monteres på balkongdøren for å sikre normal bruk og funksjonalitet. Manglende håndtak kan føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på døren.

TG 3 Innglasset Balkong

Beskrivelse
Leiligheten har en vestvendt innglasset balkong på ca. 9 m², med adkomst fra leiligheten. Balkongen er overbygget og innglasset med skyvbare glassfelt. Gulvet har terrassebord, og innvendige vegg- og himlingsflater er kledd med panel.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råte- og fuktskader i treverk ved toppbord og under vindusfelt mot sør på den innglassede balkongen.

Eier opplyser at det kommer vann inn på balkongen ved store nedbørsmengder.

Forholdet tyder på at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Skadeomfanget i skjulte og tilstøtende konstruksjoner er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av råte- og fuktskader i treverket, samt tiltak for å bedre beskyttelsen mot vanninntrenging på balkongen. Det anbefales å undersøke skadeomfanget nærmere, også i skjulte og tilstøtende konstruksjoner, for å avdekke eventuelle følgeskader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket konstruksjon og mulige skader på tilstøtende bygningsdeler.

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

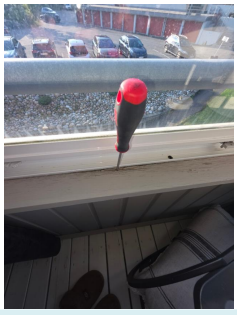
GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

TG3 settes fordi det er registrert råteskadet treverk som har behov for utskifting, samtidig som det foreligger opplysninger om vanninntrenging. Forholdet krever tiltak, og det kan ikke utelukkes at fuktbelastningen har medført skader utover det som var synlig på befaringsdagen.
For lokal utskifting av de synlig råteskadede bordene anslås en kostnad på ca. 10 000–20 000 kr. Kostnadsestimatet omfatter ikke eventuell utbedring av underliggende/skjulte skader eller større arbeider på balkongens innglassing og tetting. Endelig kostnad vil avhenge av skadeomfang og valgt løsning.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Det er normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med beiset trepanel på en vegg i stue og en vegg i hovedsoverom, malte plater på resten. Himlingen/tak har malt mur. Normal bruksslitasje.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innerdører med ramme rundt. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet ble renovert i regi av borettslag/sameie i 2012, med fliser på gulv med varmekabel, fliser på vegg og malt trepanel i tak med spotter. Dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, med et fall på 1:100. Membran er synlig i plastsluk. Det er elektrisk vifte og luftespalte under døren. Det er ikke boret hull på grunn av tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak. Overflater i god stand.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig smøremembran, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, vegghengt toalett, innredning med nedsenket servant og speilskap, samt opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er ventilasjon via elektrisk vifte på baderommet, samt tilluft under døren. Viften er skiftet i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke boret hull på grunn av tilliggende konstruksjoner (murvegger).
Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet, med ukjent alder, har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum er av stål med ettgreps blandebatteri. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er integrert. Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.
Det er ikke montert vannstoppersystem eller komfyrvakt. Det anbefales å montere pga potensielle vannlekkasjer eller brann.



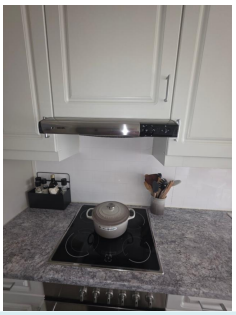


3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert inne i leiligheten. Avløpsanlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Bygningen er fra 1962, og det kan derfor være eldre eller originale avløpsrør i konstruksjonen. Materialtype og eventuell utskiftingshistorikk er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved befaringen. Synlige og tilgjengelige deler er vurdert.

Vurdering av avvik:

• Fremtidig funksjon kan ikke vurderes med sikkerhet, da materialtype og eventuell utskiftingshistorikk ikke er dokumentert, og anlegget i hovedsak er skjult i konstruksjonene. Kun synlige og tilgjengelige deler er vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på materialtype og eventuell utskiftingshistorikk for avløpsrørene.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjulte rørføringer er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, samt risiko for skjulte feil eller skader som kan føre til lekkasjer og følgeskader i konstruksjonen.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og tilluft via ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

• Det mangler lufteventil i kjøkken og stue, noe som medfører utilstrekkelig ventilasjon i disse rommene.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG3 settes fordi det må etableres tiltak for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon og luftutskifting. Mangelfull tilførsel av friskluft kan gi redusert inneklima og kan bidra til økt luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte problemer. Kostnadsestimat i underkant av 20 000 kr

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har 230 V spenning og sikringsskap med automatsikringer. Kursfortegnelse er montert i skapet. Det er installert AMS-måler, og det foreligger samsvarserklæring for installasjon av AMS-måleren. Jordfeilbryter ble opplyst skiftet i 2025.
Det er opplyst at det ikke har vært utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene.
Takstmannens kontroll er begrenset til en enkel visuell gjennomgang av tilgjengelige deler og innebærer ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget. For en fullstendig vurdering av anleggets tilstand og sikkerhet må registrert elektrovirksomhet kontaktes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av registrert elektrovirksomhet for å vurdere anleggets tilstand og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

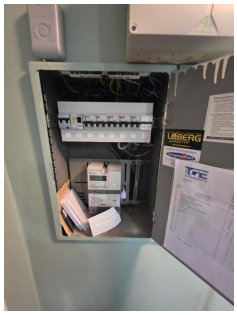
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Manglende kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.



Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har fungerende brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført offentlig el-tilsyn eller annen fullstendig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. Det anbefales at det gjennomføres en kontroll av registrert elektrovirksomhet for å vurdere anleggets tilstand og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.
Manglende kontroll medfører økt risiko for skjulte feil, brannfare og personskader.

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

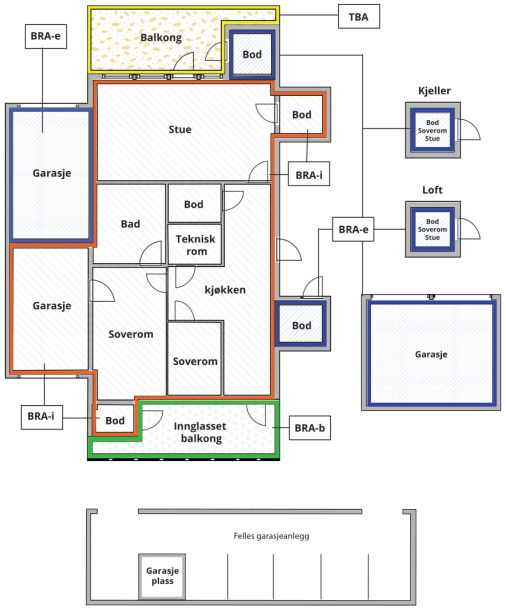
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	61		9	70	
Kjeller		5		5	
SUM	**61**	**5**	**9**		
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, skapbod	

Kommentar

Bod i kjeller på ca. 4 m² og skapbod på ca. 1 m² er ikke medtatt i arealmålingen som BRA-i, men er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal). Innglasset balkong på ca. 9 m² er medregnet som BRA-b (innglasset balkong).
Arealene er oppgitt etter arealstandarden NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter og piper som inngår i internt bruksareal (BRA-i).
Bodarealer som ligger i fellesarealer og som boligen har disposisjonsrett til, kan endres eller omdisponeres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Det er ikke gjort endringer på rominndelingen siden byggeår.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I 2025 ble baderomsviften skiftet av El Service Grenland.

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	82	341		0	9924.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furulund terrasse 3A

Hjemmelshaver
Porsgrunn Kommune, Furulund Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952263846			Jensen Rebecca Aaby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1357

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger noe utenfor selve Brevik sentrum, men det er kort vei til de fleste servicefunksjoner. Det er god kommunikasjon med buss i område og ca 2 min. til nærmeste bussholdeplass. Boligen ligger med kort avstand til både barnehage, skole, idrettsanlegg og flotte turområder. Det er ca. 2 km til Brotorvet handlesenter hvor du gjør unna dagligvarehandelen samtidig som at du ellers har gode shoppingmuligheter. Det er også kort vei til Porsgrunn sentrum (ca. 12 km) om man ønsker ytterligere shoppingtilbud.

Adkomstvei

Fra Porsgrunn: Ta Jernbanegata til Vallermyrvegen/Fv32. Følg Fv32 og E18. Ta Heistaddalen til Breviksvegen/Rv354. I rundkjøringen: Ta 1. avkjøring ut på Breviksvegen/Rv354. Fortsett å følge Rv354. Følg Hillsveg og Furulundvegen til målet. Furulund Terrasse 3A

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Furulund terrasse 3A, 3950 BREVIK
Gnr 82 - Bnr 341
4001 PORSGRUNN

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

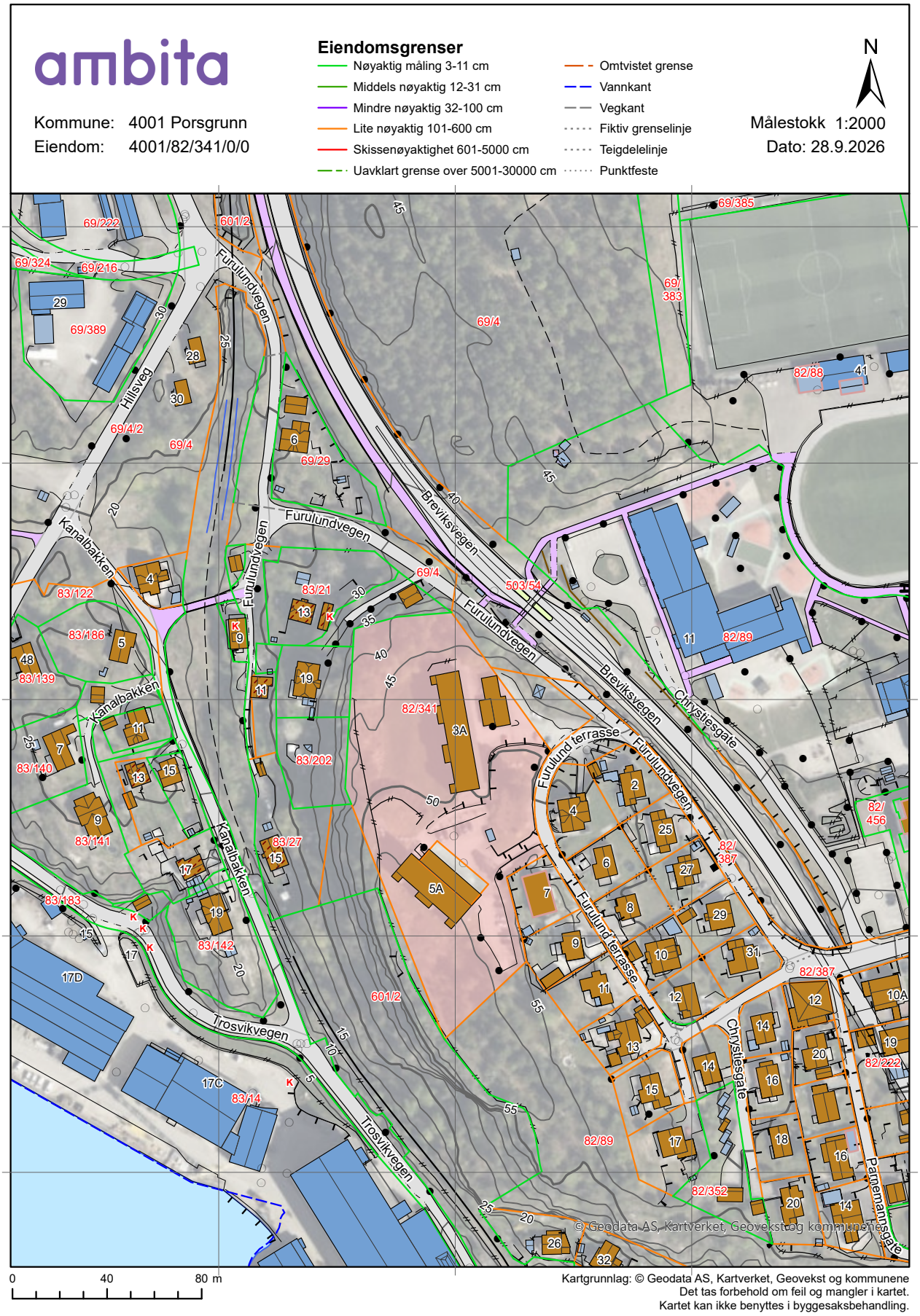
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

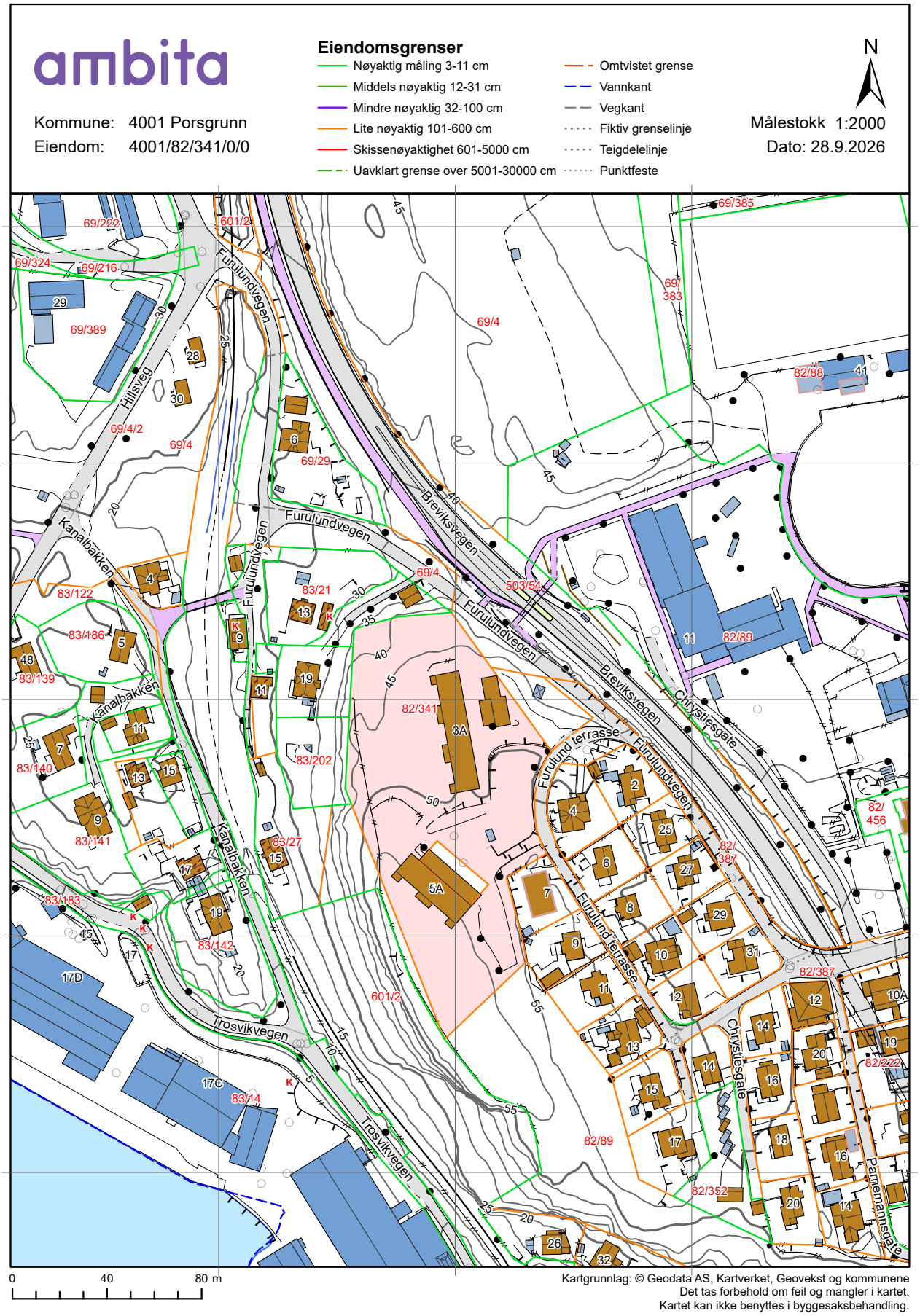
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

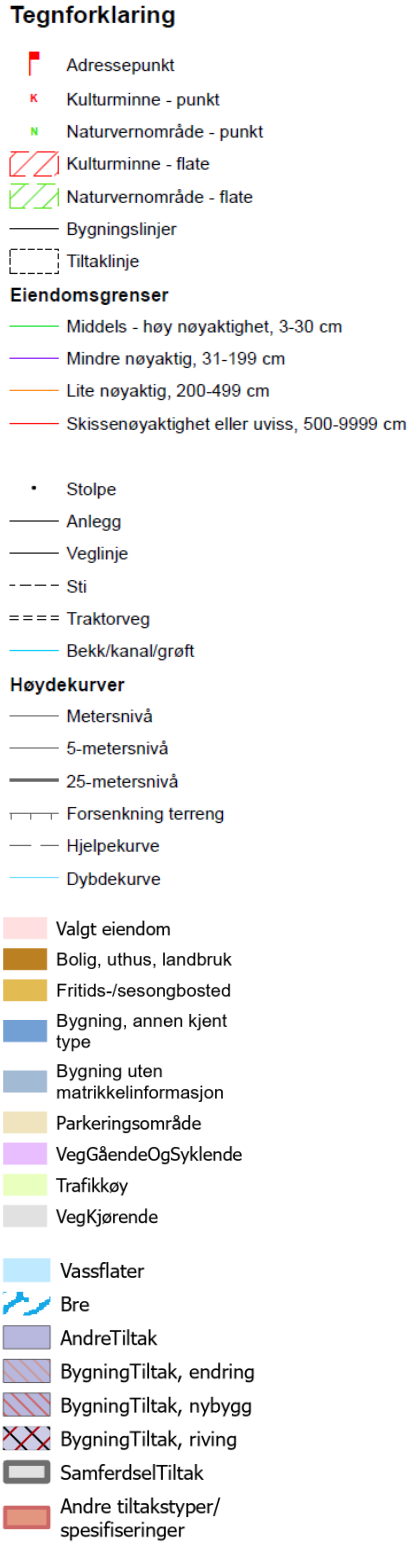
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 29.09.26 Side 1 av 3

Furulund Borettslag		**Vår ref.:**	44/1357
Furulund Terrasse 3 A		**Type:**	Borettslag
3950 BREVIK		**Eiere:**	Rebecca Aaby Jensen
Organisasjonsnr:	952 263 846	**Andelsnr:**	1357

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 224**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 201
	Renter lån 1	1 032
	Felleskostnader dugnad	75
	Avdrag lån 1	916

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	237 065	Gjeld siste årsoppg.:	243 583
Klient ajourf. lån:	9 391 187,43	Klient gj. s. årsoppg.:	9 649 397

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11462585 8, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 29.09.2026: 4.05% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 9
- Saldo per 29.09.2026: 639 124
- Andel av saldo: 16 134
- Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2030)
- Fastrente 3,5% frem til 30.6.16

Lånenummer: 12126582429, DNB BANK ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 29.09.2026: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 69
- Saldo per 29.09.2026: 7 351 357
- Andel av saldo: 185 573
- Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.09.2043)

Lånenummer: 16366098554, DNB BANK ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 29.09.2026: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 83
- Saldo per 29.09.2026: 916 600
- Andel av saldo: 23 138
- Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2047)

Lånenummer: 16366181648, DNB BANK ASA
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 29.09.2026: 5.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 64
- Saldo per 29.09.2026: 484 106
- Andel av saldo: 12 220
- Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.06.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 29.09.26 Side 2 av 3

Furulund Borettslag	**Vår ref.:**	44/1357
Furulund Terrasse 3 A	**Type:**	Borettslag
3950 BREVIK	**Eiere:**	Rebecca Aaby Jensen

Organisasjonsnr: 952 263 846

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Ken Morgan Nordeide
Adresse: Porsgrunnsvegen 188
Postnr/-sted: 3735 SKIEN
Telefon: Mob.: 90833231
E-post: Kenmorgan.nordeide@skien.kommune.no

[redacted]

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	243 583	Andre inntekter:	510
Annen formue:	37 949	Utgifter:	13 739		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	8 000
Andelsnr:	1357	Partialobligasjonsnr:	01357

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962		
Gårds/bruksnr:	82/341, 82/343		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	10256
Årlig festeavgift:	3 961,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217287

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	02.04.1963	SSBnr:	H0301
Etasje:	3.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	009-3 rom	P-rom	61
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Furulund Borettslag	**Vår ref.:**	44/1357
Furulund Terrasse 3 A	**Type:**	Borettslag
3950 BREVIK	**Eiere:**	Rebecca Aaby Jensen

Organisasjonsnr: 952 263 846

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Varmtvann, kabel tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedtekter

for **FURULUND** Borettslag org nr 952 263 846

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.12.1961, endret den 22.03.2006 og sist av 07.05.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Furulund 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 forretningsadresse i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland 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 og 2 andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

FURULUND BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 26.04.2005

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.



- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget. Andelseier har plikt til å delta i eller å betale for dugnadsarbeid.

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

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

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

- All oppslåing av telt på borettslagets tomt er forbudt.

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

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

- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.



- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Borettslag med egne vaskelister henvises til disse.

Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier



- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler. Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

7. Avfall

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

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.
  Har borttslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.

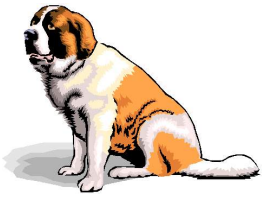
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

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



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

8. Husdyrhold



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

9. Bilkjøring og parkering

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



- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet og ikke overstige 20 km/t.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

10. Ro og orden



- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 22.00 og 07.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furulund Borettslag torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrom øvre blokk.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Ok

Vedtak:

Antall andeler til stede: 11 stk
Antall godkjente fullmakter: 2 stk

Møtet ble åpnet av:

Ken Nordeide

1.2 Valg av møteleder og referent

Enstemig

Vedtak:

Møteleder: Ken Nordeide

Referent: Ken Nordeide

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Bjørn Øystein Pettersen

Berit Vollen

1.4 Godkjenning av innkalling

Ok

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 29 .04 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Ok

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Ok

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Ok

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 829347. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Ken Nordeide 62 000,-

Supanit Kumpun 10 000,-

Sunniva Kiøsterud Vatle 15 000,-

Siw Anette Holte 10 000,-

Bjørn Øystein Pettersen 3 000,-

5. Valg

5.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og med inntil to varamedlemmer.

Vedtak:
Forslag vedtatt

5.2 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem, Siw Anette Holte
Styremedlem, Supanit Kumpun
Styremedlem, Tonje Christoffersen
Styremedlem, Sunniva Kiøsterud Vatle
Varamedlem, Bjørn Øystein Pettersen
Varamedlem, Stian Edvardsen

Samtlige unntatt Tonje Christoffersen ble valgt for 2 år. Tonje har flyttet og trukket seg fra styret.

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder:Ken Nordeide

(x) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:Bjørn Øystein Pettersen

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. (x) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:Supanit Kumpun

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem:

Sunniva Kiøsterud Vatle

2. varamedlem:

Siw Anette Holte

5.3 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Siw Anette Holte

Varadelegat: Sunniva Kiøsterud Vatle

5.4 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

5.5 Andre valg:

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

Vedtak:
-

6. Innkomne forslag

6.1
o

Vedtak:
o

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Furulund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	02.06.2026
Sekretær	Ken Morgan Nordeide (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Bjørn Øystein Pettersen (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Berit Vollen (sign.)	03.06.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Furulund Borettslag (44)

Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00, Fellesrom øvre blokk.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Endring av vedtekter punkt 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Styrets sammensetning endres til 3 medlemmer samt inntil 2 varaer fra dagens tekst

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

5.2 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem, Siw Anette Holte
Styremedlem, Supanit Kumpun
Styremedlem, Tonje Christoffersen
Styremedlem, Sunniva Kiøsterud Vatle
Varamedlem, Bjørn Øystein Pettersen

Varamedlem, Stian Edvardsen

Samtlige unntatt Tonje Christoffersen ble valgt for 1 år. Tonje har flyttet og trukket seg fra styret.

5.3 Valg av delegat og varadelegat

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

5.4 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.5 Andre valg:

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

6. Innkomne forslag

Det legges som ett punkt i husordensreglene at overvåking på lagets eiendom ikke er tillat. Dette dreier seg om privatlivets fred og reguleres av datatilsynets regler.

Forslag til tekst kan være:

Det tillates ikke videoovervåking på lagets fellesarealer, dette innebefatter bruk av alle typer kameraer som muliggjør lagring av opptak. Unntaket er ringeklokker som aktiveres ved fysisk berøring.

6.1

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Furulund Borettslag

Om Furulund Borettslag

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

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

Det er 1 ansatt i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Ken Morgan Nordeide
Styremedlem, Siw Anette Holte
Styremedlem, Supanit Kumpun
Styremedlem, Tonje Christoffersen
Styremedlem, Sunniva Kiøsterud Vatle
Varamedlem, Bjørn Øystein Pettersen
Varamedlem, Stian Edvardsen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 4 kvinner. Furulund Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 5 styremøter, hvor12 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 4 av møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

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

Viktige saker styret har behandlet

Det er blitt foretatt en energi kartlegging av eiendomsmassen, dette er et nyttig verktøy for styre ved videre arbeide ved eventuelle rehabiliteringer. Denne rapporten kan brukes bla, mot enova for å søke midler ved en evt rehabilitering.

Saker under arbeid og planlegging

Det jobbes videre med energirapporten og behovet for rehabilitering da enkelte opplever problematikk med inneklima.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Disponible midler for Furulund Borettslag pr. 31.12.25

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.25	Pr. 31.12.24
A: Disponible midler per 01.01.	257 820	1 325 865
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	849 321	-126 478
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	17 282	21 603
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-400 791	-376 610
Opptak/nedbetaling av garasjegjeld	108 164	-581 529
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2 449	-5 032
C: Årets endring disponible midler	**571 527**	**-1 068 045**
D: Disponible midler 31.12.	**829 347**	**257 820**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**718 994**	**242 162**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 013 720	2 059 668	2 013 700	1 998 705
Innkrevde felleskostnader dugnad		32 400	32 400	32 400	32 400
Innkrevde felleskostnader renter		531 420	558 144	531 300	491 297
Innkrevde felleskostnader avdrag		380 628	307 980	380 700	435 698
Leieinntekt garasjer	17	110 400	0	0	110 400
Andre inntekter		63 428	32 611	0	54 000
Strømavgifter		240	240	0	240
Sum inntekter		**3 132 236**	**2 991 043**	**2 958 100**	**3 122 740**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 658	10 200	10 900	11 200
Styrehonorar	2	70 000	70 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		17 169	19 610	17 200	20 934
Forretningsførerhonorar		104 426	96 408	98 800	106 000
Teknisk forvaltningsavtale		19 125	22 032	23 000	23 300
Medlemskontigent		8 999	7 199	9 000	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 500	4 400
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 800	5 000
Andre lønnskostnader	3	51 767	69 078	60 000	78 462
Vaktmestertjenester		0	1 638	1 700	0
Andre tjenester		4 125	3 250	0	10 000
Sommer og vinterkostnader		127 015	121 919	101 700	125 000
Vedlikehold	4	103 612	992 968	362 200	200 000
Serviceavtaler		1 888	6 173	0	2 000
Kabel-tv		306 090	272 634	286 300	315 300
Forsikring		93 769	82 545	94 500	98 332
Kommunale avgifter	7	443 404	453 744	476 400	447 800
Festeavgifter		3 961	3 961	4 200	4 200
Lys og varme fellesarealer		240 384	193 234	194 000	249 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 057	64 786	47 000	18 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	2 534	0	0
Driftskostnader garasje I	17	2 236	0	0	65 204
Andre driftskostnader	5	7 268	12 018	16 300	17 900
Bomiljø		611	5 148	5 000	5 000
Utbetaling dugnad		4 950	8 775	32 400	32 400
Avskrivninger	6	17 282	21 603	0	17 282
Sum driftskostnader		**1 650 651**	**2 550 312**	**1 919 900**	**1 936 214**
Driftsresultat		**1 481 585**	**440 730**	**1 038 200**	**1 186 526**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 195	15 632	8 000	4 000
Rentekostnad		544 295	582 839	531 274	491 297
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-524 100**	**-567 208**	**-523 274**	**-487 297**
Årsresultat		**957 485**	**-126 478**	**514 926**	**699 229**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		849 321	-126 478	514 926	699 229
Overf. disp. midler garasje	17	108 164	0	0	0
Sum overføringer		957 485	-126 478	514 926	699 229

Balanse pr 31.12.25 for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	8 810 857	8 810 857
Tomter	9, 15	15 677	15 677
Andre driftsmidler	8	133 937	151 219
Sum varige driftsmidler		**8 960 471**	**8 977 753**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	98 168	95 720
Langsiktige fordringer	17	473 365	581 529
Sum finansielle anleggsmidler		**571 533**	**677 249**
Sum anleggsmidler		**9 532 004**	**9 655 001**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		110 353	15 658
Andre leierestanser		770	175
Andre fordringer		5 723	0
Periodisert kostnad		176 983	164 043
Sum fordringer		**293 829**	**179 876**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		670 062	206 340
Sum bankinnskudd og liknende		**670 062**	**206 340**
Sum omløpsmidler		**963 891**	**386 217**
SUM EIENDELER		**10 495 895**	**10 041 218**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	11	336 464	-512 857
Sum egenkapital	**11**	**340 064**	**-509 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	9 609 787	10 010 578
Borettsinnskudd	13, 15	369 000	369 000
Garasje innskudd	14	42 500	42 500
Sum langsiktig gjeld		**10 021 287**	**10 422 078**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		116 040	108 800
Skyldig off. myndigheter		-6 629	9 741
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 791	6 519
Påløpne renter		2 562	2 886
Annen kortsiktig gjeld	16	17 780	450
Sum kortsiktig gjeld		**134 544**	**128 397**
Sum gjeld		**10 155 832**	**10 550 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 495 895**	**10 041 218**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ken Morgan Nordeide
Leder

Sunniva Kiøsterud Vatle
Styremedlem

Tonje Christoffersen
Styremedlem

Siw Anette Holte
Styremedlem

Supanit Kumpun
Styremedlem

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 1 - Revisjonshonorar

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	70 000	70 000
Sum	**70 000**	**70 000**

Note 3 - Lønnskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	46 975	62 559
5150 Opptjente feriepenger	4 791	6 519
Sum	**51 767**	**69 078**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	92 882	873 700
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	5 263	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	4 525
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	5 467	114 743
Sum	**103 612**	**992 968**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6400 Leie maskiner	0	281
7400 Kontingent, fradragsberettiget	3 200	3 100
7420 Gave, fradragsberettiget	0	1 913
7720 Generalforsamling	975	2 516
7770 Bank og kortgebyrer	3 094	3 059
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	1 150
Sum	**7 269**	**12 018**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	17 282	21 603
Sum	**17 282**	**21 603**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
Note 7 - Kommunale avgifter		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	341 591	0
7760 Eiendomskatt	101 813	453 744
Sum	**443 404**	**453 744**

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjoner for el-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	172 821
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	172 821
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	38 885
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	133 937
Årets avskrivninger :	17 282
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

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

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

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 810 857	15 677
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 810 857	15 677
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 810 857	15 677
Anskaffelsesår :	1962	1962
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 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	98 168	95 720
Sum	**98 168**	**95 720**

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 11 - Egenkapital

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	336 464	-512 857
Sum	**340 064**	**-509 257**

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA	Husbanken	DNB BANK ASA
Formål:				Garasjelån - 7 garasjer
Lånenummer:	**16366098554**	**12126582429**	**11462585 8**	**16366181648**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2013	2001	2022
Rentesats:	5.25 %	5.25 %	4.304 %	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.09.2043	31.12.2030	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	10 600 000	2 829 000	550 000
Lånesaldo 01.01:	950 971	7 721 787	826 366	511 455
Avdrag i perioden:	21 982	238 195	122 995	17 618
Lånesaldo 31.12:	**928 989**	**7 483 591**	**703 371**	**493 836**
Saldo 5 år frem i tid:	788 590	5 987 667	0	383 856

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11462585 8	5	22 100	110 500
	1	21 465	21 465
	12	20 821	249 852
	6	18 400	110 400
	9	17 755	159 795
	3	17 120	51 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126582429	5	235 135	1 175 675
	1	228 378	228 378
	12	221 523	2 658 276
	6	195 767	1 174 602
	9	188 911	1 700 199
	3	182 154	546 462
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366098554	5	29 189	145 945
	1	28 350	28 350
	12	27 499	329 988
	6	24 302	145 812
	9	23 451	211 059
	3	22 612	67 836
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366181648	5	15 516	77 580
	1	15 070	15 070
	12	14 618	175 416
	6	12 918	77 508
	9	12 466	112 194
	3	12 020	36 060

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Pantegjeld

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

Noter for Furulund Borettslag orgnr: 952 263 846

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	369 000	369 000
Sum	**369 000**	**369 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2253 Innskudd garasjer	42 500	42 500
Sum	**42 500**	**42 500**

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	9 609 787	10 010 578
Borettsinnskudd	369 000	369 000
Sum	**9 978 787**	**10 379 578**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	15 677	15 677
Bygninger, garasjer og boder	8 810 857	8 810 857
Sum	**8 826 534**	**8 826 534**

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2902 Periodisert kostnad (kostnadsøkning)	17 330	0
2995 Skyldig fra RF betalinger	450	450
Sum	**17 780**	**450**

Note 17 - Resultat garasje/carportdrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	-581 529	-415 061
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	110 400	98 400
Kostnader garasje/carporter	-2 236	-264 261
Årets endring disponible midler	**108 164**	**-165 861**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**-473 365**	**-581 529**

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Furulund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furulund Borettslag

Styreleder	Ken Morgan Nordeide (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Sunniva Kiøsterud Vatle (sign.)	05.04.2026
Styremedlem	Siw Anette Holte (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Tonje Christoffersen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Supanit Kumpun (sign.)	06.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Furulund Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 4H7BW-7TL54-9TZWZ-X6C4H-B4C2Y-16JJ2

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 17. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4H7BW-7TL54-9TZWZ-X6C4H-B4C2Y-16JJ2

A member firm of Ernst & Young Global Limited

105/63. Arkiv:Furulund Borettslag.

MIDLERTIDIG INNFLYTTINGSATTEST.

En har besiktiget Brevik Boligbyggelags 24-leiligheters boligblokk i Furulund, og en har intet å innvende mot at leilighetene tas i bruk. En forutsetter at det gjenstående arbeidet blir utført fortløpende og at en blir underrettet så fort dette er gjort.

Bygningsrådet i Brevik, 2. april 1963.

E. H. Lund.

A. Fallberg.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Telerør AS

Postboks 164
3901 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/02640-2	28.06.2013

Gbnr. 82/341 og 343, Furulund Terrasse 3 og 5 - rehabilitering av bad -ferdigattest

Tiltakshaver: PBBL, Jernbanegata 25, 3916 Porsgrunn			
Ansvarlig søker: Telerør AS			
Gnr/Bnr: 82/341/343	**Feil! Fant ikke referansekilden.**	**Saks.nr.:** 12/559	**Dok.nr.:** **89/12**
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Rehabilitering av bad	
Søknadsdato: 17.02.2012	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 24.02.2012	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Jorun Mæland Håtveit

.
Brevet er godkjent elektronisk.

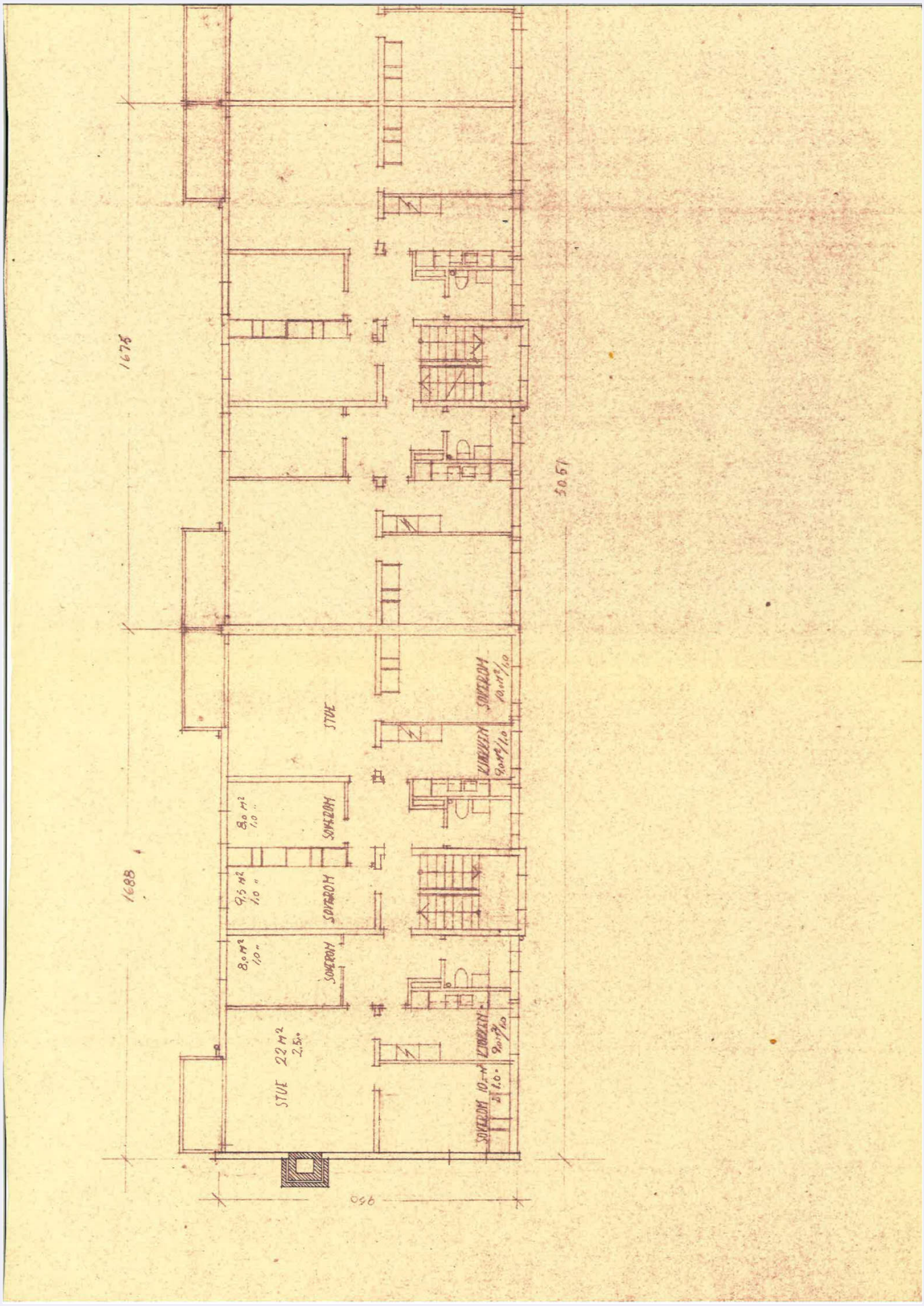
Sendes:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

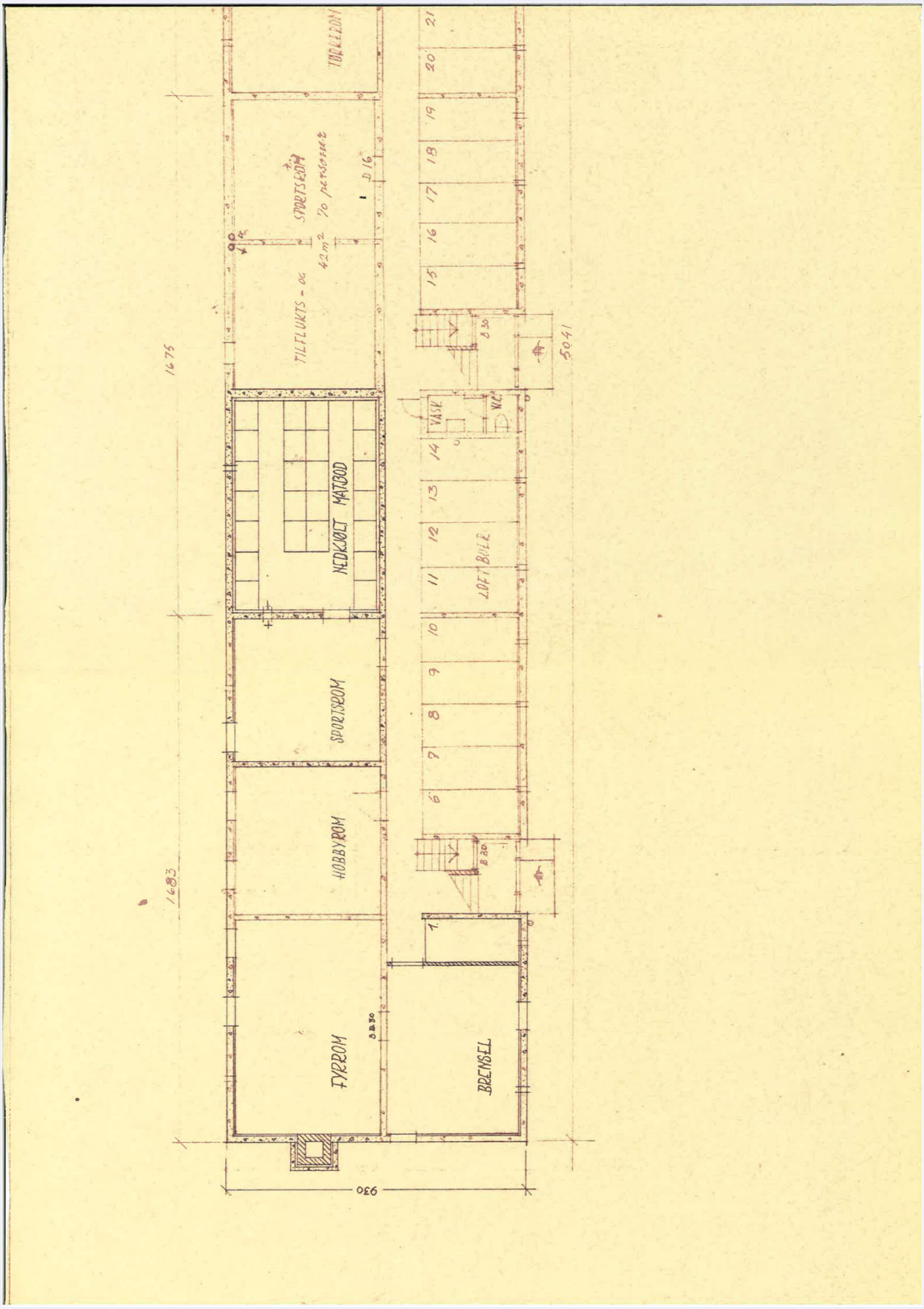
Besøksadresse
Storgata 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost:postmottak@porsgrunn.kommune.no

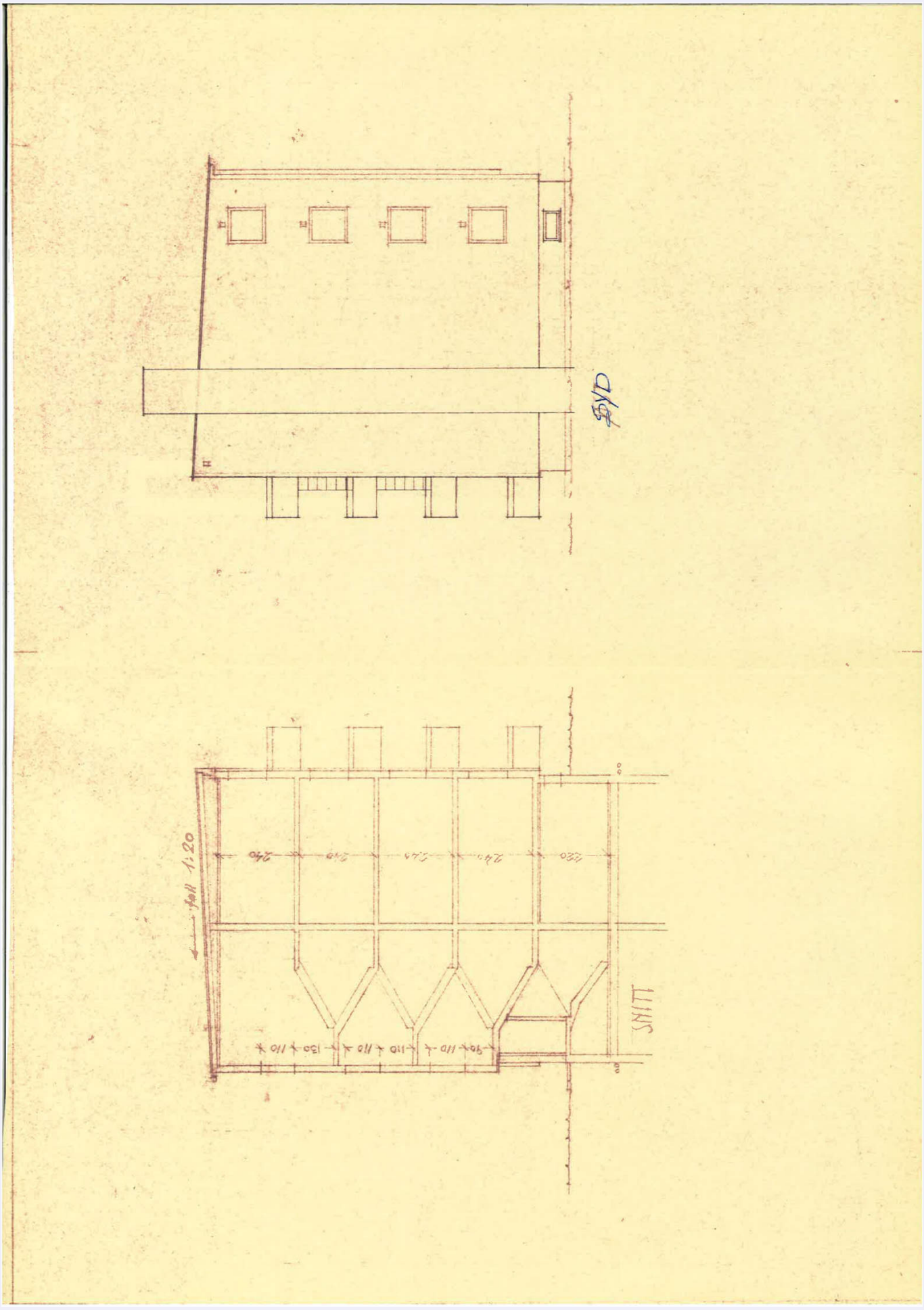
Vedlegg: Kommunalinformasjon



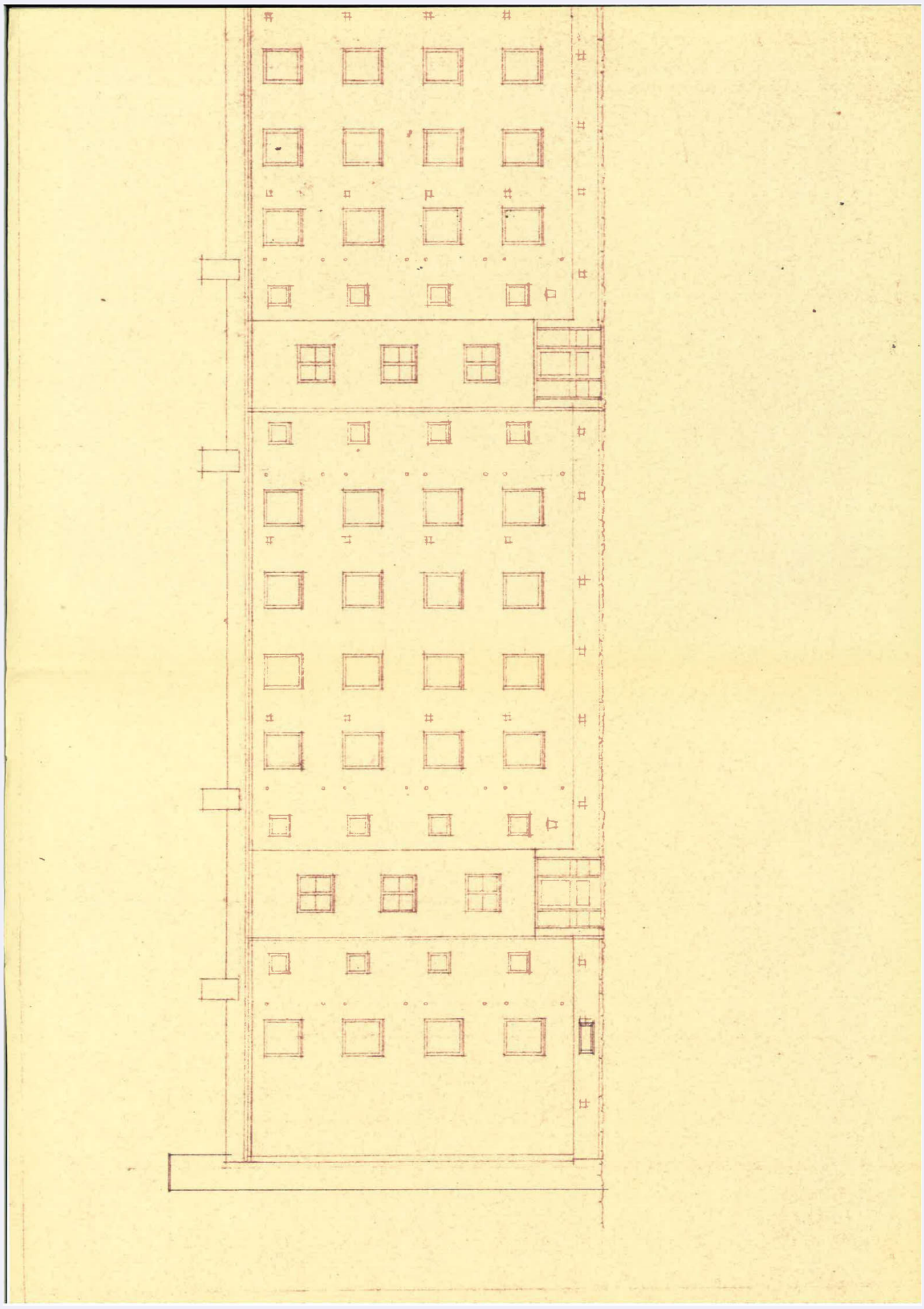
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

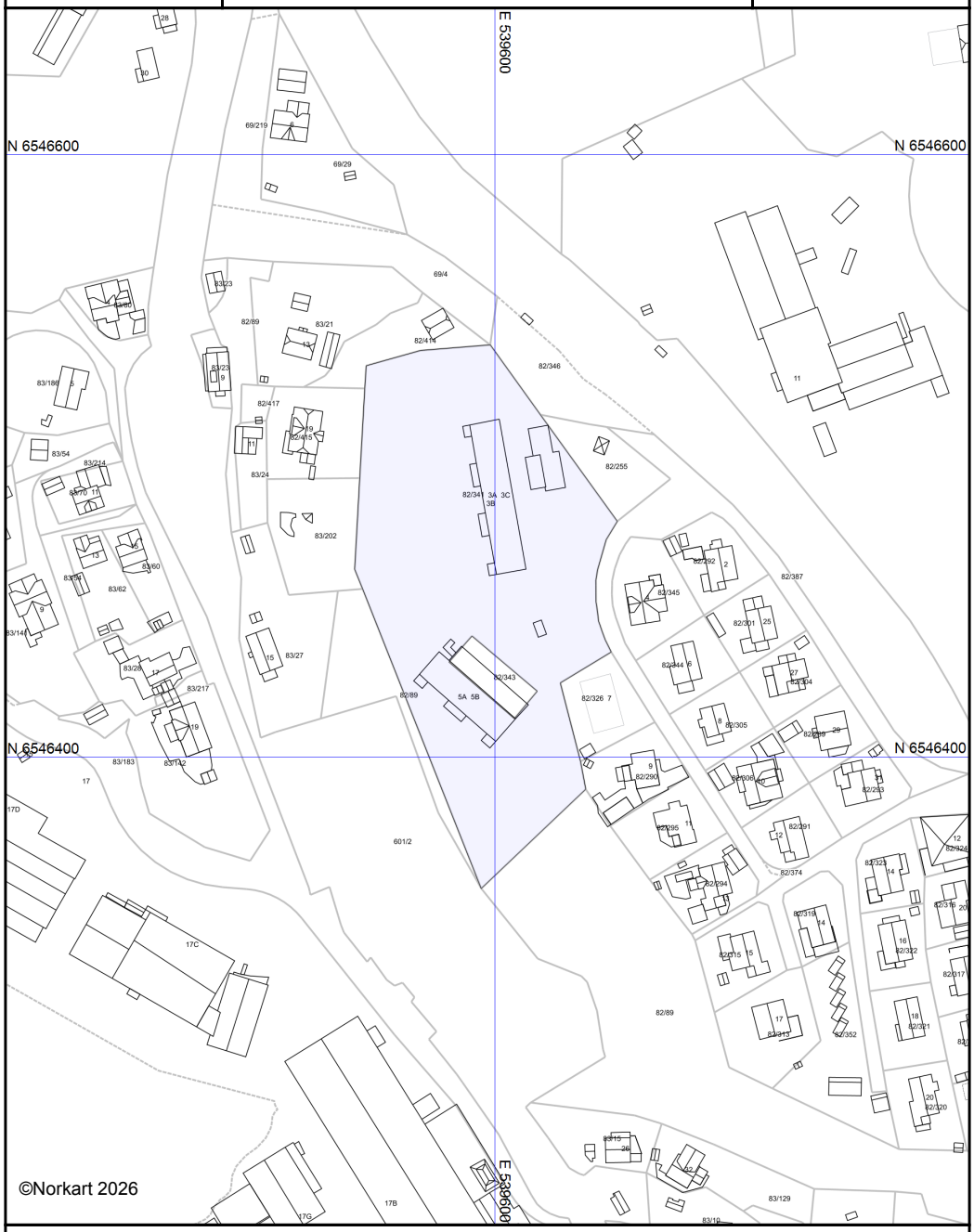
Porsgrunn kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 82/341
Adresse: Furulund terrasse 3A
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

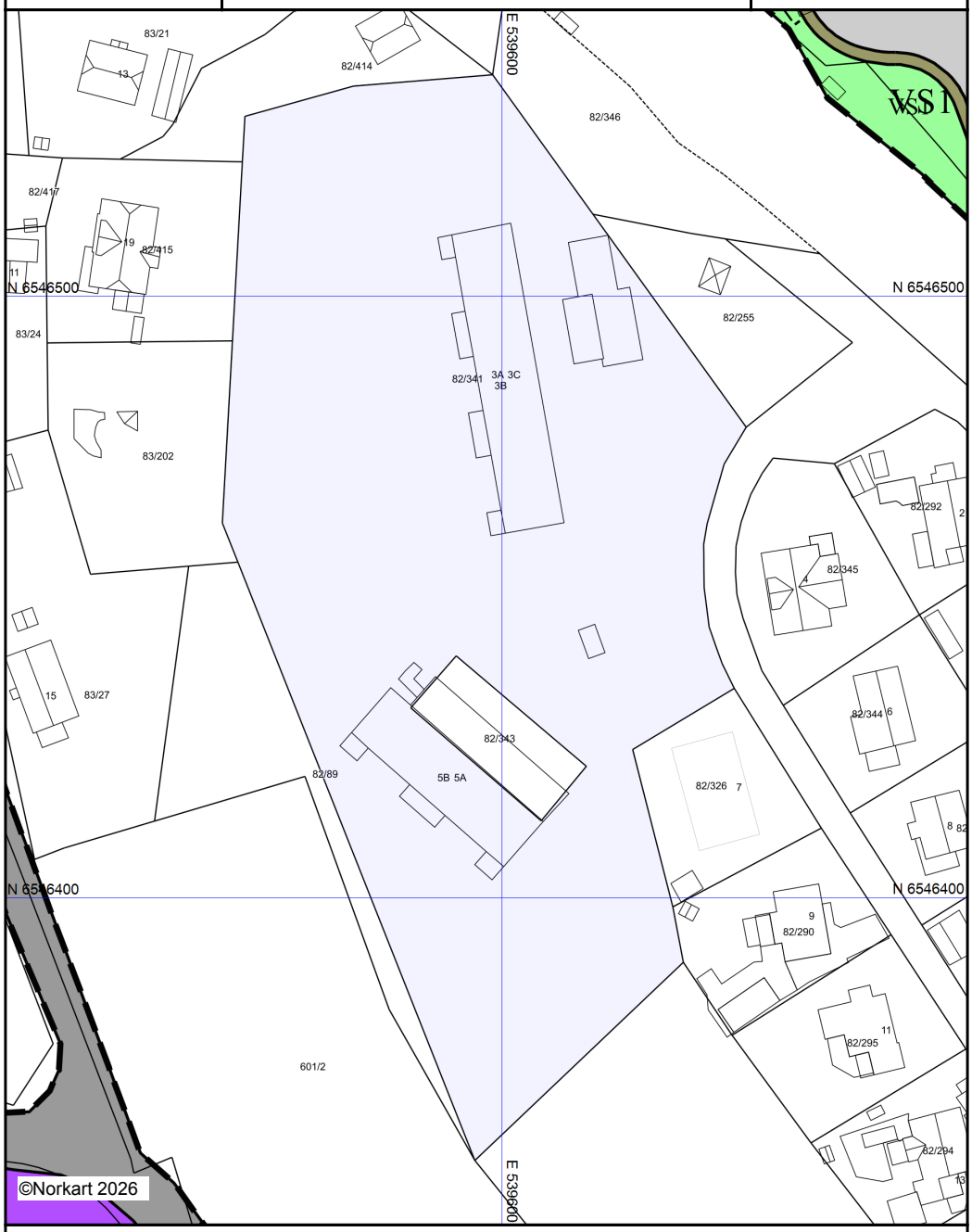
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 82/341
Adresse: Furulund terrasse 3A
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:1000

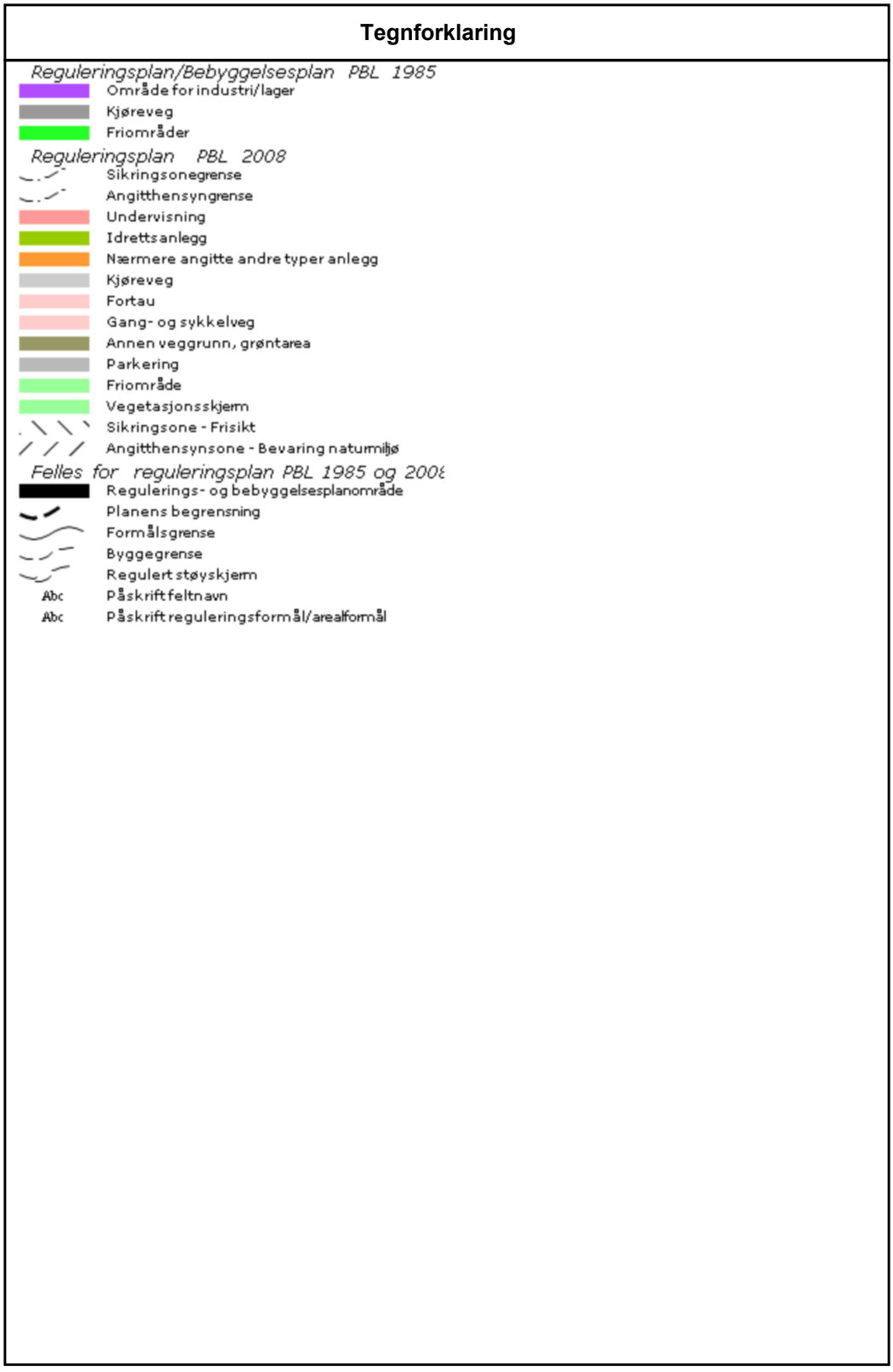
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

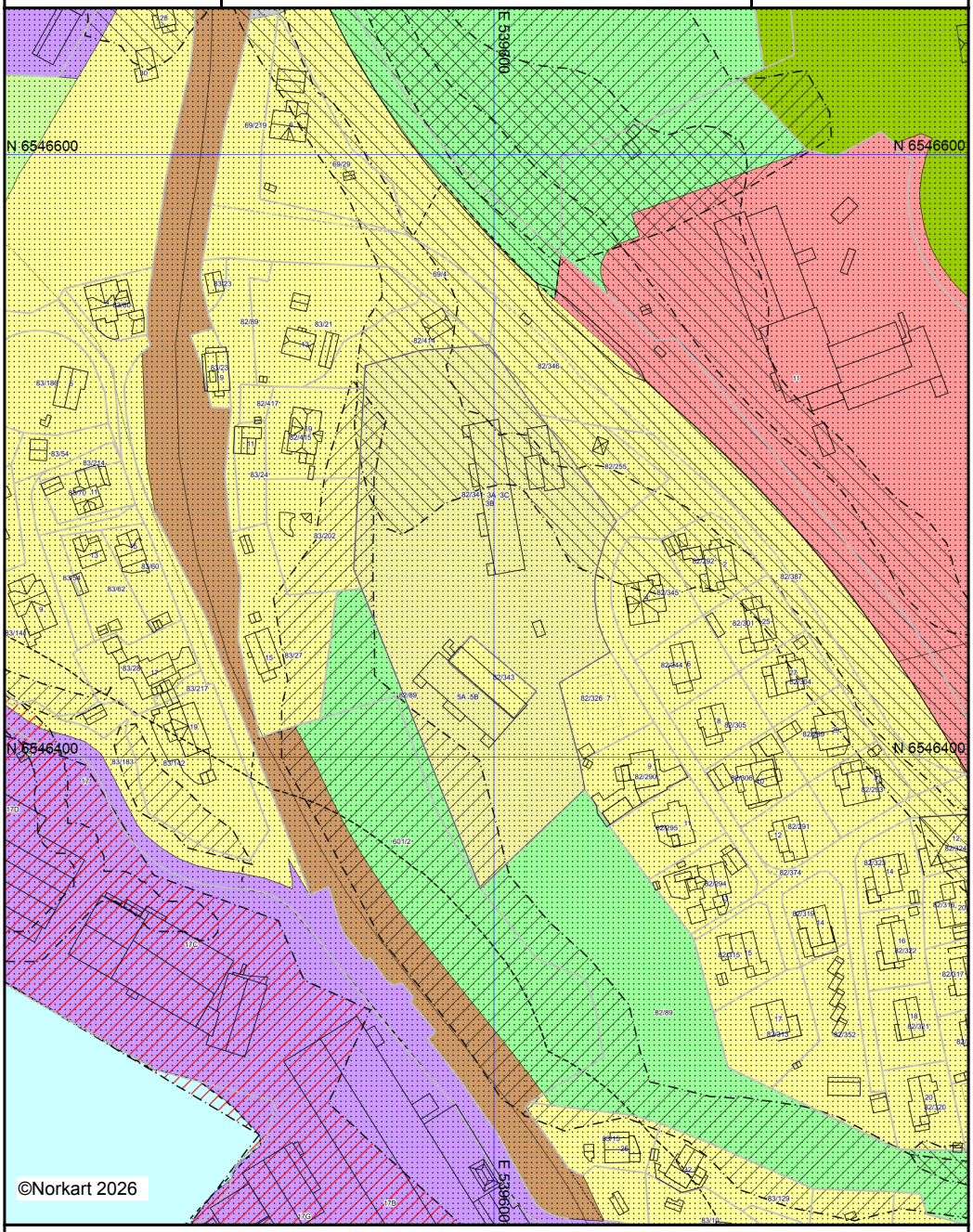
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 82/341
Adresse: Furulund terrasse 3A
Utskriftsdato: 28.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260312 / Tonje Nystad, tlf. 90245578
Furulund terrasse 3A, 3950 Brevik
Andels nr. 1357 i Furulund Borettslag, org.nr. 952263846

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

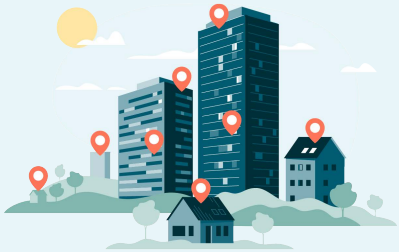
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260312
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Tonje Nystad
Eiendomsmegler

902 45 578
tonje.nystad@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no