



Velkommen til

Mauråsvegen 2B
3937 Porsgrunn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mauråsvegen 2B
3937 Porsgrunn

3-roms rekkehus over to plan | Veranda på ca. 23 m² | Ildsted og varmepumpe

Velkommen til Mauråsvegen 2B. Rekkehus over to plan med to soverom og romslig veranda.
Boligen har en fin og sentral beliggenhet på Herøya i et barnevennlig område, med nærhet til barnehage, skole og turstier ved Frierfjorden. I første etasje finner du en lys stue med peisovn og utgang til verandaen, et separat kjøkken samt et soverom. Underetasjen har entré, boligens andre soverom, et flislagt bad med gulvvarme samt en praktisk innvendig bod. Fra stuen er det adkomst til en romslig veranda med trapp direkte ned til den usjenerte hagen. I stuen er det montert luft-til-luft varmepumpe for effektiv oppvarming. Borettslaget har sikringsordning og kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 750 000
Andel fellesgjeld pr 09.10.2026	kr	402 170
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 153 260
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	7 001
BRA/BRA-I		85/85 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1964
Etasje		2

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

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!



Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 750 000**
Andel fellesgjeld pr 09.10.2026	kr	**402 170**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 153 260**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**7 001**

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

Sum omkostninger: kr 1 090

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

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 7 001 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, kabel-TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 3 754,-
Kabel TV: kr 534,-
Renter lån 4: kr 634,-
Avdrag lån 3: kr 605,-
Renter lån 3: kr 1 060,-
Avdrag lån 4: kr 362,-
Adm.gebyr GBBL: kr 52,-

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

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 09.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 29 329 889,97 pr. 09.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 16369812622
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 09.10.2026: kr 120 869,-
Andel av saldo: kr 0,-

Innfrielsesdato: 30.06.2036
Rente: 5,15 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 16369812630
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 09.10.2026: kr 15 139 303,-
Andel av saldo: kr 251 663,-
Innfrielsesdato: 30.09.2046
Rente: 5,15 %

Bank: DNB BANK ASA
Lånenummer: 16369812649
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 09.10.2026: kr 14 069 718,-
Andel av saldo: kr 150 508,-
Innfrielsesdato: 30.09.2046
Rente: 5,15 %

Forretningsfører opplyser at borettslaget har individuelt låneopptak.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 546 i Mauråsen Borettslag, org. nr. 948367513 med tilhørende borett.
Andelen ligger i Mauråsen Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag..
Innskudd: Kr 13 100

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
Mauråsen Borettslag (org.nr. 948 367 513) er et borettslag bestående av 55 leiligheter i rekkehus/vertikaldelte boliger, oppført i 1963/1964 på eiendommen gnr. 57, bnr. 37 i Porsgrunn kommune. Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag (PBBL) som forretningsfører. Borettslaget har egen hjemmeside: http://mauraasen.borettslag.net/.

Generalforsamlingen ble avholdt 28.04.2026. Hovedpunkter fra møtet og styrets årsmelding:
• Årsmelding og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
• Gjennomførte vedlikeholdstiltak i 2025 inkluderer vask og maling av tak på 55 leiligheter, maling av halve borettslaget, separasjon av spillvann og rørfornying utført av Olimb, trefelling samt generelt vedlikehold av uteområder.
• TC Newco Norway IV AS (org.nr. 936 295 800) ble valgt som ny revisor etter virksomhetsoverdragelse fra EY til Cedra.
• Fastsettelse av styrehonorar og valg av tillitsvalgte ble gjennomført iht. innkallingen.

Planlagte og pågående tiltak:
• Sluttføre vask og maling av tak.
• Sluttføre maling av leiligheter.
• Løpende vedlikehold av uteområder og bygninger.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Borettslaget har felles hageareal, lekeplass og boder.
• Varmepumper som monteres må vedlikeholdes av den enkelte andelseier og følge med boligen ved salg.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Ro og orden: Det skal vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
• Hekker kan maksimalt være 1,5 meter høye.
• Montering av trampoline i hage krever forhåndsavklaring med nærmeste naboer og skriftlig kontrakt; trampolinen kan være inntil 9 m² og benyttes mellom kl. 10.00 og 20.00.
• Oppsetting av parabolantenne skal ikke medføre sjenanse for naboer og må plasseres innenfor egne grenser.
• Våtromsnormen må følges ved oppgradering av våtrom.
• Avfall må kastes i søppeldunker i knyttede poser; spesialavfall, glass, metall og tekstiler leveres til returpunkter i nabolaget. Fuglemating er forbudt av hensyn til skadedyr.
• Lagring av campingvogner, båter og avskiltede biler må avtales med styret.

Eierforhold:
• Andelene er pålydende kr 100,-. Kun fysiske personer og andelseiere i boligbyggelaget kan eie andel i borettslaget (med lovbestemt unntak for det offentlige inntil 10 %). Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Kun personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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
Rekkehus:

BRA-i: 85 m2
BRA total: 85 m2

1. etasje
BRA-i: 43 m2.
TBA: 23 m2.

-1. etasje
BRA-i: 42 m2.

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
Rekkehus

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Parkering skjer på borettslagets felles parkeringsplasser. Det er montert elbillader på veggen.

Borettslagets eiendom
Gnr. 57, Bnr. 37 (Ideel andel 1/1) i Porsgrunn kommune.

Tomteareal er 61 358 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Eiendommen ligger i skrånende terreng. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk i f.eks. vedtekter.

Borettslagets tomt er pent opparbeidet med plen og diverse beplantning, samt asfalterte internveier. Det er også opparbeidet et stort, felles grøntareal med fotballbane og diverse lekeapparater, samt sittegrupper til felles bruk.

Til boligen, ut fra stuen, er det etablert en stor og usjenert veranda. Verandaen er oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. God plass til utemøblement og grill.

Ved gårdsplassen ligger boligens inngangsparti. Det er støpt betongtrapp opp til inngangsdør.

Selger opplyser at denne boligen disponerer egen hagedel med direkte adkomst fra verandaen. Hagen er opparbeidet med plen og diverse prydbusker.

Selv om bruken kan ha vært slik over lengre tid, og er i henhold til hva uteområdene i dette borettslaget normalt benyttes til, gjøres det likevel oppmerksom på at en slik bruk av borettslagets fellesareal kan falle bort eller bli endret av borettslaget. Hagedelen som kun

benyttes av denne boligen vedlikeholdes av andelseier selv.

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

Dyrehold
Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det er båndtvang hele året.

Beboernes forpliktelser
Borettshaveren plikter å holde eget hageareal i orden samt delta på oppsatte dugnader i regi av styret for vedlikehold av felles hageareal. Videre plikter beboerne å holde området rundt avfallsdunkene rent og ryddig, samt påse at egne besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

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

Utdrag fra regnskap og budsjett:
• Årsresultat for 2025: underskudd kr -832 985,- (mot overskudd kr 1 219 548,- i 2024).
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 1 047 806,-.
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 3 071 142,- (kr 3 035 758,- uten fordringer på felleskostnader).
• Avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto: kr 738 608,- pr. 31.12.2025.
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -5 679 570,-. Styret opplyser i note 14 at borettslaget har positive disponible midler og løpende betjener sine forpliktelser, samt at bygningenes virkelige verdi vurderes å være høyere enn bokført verdi slik at den reelle egenkapitalen vurderes som positiv.

Borettslagets forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0007145991

Byggeår
Ca. 1964

Innhold
Rekkehus over to etasjer som består av følgende rom:
Underetasje BRA-i: Entré, soverom, bad, bod og vaskerom.
1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken og soverom.

Veranda på 23 m² med utgang fra stuen.

Standard
Rekkehus over to plan fra 1964 med en gjennomtenkt planløsning fordelt på underetasje og 1. etasje. Boligen inneholder to soverom, flislagt bad, separat vaskerom, samt stue med ildsted, varmepumpe. Fra stuen er det adkomst til en romslig veranda med trapp direkte ned til den hagen.

Mauråsvegen 2B har en fin og sentral beliggenhet på Mauråsen på Herøya, i et rolig og etablert boligstrøk. Området er svært barnevennlig og godt tilrettelagt for familier, med gangavstand til Skrapeklev barnehage og trygg vei til Klevstrand skole i nærområdet.

Entré:

Boligen har en lys og romslig entré, med fin plass til oppbevaringsmøblementer for sko og yttertøy.Entréen tar imot med flislagt gulv og panelkledde vegger. Rommet har downlights i trehimlingen og gir en funksjonell adkomst til etasjens øvrige rom, samt en malt tretrapp med parkettbelegg i trinnene opp til 1. etasje.

Bad:
Baderommet i underetasjen har flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger, samt ubehandlet panel med downlights i himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, baderomsinnredning med skap og heldekkende servant, samt vegghengt speilskap. Ventilasjonen ivaretas av mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Vaskerom:
Vaskerommet i underetasjen har overflater med malt betong på gulv, malt puss på vegger og ubehandlet panel i himling. Rommet har naturlig ventilasjon og er utstyrt med skyllekar, opplegg for vaskemaskin samt en 150 liters varmtvannstank. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Soverom i underetasje:
Soverommet på nedre plan har parkett på gulvet, malt strie og trepanel i himlingen. Rommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Stue:
Den hyggelige stuen på hovedplan har parkett på gulvet som også går inn på kjøkkenet og gir en fin helhet i hele etasjen. Stuen har malt panel og panelplater på veggene, samt takessplater i himling. Sentralt i rommet er det en rund, hvitmalt peisovn og en luft-til-luft varmepumpe. Fra stuen er det utgang til en veranda med rekkverk og le-vegger mot naboer. Her er det god plass til utemøbler og grill.

Kjøkken:
Kjøkkenet har parkett på gulv og kjøkkeninnredning med profilerte fronter, glasskap og laminerte benkeplater. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Hvitevarene består av integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt induksjonstopp, og over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Soverom i 1. etasje:
Soverommet i øvre etasje har parkett på gulvet, malt panel på veggene og takessplater i himling. Rommet har vindu mot grønne omgivelser og god plass til seng og oppbevaringsmøbler.

Veranda:
Verandaen er oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. Uteplassen har rekkverk, skjermende levegg og trappeadkomst ned til hagen.

Overflater:
Gulv: Flis, belegg og parkett i underetasje; parkett i 1. etasje.
Vegger: Panelplater, panel og malt strie i underetasje; malt tapet, malt panel og panelplater i 1. etasje.
Himling: Panel i underetasje; takessplater i 1. etasje.

Lagring:
Boligen har bod i underetasjen samt kaldtloft med adkomst via luke i himling.

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

- Underetasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen membran eller tettesjikt. Plastsluket har ingen tettesjiktsmansjett eller klemring mot membran.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Utvendige takrenner og beslag er slitt i overflater. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Terrassebord og rekkverk er slitt i overflater.

- Krypkjeller | Det er ikke montert fuktsperre mot grunn.

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

- Underetasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Alder og utførelse av fuktsikring av grunnmur og drenering er for meg ukjent og jeg har ikke mottatt noen form for dokumentasjon.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Pipe og skorstein: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

- Trappesikkerhet: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

Beliggenhet
Mauråsvegen 2B har en fin og sentral beliggenhet på Mauråsen på Herøya, i et rolig og etablert boligstrøk. Området er svært barnevennlig og godt tilrettelagt for familier, med gangavstand til Skrapeklev barnehage og trygg vei til Klevstrand skole i nærområdet. På Herøya finnes et allsidig idrettstilbud med Herøya idrettspark, Hydrohallen og fotballbaner, der Herøya Idrettsforening også har et bredt aktivitetstilbud innen håndball og turn.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Herøya med både Kiwi og Rema 1000 en kort gåtur unna, mens Down Town kjøpesenter i Porsgrunn sentrum nås på en kort kjøretur for ytterligere servicetilbud og forretninger. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Både Gunnekleivfjorden og Frierfjorden ligger i gangavstand fra boligen. Ved Frierfjorden er det etablert et flott bryggeanlegg tilhørende Herøya motorbåtforening, og herfra kan du følge den naturskjønne Frierstien langs kysten helt ut til Dammane i Brevik. Runden rundt Gunnekleivfjorden er en populær hverdagsrute med tilrettelagt gang- og sykkelsti. I tillegg har du enkel tilgang til Uræddløypa via Hovetbakken, som byr på lyssatte stier gjennom skogsområdene rundt Stridsklev og Hovet, samt en kort kjøretur til fine badeplasser langs Eidangerfjorden.

Området har gode kommunikasjonsmuligheter med bussholdeplass på Skrapeklev en kort spasertur unna, og riksvei 36 er oppgradert med bred gang- og sykkelvei. Porsgrunn stasjon ligger rundt åtte minutters biltur unna, med gode togforbindelser for pendlere. Beliggenheten gir et praktisk utgangspunkt i hverdagen med rask påkjøring til E18 mot resten av Grenland, Larvik og Sandefjord, samt Sandefjord lufthavn Torp omtrent en halvtimes biltur unna.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i området.
Skolekrets: Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i området..

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.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rekkehus den 07.08.1964. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 03.01.2002 for tilleggsisolering og trekledning av endevegger på 10 stk. rekkehus (sak 268/01). Det er stilt vilkår om at bygningen eller deler av den ikke må tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, og at bruksendring krever særlig tillatelse.

For etablering av balkong, terrasse, platting og levegg foreligger det tegninger stemplet mottatt av kommunen 08.04.2005, samt IG datert 20.04.2005.Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Porsgrunn kommune, datert 31.03.62.

Det er utført noen endringer i planløsningen når det gjelder vegg mellom to bod i underetasjen er fjernet og som i dag fremstår som en større bod. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.

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
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe, ildsted tilkoblet pipe i stue og gulvvarme på bad i underetasje.

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.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygningen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Gjeldende plan er områdereguleringsplan Herøya (plan-ID 422), vedtatt 29.03.2012. Eiendommen er i hovedsak regulert til boligbebyggelse (konsentrerte småhus innenfor feltene BK12, BK13, BK14 og BK15), samt deler regulert til naturformål av LNFR, kjøreveg, turdrag og annen veggrunn.

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 2.2 stilles det rekkefølgekrav om at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før det kan skje fradeling eller nye større tiltak kan godkjennes i byggeområdene (BK4–BK100). Tiltak på eksisterende bebyggelse som påbygg og endring av fasade kan godkjennes uten at det foreligger detaljreguleringsplan.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (plan-ID 1406), ikrafttrådt 13.06.2019. Arealbruken er i planen hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt LNFR og friområde. Eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet med bestemmelser om byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Det gjøres oppmerksom på at arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel (Kommuneplanens arealdel 2024-2036, plan-ID 1415) er igangsatt.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Eiendommen berøres av automatisk fredete kulturminner i form av steinalderboplasser registrert i Askeladden, sikret gjennom båndleggingssone etter kulturminneloven (hensynssone H730 / H730_4). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på kulturminnene krever dispensasjon fra kulturminneloven.

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.

Flom:
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 aktsomhet for flom.

Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H560 (bevaring naturmiljø). Innenfor byggeområder markert med hensynssone bevaring naturmiljø tillates ikke fradeling til nye eiendommer. Ved søknad om tiltak som ny bebyggelse, anlegg, graving og utfylling i disse områdene, må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H550 (hensyn landskap). Hensynssonen for bevaring av landskap som strekker seg over byggeformål er å anse som restriksjonsområde for nye tiltak.

Eiendommen berøres i en mindre del av sikringssone for frisikt (H140). I frisiktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegbane.

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 625 157 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 500 629 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 41 503 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.

I henhold til vedtektene har også Norsk Hydro AS forkjøpsrett på vegne av sine ansatte (med unntak av andel nr. 571, 584, 588 og 597). Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet, eller 5 hverdager dersom skriftlig forhåndsvarsel er gitt.
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.

I henhold til vedtektene må melding om nektelse av godkjenning komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Kassem Abbas Ibrahim

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
Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

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.

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 35 000
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Innhenting av kommunal informasjon - Andelsleilighet, kr 1 889
Markedspakke Andel standard med BlikkFang, kr 23 390
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting, kr 4 485
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 95 695,-

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 Tor André Strøm den 07.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

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

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

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

næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Reidun Dahl
Eiendomsmegler
Telefon: 950 21 902
E-post: reidun.dahl@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










































Miele



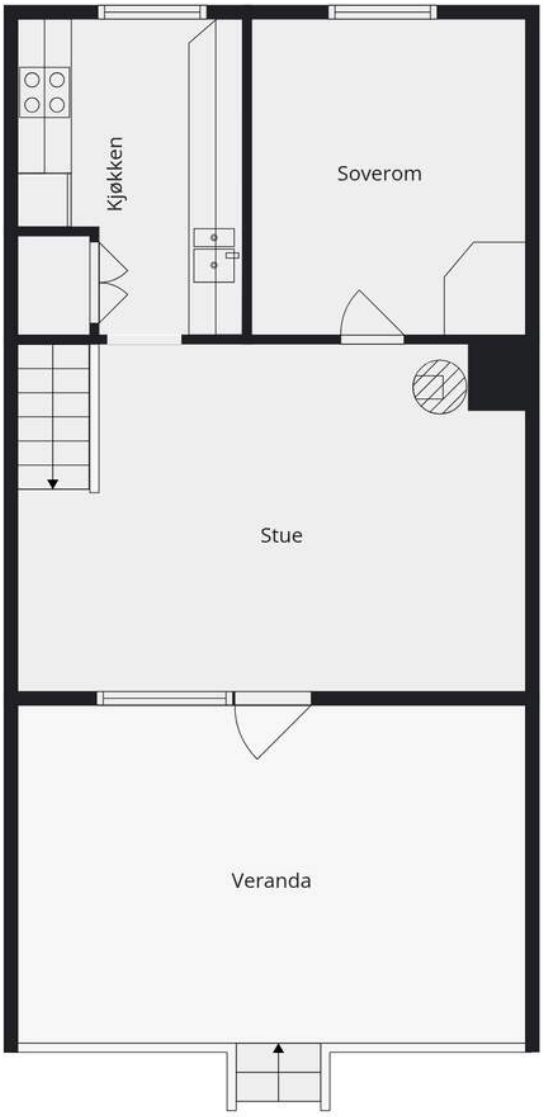

2
A
B


C


2

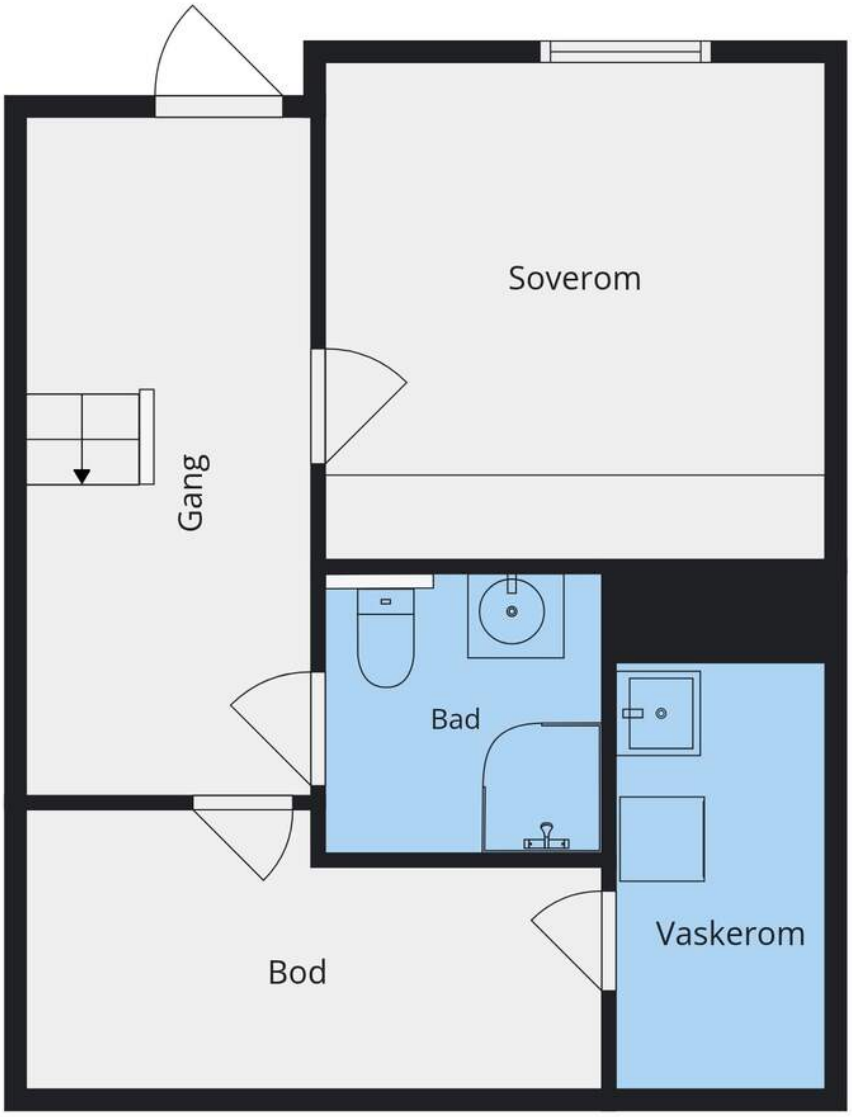


Plantegning



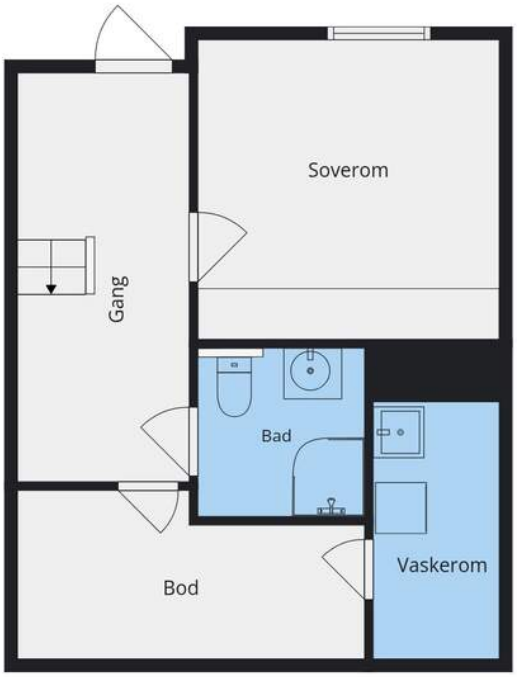
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.

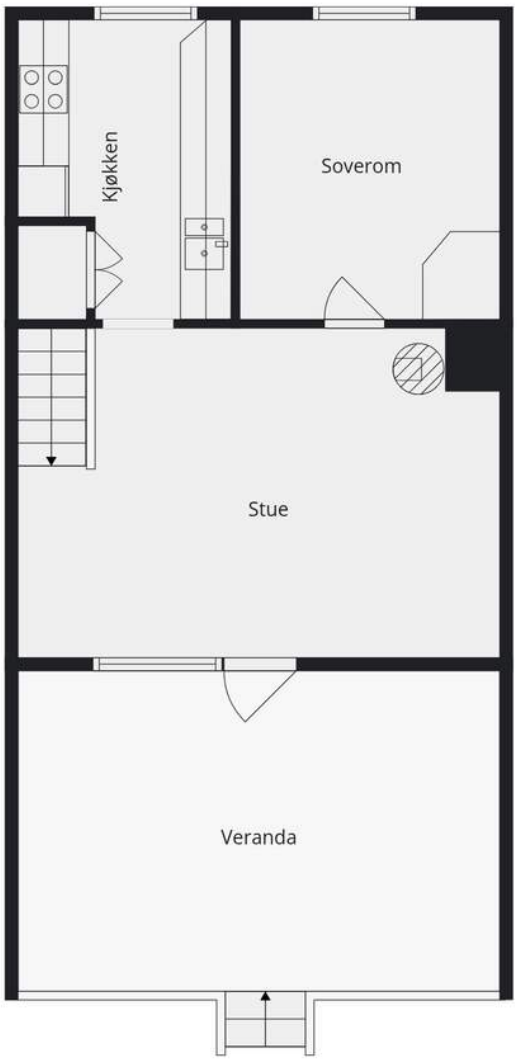


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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.



1. Etasje



2. Etasje

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.

MAURÅSVEGEN 2B

Nabolaget Mauråsen/Skrapeklev - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skrapeklev Linje M1, M1N, 84	**2 min** 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**8 min** 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**33 min**

SKOLER

Klevstrand skole (1-7 kl.) 166 elever, 11 klasser	**18 min** 1.6 km
International School Telemark (1-10 kl.) 199 elever, 10 klasser	**21 min** 1.6 km
Stridsklev skole (1-10 kl.) 310 elever, 26 klasser	**23 min** 1.8 km
Brattås skole (1-7 kl.) 170 elever, 12 klasser	**4 min** 2.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	**10 min** 7.7 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	**11 min** 8.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

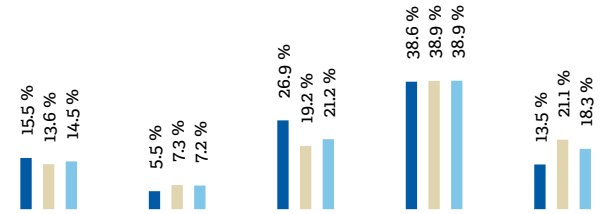
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mauråsen/Skrapeklev	605	313
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skrapeklev barnehage (1-5 år) 75 barn	**5 min** 0.4 km
Tippen barnehage (1-6 år) 61 barn	**16 min** 1.4 km
Brattås barnehage (1-5 år) 39 barn	**5 min** 3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Herøya Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.4 km
Kiwi Herøya	**16 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Hydrohallen Aktivitetshall	**15 min** 1.3 km
Herøya idrettspark Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	**16 min** 1.4 km
MOVA Skjelsvik	**5 min**
Heistad Fysioterapi & Trening	**6 min**

BOLIGMASSE



- 83% rekkehus
- 17% annet

VARER/TJENESTER

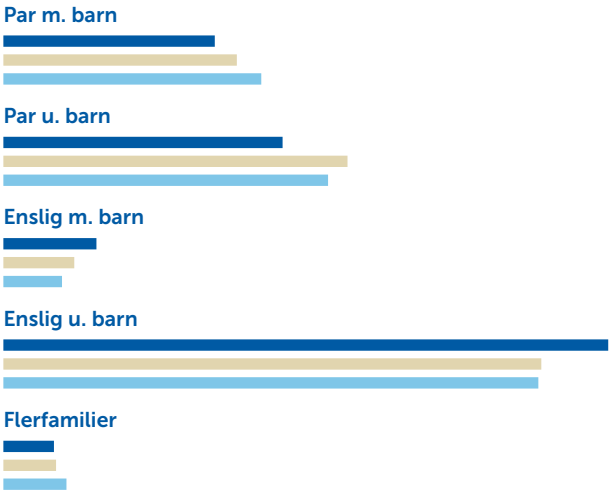
Down Town	**7 min**
Vitusapotek Stridsklev	**22 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 8% 16-18 år

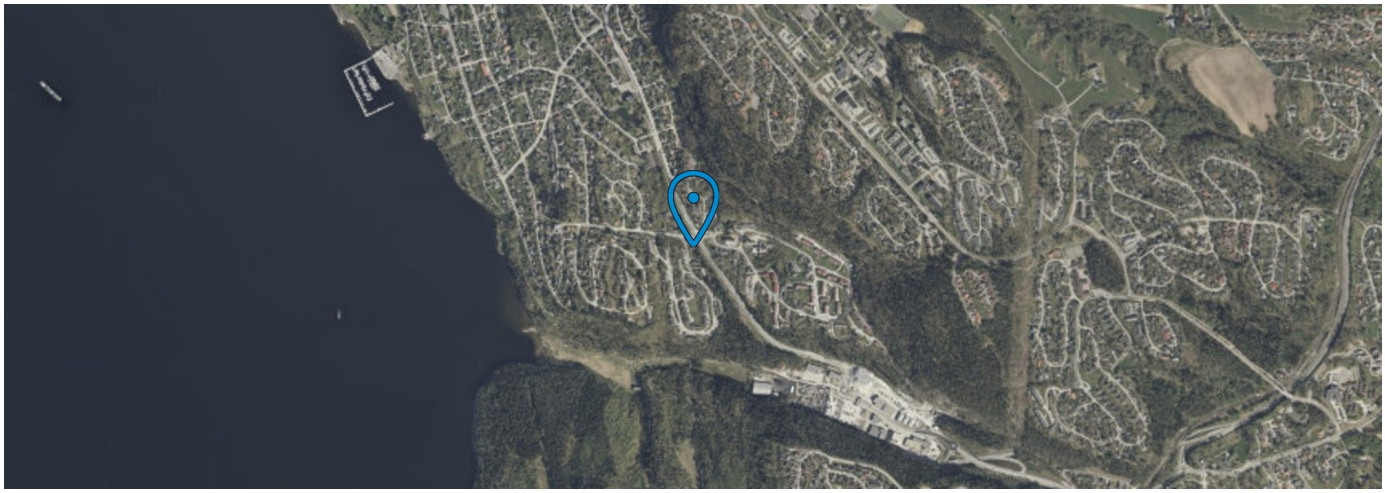
FAMILIESAMMENSETNING

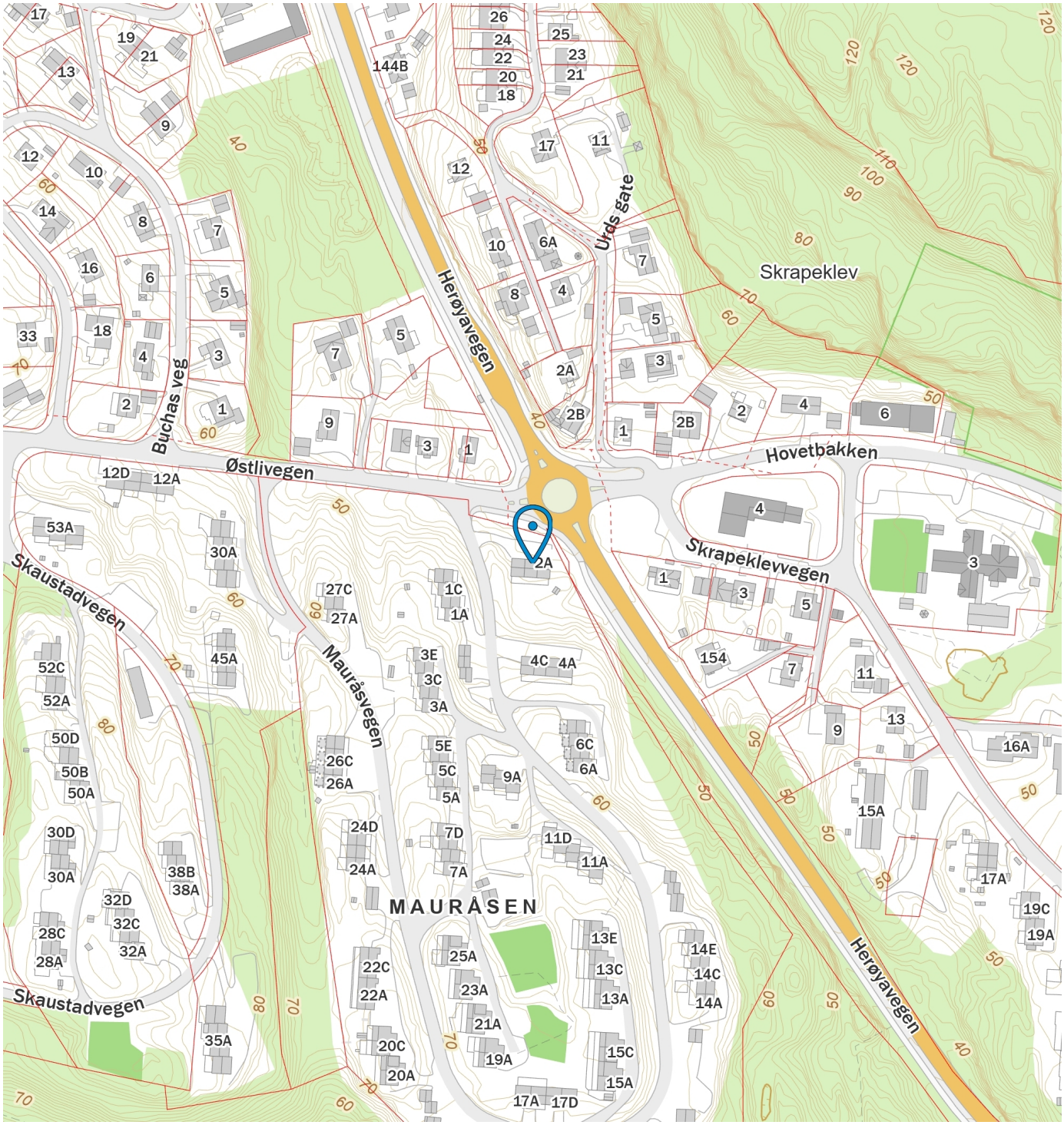


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**16%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

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.



Tilstandsrapport

Rekkehus

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 57, bnr. 37

Andelsnummer 546

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2501 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL8301

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

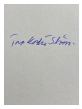
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet består av underetasje og 1.etg. Bygget er oppført med grunnmur av betong. Over grunnmur er det trevegger som utvendig er kledd med liggende og stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Leiligheten fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasjer.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt snøfangere.
Taket er et saltak med plassbygget takkonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Loftet er besiktiget fra luke i himling (tak).
Ytterveggen er av trekonstruksjon med liggende og stående bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2004 og 2005 samt 1.stk fra 2015.
Vinduene har normal slitasje.
Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør i underetasje og verandadør i 1.etg.
Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Overflater på gulv er flis, belegg og parkett.
På vegger er det panelplater, panel og malt strie.
I himlinger (tak) er det panel.

1.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malt tapet, malt panel og panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Pipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg.

Det er malt tretrapp med parkett eller liknende i trinn,

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det ubehandlet panel med downlights. 2.stk downlights fungerte ikke på befaringen, mulig defekte pærer.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt 5 mm fall fra dør til sluk, ikke 1:100 fall.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredningen med skap og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er malt betong, på vegger er det malt puss og det er ubehandlet panel i himling (tak).
Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon.
Malt dør fra byggeår uten luftespalte.
Det er ingen form for membran/tettesjikt.
Sluk av plast.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i underetasje.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikringstypen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Det er betonggrunnmur.
Bygget ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

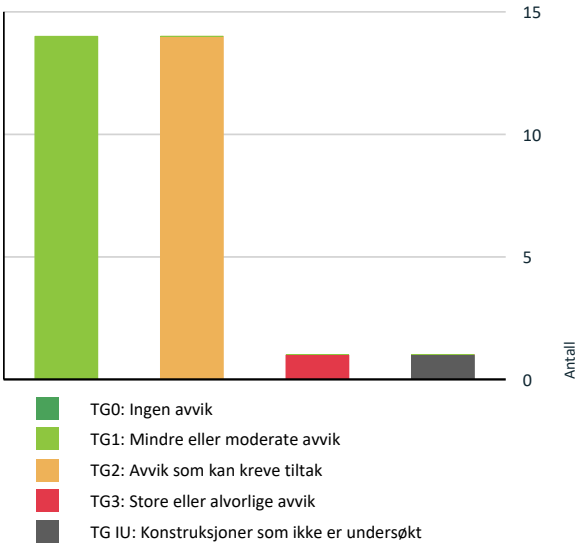
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

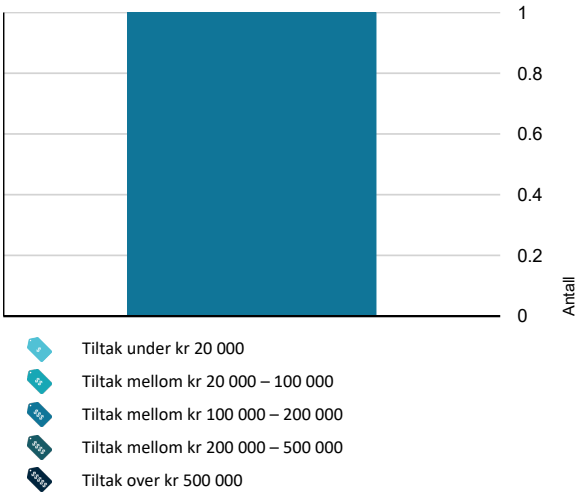
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1964

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt snøfangere.

Vurdering av avvik:
• Utvendige takrenner og beslag er slitt i overflater.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

• Overflater på takrenner og beslag bør vedlikeholdes for å hindre videre forringelse.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

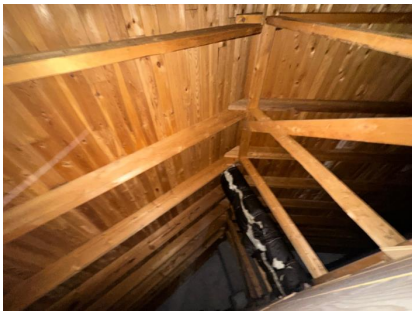
TG 2 Takkonstruksjon/Loft

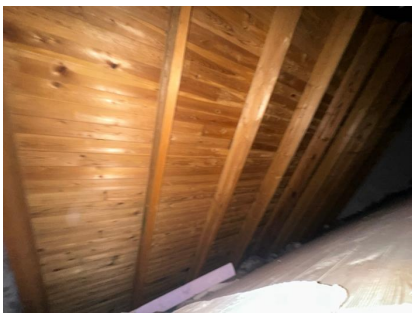
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med plassbygget takkonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Loftet er besiktiget fra luke i himling (tak).

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggen er av trekonstruksjon med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass fra 2004 og 2005 samt 1.stk fra 2015.
Vinduene har normal slitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør i underetasje og verandadør i 1.etg.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord og rekkverk er slitt i overflater.

Konsekvens/tiltak

• Terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking og overflatebehandling, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for ytterligere slitasje og skader. Manglende vedlikehold kan føre til råte, svekket bæreevne og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Overflater på gulv er flis, belegg og parkett.
På vegger er det panelplater, panel og malt strie.
I himlinger (tak) er det panel.

1.etg:
Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malt tapet, malt panel og panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

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

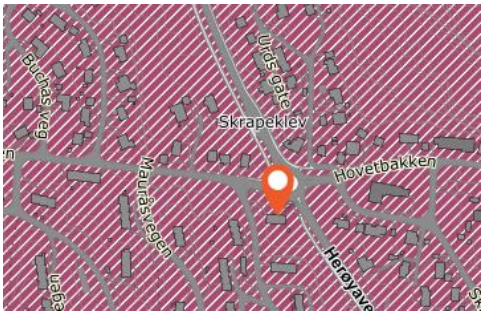
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og veggene har panel. Hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres fuktsperre mot grunnen for å hindre fuktvandring opp i bjelkelaget og trekonstruksjonene.
Konsekvensen av manglende fuktsperre er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i konstruksjonen.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med parkett eller liknende i trinn,

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig er det i hovedsak formpressede dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det ubehandlet panel med downlights. 2.stk downlights fungerte ikke på befaringen, mulig defekte pærer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

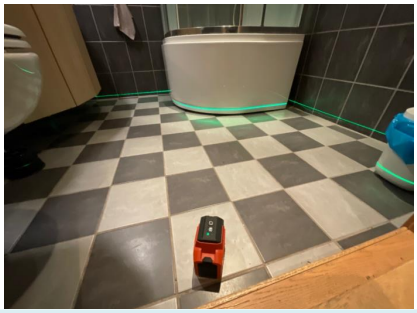
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt 5 mm fall fra dør til sluk, ikke 1:100 fall.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredningen med skap og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i bod, uten å påvise unormale forhold.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er malt betong, på vegger er det malt puss og det er ubehandlet panel i himling (tak).
Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon.
Malt dør fra byggeår uten luftespalte.
Det er ingen form for membran/tettesjikt.
Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik: Rommet har ingen membran eller tettesjikt. Plastsluket har ingen tettesjiktsmansjett eller klemring mot membran.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

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





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.

Innredningen har normal bruksslitasje.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 150 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

Skiftet enkelte sikringer i 2020 ifølge samsvarserklæring.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

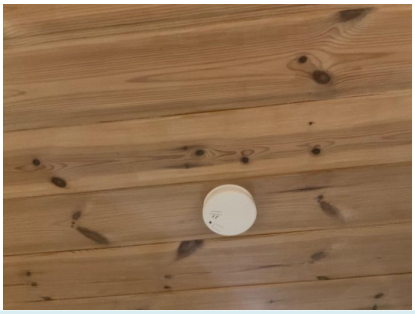


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fuktsikringstypen er ukjent. Materialet brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Alder og utførelse av fuktsikring av grunnmur og drenering er for meg ukjent og jeg har ikke mottatt noen form for dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført fuktsikring og drenering. Manglende dokumentasjon og ukjent utførelse medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige problemer i grunnmur og kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Det er betonggrunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse
Bygget ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Avløpsledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

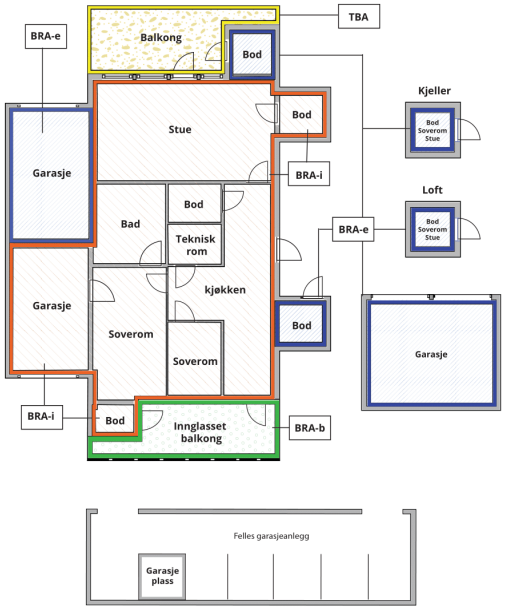
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	42			42	
1.Etasje	43			43	23
Krypkjeller					
SUM	**85**				**23**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré, soverom, bad, bod, vaskerom		
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom		
Krypkjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Kassem Abbas Ibrahim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	57	37		0	61358.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mauråsvegen 2B

Hjemmelshaver
Mauråsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948367513			Ibrahim Kassem Abbas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
546

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mauråsvegen 2B , 3937 PORSGRUNN
Gnr 57 - Bnr 37
4001 PORSGRUNN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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.

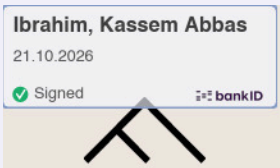
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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



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	Kassem Abbas Ibrahim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2024
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mauråsvegen 2B
3937 PORSGRUNN

4001-57/37/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

24. 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**

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

26. 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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

29. 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**

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

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

36. 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

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

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

41. 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Mette Ditlefsen Dato utkjørt: 09.10.26 Side 1 av 3

Mauråsen Borettslag		**Vår ref.:**	30/546
Mauråsvegen 2 B		**Type:**	Borettslag
3937 PORSGRUNN		**Eiere:**	Kassem Abbas Ibrahim
Organisasjonsnr:	948 367 513	**Andelsnr:**	546

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 001**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 754
	Kabel TV	534
	Renter lån 4	634
	Avdrag lån 3	605
	Renter lån 3	1 060
	Avdrag lån 4	362
Tilleggsytelser:	Adm.gebyr GBBL	52

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):	402 170	Gjeld siste årsoppg.:	410 768
Klient ajourf. lån:	29 329 889,97	Klient gj. s. årsoppg.:	28 812 026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369812622, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 09.10.2026: 120 869
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2036)

Lånenummer: 16369812630, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 09.10.2026: 15 139 303
Andel av saldo: 251 663
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2046)

Lånenummer: 16369812649, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 09.10.2026: 14 069 718
Andel av saldo: 150 508
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roy Gunstensen
Adresse:	[redacted]
Postnr/-sted:	
Telefon:	Mob.: 41221903
E-post:	mauraasen.borettslag@mittpbbl.no
Webside:	http://mauraasen.borettslag.net/

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Mauråsen Borettslag	**Vår ref.:**	30/546
Mauråsvegen 2 B	**Type:**	Borettslag
3937 PORSGRUNN	**Eiere:**	Kassem Abbas Ibrahim

Organisasjonsnr: 948 367 513

5: Restanse felleskostnader pr. 09.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	410 768	Andre inntekter:	1 570
Annen formue:	41 503	Utgifter:	22 267		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 100
Andelsnr:	546	Partialobligasjonsnr:	00546

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1963		
Gårds/bruksnr:	57/37		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	61358.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0007145991

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	06.10.1964	Første innflytting:	15.07.1964		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-3 rom	P-rom	80
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Mauråsen Borettslag	**Vår ref.:**	30/546
Mauråsvegen 2 B	**Type:**	Borettslag
3937 PORSGRUNN	**Eiere:**	Kassem Abbas Ibrahim

Organisasjonsnr: 948 367 513

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

borettslaget har individuelt låneopptak.

Annen informasjon:

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

i Mauråsen Borettslag (30)

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00, HIF stua ved Rema 1000 Herøya.

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 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Valg av revisor

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

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

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

6. Innkomne forslag

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Mauråsen Borettslag

Om Mauråsen Borettslag

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

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

Det er ____0_____ ansatte i boligselskapet.

Mauråsen 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, Roy Gunstensen
Styremedlem, Svein Doksrød
Styremedlem, Linda Engebrethsen
Varamedlem, Lillian Veronica Solvang

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Mauråsen Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Styret har spist julemiddag kr 1.152,- kr.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 13 styremøter, hvor 57 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 6 av møtene.

HMS og bomiljø

- Ingen bomiljø saker
- Ingen HMS saker

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

- Rentokil har vært inne til å sjekke åtebokser
- Vasket og malt taker på 55 leiligheter
- Halve borettslaget har blitt malt
- Olimb har utført seperasjon av spillvann
- Trefelling mellom rekke 1 og 27
- Vedlikehold av uteområdet, plenklipp

Viktige saker styret har behandlet

- Vask og maling av tak
- Maling av rekkene
- Olimb, rørfornying
- Søknader om tak over terrasser
- Forsikrings saker 2 stk.

Saker under arbeid og planlegging

- Sluttføre vask og maling av tak
- Sluttføre maling av leiligheter
- Vedlikehold av uteområdet
- Vedlikehold av bygninger

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. Styret foreslår følgende tiltak:

- Bruke minst mulig av oppsparte midler

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Disponible midler for Mauråsen 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.	2 946 818	2 709 658
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-874 400	1 219 548
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	20 586	20 586
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-761 658	-693 344
Endring avsetning framtidig vedlikehold	1 739 795	-309 629
C: Årets endring disponible midler	**124 323**	**237 161**
D: Disponible midler 31.12.	**3 071 142**	**2 946 818**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**3 035 758**	**2 921 227**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 881 016	3 606 384	3 880 900	4 211 100
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredbånd		544 896	523 776	545 000	564 300
Innkrevde felleskostnader renter		1 705 836	867 288	1 751 100	1 482 801
Innkrevde felleskostnader avdrag		749 342	342 480	729 300	851 842
Leieinntekt garasjer	19	90 000	0	0	90 000
Andre inntekter		0	1 313 304	0	0
Salgsinntekter		4 512	60 383	0	0
Sum inntekter		**6 975 602**	**6 713 615**	**6 906 300**	**7 200 043**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 733	14 100	14 800	15 000
Styrehonorar	2	160 000	145 000	145 000	160 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		28 907	28 460	27 500	30 330
Forretningsførerhonorar		225 533	215 880	223 600	229 100
Medlemskontigent		21 996	17 598	22 000	22 000
Kontigent NBBL		10 560	10 560	11 500	11 500
Sikringsfond felleskostnader		11 088	11 088	11 600	11 600
Andre lønnskostnader	3	45 017	56 845	50 000	80 850
Sommer og vinterkostnader		140 495	152 347	180 500	150 000
Vedlikehold	4	3 011 091	428 359	740 000	1 293 000
Serviceavtaler		18 704	78 654	0	0
Kabel-tv		593 028	536 328	545 000	564 300
Forsikring		580 246	583 992	684 200	571 700
Kommunale avgifter	7	1 327 008	1 408 648	1 483 300	1 351 570
Lys og varme fellesarealer		18 206	9 559	0	18 900
Verktøy, driftsmatriell, inventar		24 590	22 534	0	25 000
Kontorrekvisita, trykksaker		799	1 939	0	0
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		3 610	5 498	0	5 000
Drift maskiner		6 583	0	0	4 000
Andel felleskostnad		0	1 000	0	0
Driftskostnader garasje I	19	48 585	77 932	0	90 000
Andre driftskostnader	5	15 118	19 658	75 000	40 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		1 473	0	0	0
Bomiljø		52 851	7 015	0	5 000
Avskrivninger	6	20 586	20 586	0	20 586
Sum driftskostnader		**6 382 808**	**3 853 579**	**4 214 000**	**4 699 436**
Driftsresultat		**592 794**	**2 860 036**	**2 692 300**	**2 500 607**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		210 457	150 597	40 000	30 000
Rentekostnad		1 636 236	1 791 086	1 752 545	1 482 801
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 425 779**	**-1 640 489**	**-1 712 545**	**-1 452 801**
Årsresultat		**-832 985**	**1 219 548**	**979 755**	**1 047 806**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-874 400	1 219 548	979 755	1 047 806
Overf. disp. midler garasje	19	41 415	0	0	0
Sum overføringer		-832 985	1 219 548	979 755	1 047 806

Balanse pr 31.12.25 for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	21 394 065	21 394 065
Tomter	12, 18	263 409	263 409
Garasjer	8, 18	52 629	52 629
Innløste garasjer	9, 18	62 156	62 156
Andre driftsmidler	10, 11	79 187	99 773
Sum varige driftsmidler		**21 851 445**	**21 872 031**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	738 608	2 478 403
Sum finansielle anleggsmidler		**738 608**	**2 478 403**
Sum anleggsmidler		**22 590 054**	**24 350 435**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35 443	25 607
Andre leierestanser		1 085	910
Fordringer garasjer		130	1 000
Periodisert kostnad		588 642	135 892
Sum fordringer		**625 300**	**163 409**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		3 383 541	3 155 049
Sum bankinnskudd og liknende		**3 383 541**	**3 155 049**
Sum omløpsmidler		**4 008 841**	**3 318 458**
SUM EIENDELER		**26 598 895**	**27 668 892**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse pr 31.12.25 for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	14	8 800	8 800
Opptjent egenkapital	14	-5 688 370	-4 813 970
Sum egenkapital	**14**	**-5 679 570**	**-4 805 170**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	15, 18	29 961 407	30 723 065
Klausuleringstilskudd		126 000	126 000
Borettsinnskudd	16, 18	1 200 400	1 200 400
Garasje innskudd	17	52 959	52 959
Sum langsiktig gjeld		**31 340 766**	**32 102 424**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 697	39 018
Gjeld mellomregning		-140	0
Leverandørgjeld		634 584	83 948
Skyldig off. myndigheter		1 480	5 337
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 217	5 445
Påløpne renter		8 209	9 654
Garasjedrift 1	19	275 652	228 237
Sum kortsiktig gjeld		**937 699**	**371 639**
Sum gjeld		**32 278 465**	**32 474 063**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 598 895**	**27 668 892**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Roy Gunstensen	Svein Doksrød	Linda Engebrethsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

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 Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	14 733	14 100
Sum	**14 733**	**14 100**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	160 000	145 000
Sum	**160 000**	**145 000**

Note 3 - Lønnskostnader

Lønn styremedlem Linda Engebrethsen kr 38.400,- pluss feriepenger for vedlikehold fellesområder
Lønn styremedlem Roy Gunstensen kr 2.400,- pluss feriepenger for vedlikehold fellesområder

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	40 800	51 400
5150 Opptjente feriepenger	4 217	5 445
Sum	**45 017**	**56 845**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 927 132	292 801
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	19 583	-6 135
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	3 037	2 924
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	49 254	138 769
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	84	0
6695 Forsikringsskadesaker	12 000	0
Sum	**3 011 091**	**428 359**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6550 Driftsmateriale	0	426
7720 Generalforsamling	8 088	8 225
7770 Bank og kortgebyrer	4 926	4 210
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 104	6 798
Sum	**15 118**	**19 658**

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	20 586	20 586
Sum	**20 586**	**20 586**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 115 138	0
7760 Eiendomskatt	211 870	1 408 648
Sum	**1 327 008**	**1 408 648**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1110 Garasjer	52 629	52 629
Sum	**52 629**	**52 629**

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

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Note 9 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1116 Innløste garasjer	62 156	62 156
Sum	**62 156**	**62 156**

Dette er garasjer (innskudd) som er kjøp av borettslaget.

Note 10 - Andre fellesanlegg

	Lekeplass	bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	84 712	126 414
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	84 712	126 414
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 712	75 848
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	50 566
Årets avskrivninger :	0	12 641
Anskaffelsesår :	2007	2019
Antatt levetid i år :	10	10

Note 11 - Andre driftsmidler

	Snøfreser	Mac	fliskutter	Gressklipper	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 690	16 289	20 000	61 748	17 700
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 690	16 289	20 000	61 748	17 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 690	16 289	20 000	40 650	10 178
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	21 098	7 523
Årets avskrivninger :	0	0	0	6 175	1 770
Anskaffelsesår :	2007	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	3	5	10	10

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

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

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Note 12 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 394 065	263 409
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 394 065	263 409
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 394 065	263 409
Anskaffelsesår :	1964	1964
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 13 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	738 608	2 478 403
Sum	**738 608**	**2 478 403**

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 14 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	8 800	8 800
2070 Akkumulert resultat	-5 688 370	-4 813 970
Sum	**-5 679 570**	**-4 805 170**

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

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

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	DNB BANK ASA	DNB BANK ASA
Lånenummer:	**94947037697**	**94947037735**	**94947037700**	**94947047005**	**16369812622**	**16369612630**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017	2017	2020	2025	2025
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.00 %	5.00 %
Beregnet innfridd:	13.02.2025	13.02.2025	13.02.2025	13.02.2025	30.06.2036	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	19 330 421	204 406	16 003 090	2 000 000	136 734	15 853 175
Lånesaldo 01.01:	15 853 175	136 734	13 124 375	1 608 781	0	0
Avdrag i perioden:	15 853 175	136 734	13 124 375	1 608 781	8 788	390 219
Opptak i perioden:	0	0	0	0	136 734	15 853 175
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**127 946**	**15 462 956**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	75 183	13 034 175

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	**16369812649**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2025
Rentesats:	5.00 %
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	14 733 156
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	362 651
Opptak i perioden:	14 733 156
Lånesaldo 31.12:	**14 370 505**
Saldo 5 år frem i tid:	12 113 316

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369612630	1	569 470	569 470
	1	546 420	546 420
	1	543 987	543 987
	1	439 118	439 118
	1	395 185	395 185
	1	391 892	391 892
	1	370 877	370 877
	1	338 310	338 310

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Pantegjeld

1	327 961	327 961
1	321 733	321 733
1	320 286	320 286
1	312 546	312 546
1	308 832	308 832
1	305 004	305 004
1	303 451	303 451
1	289 638	289 638
1	287 489	287 489
1	279 876	279 876
1	270 737	270 737
1	262 867	262 867
1	257 043	257 043
1	255 818	255 818
1	251 477	251 477
1	240 167	240 167
1	234 782	234 782
1	229 591	229 591
1	220 887	220 887
1	217 637	217 637
1	217 383	217 383
1	215 484	215 484
1	205 160	205 160
1	203 976	203 976
1	199 529	199 529
1	199 037	199 037
1	197 621	197 621
1	195 306	195 306
1	186 259	186 259
1	178 215	178 215
1	172 795	172 795
1	171 475	171 475
1	163 280	163 280
1	162 169	162 169
1	158 817	158 817
1	155 495	155 495
1	143 223	143 223
1	138 174	138 174
1	137 774	137 774
1	136 479	136 479
1	133 736	133 736
1	130 014	130 014
1	127 973	127 973
1	126 013	126 013
1	116 118	116 118
1	114 279	114 279
1	107 023	107 023
1	106 291	106 291
1	104 051	104 051
1	98 170	98 170
2	95 850	191 700

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Pantegjeld

	1	94 766	94 766
	2	93 610	187 220
	1	75 042	75 042
	1	73 368	73 368
	1	72 200	72 200
	1	71 973	71 973
	1	66 567	66 567
	1	64 487	64 487
	1	58 060	58 060
	1	57 926	57 926
	1	55 766	55 766
	1	54 006	54 006
	2	53 278	106 556
	1	52 605	52 605
	1	50 405	50 405
	3	49 605	148 815
	1	47 805	47 805
	1	45 045	45 045
	1	42 164	42 164
	1	41 364	41 364
	2	5 361	10 722
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369812622	1	127 946	127 946
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369812649	34	178 509	6 069 306
	54	153 726	8 301 204

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

Noter for Mauråsen Borettslag orgnr: 948 367 513

Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	1 200 400	1 200 400
Sum	**1 200 400**	**1 200 400**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2253 Innskudd garasjer	52 959	52 959
Sum	**52 959**	**52 959**

Note 18 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	29 961 407	30 723 065
Borettsinnskudd	1 200 400	1 200 400
Sum	**31 161 807**	**31 923 465**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	263 409	263 409
Bygninger, garasjer og boder	21 559 416	21 572 057
Sum	**21 822 825**	**21 835 466**

Note 19 - Resultat garasje/carportdrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	228 237	166 598
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	90 000	96 990
Kostnader garasje/carporter	-48 585	-113 284
Årets endring disponible midler	**41 415**	**-16 294**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**275 652**	**228 237**

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 Mauråsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Mauråsen Borettslag

Styreleder	Roy Gunstensen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Svein Doksrød (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Linda Engebrethsen (sign.)	26.03.2026

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 Mauråsen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mauråsen 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: GY39S-91AC8-ZOS6O-EWLH5-1TFGA-ZEAM6

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, 27. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: GY39S-91AC8-ZOS6O-EWLH5-1TFGA-ZEAM6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-27 08:11:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GY39S-91AC8-Z0S6O-EWLH5-1TFGA-ZEAM6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mauråsen Borettslag tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - HIF stua ved Rema 1000 Herøya.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 21
Antall godkjente fullmakter: 5
Fra GBBL: Hanne Runningen Hogstad-Nielsen

Møtet ble åpnet av: Hanne Runningen Hogstad-Nielsen

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Hanne Runningen Hogstad-Nielsen

Referent: Hanne Runningen Hogstad-Nielsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere: Eivind Bjørntvedt Natedal

Roy Gunstensen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 10.04 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 3.071.142. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: 70.000,-

Styremedlem: 45.000,-

Styremedlem: 45.000,-

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Roy Gunstensen

Linda Engebretsen

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Roy Gunstensen

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

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

Styremedlem: Linda Engebretsen

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

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

Styremedlem: Svein Doksrud

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

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

Styremedlem:

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

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

Styremedlem:

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

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

1. varamedlem: Lillian Veronica Solvang

2. varamedlem:

3. varamedlem:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:
Delegat: Tommy Lundgren

Varadelegat: Eivind Bjørntvedt Natedal

5.3 Valg av revisor

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

5.4 Andre valg:

Valgkomite

Vedtak:

- Aina Lindtein

Tommy Lundgren

6. Innkomne forslag

Vedtak:

Ingen innkommende forslag

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Mauråsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanne Runningen Hogstad (sign.)	30.04.2026
Sekretær	Hanne Runningen Hogstad (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Roy Gunstensen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Eivind Bjørntvedt Natedal (sign.)	30.04.2026

Vedtekter

for **MAURÅSEN** borettslag org nr 948 367 513

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.06.1966, sist endret den 27.03.06.

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) Ved overdragelse av andelene har Norsk Hydro AS forkjøpsrett på vegne av sine ansatte, med unntak av andel nr. 571 – 584 – 588 og 597. Forkjøpsretten gjelder uansett til hvem overdragelsen skjer, men gjelder dog ikke ved slik overdragelse som er nevnt i vedtektenes § 3-1 (2).

(5) 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 varmtvannsbereder, 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 punkterte ruter, ytterdører til boligen, samt utskifting av dørlåser i ytterdører, stoppekraner, sanitærporselen som ødelegges ved uhell 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

MAURÅSEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt i styremøte 07.04.2020

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 husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser



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

- Borettshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles hageareal skal borettshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.

- Oppsetting av evt. parabolantenne skal ikke medføre noen sjenanse for naboen, og må plasseres innenfor egne grenser.

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

2. Vasking, tørking og lufting

- Vis hensyn til dine naboer.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet, og uaktsomhet vil medføre pålegg om betaling av egenandel.

- 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.

- Varmepumper som monteres, må vedlikeholdes av den enkelte andelseier, og følge med ved salg.

- Våtromsnormen må følges ved oppgradering av bad/våtrom.

4. Avfall

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

- Papp/papiravfall legges i egne dunker.

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

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



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

5. Husdyrhold

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



- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

- Det er båndtvang hele året.

6. Bilkjøring og parkering

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

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

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.



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

- Lagring av campingvogner/ båter/avskiltede biler og lignende må avtales med styret i borettslaget.



7. **Ro og orden**

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

  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

8. **Brudd på ordensreglene**
   Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

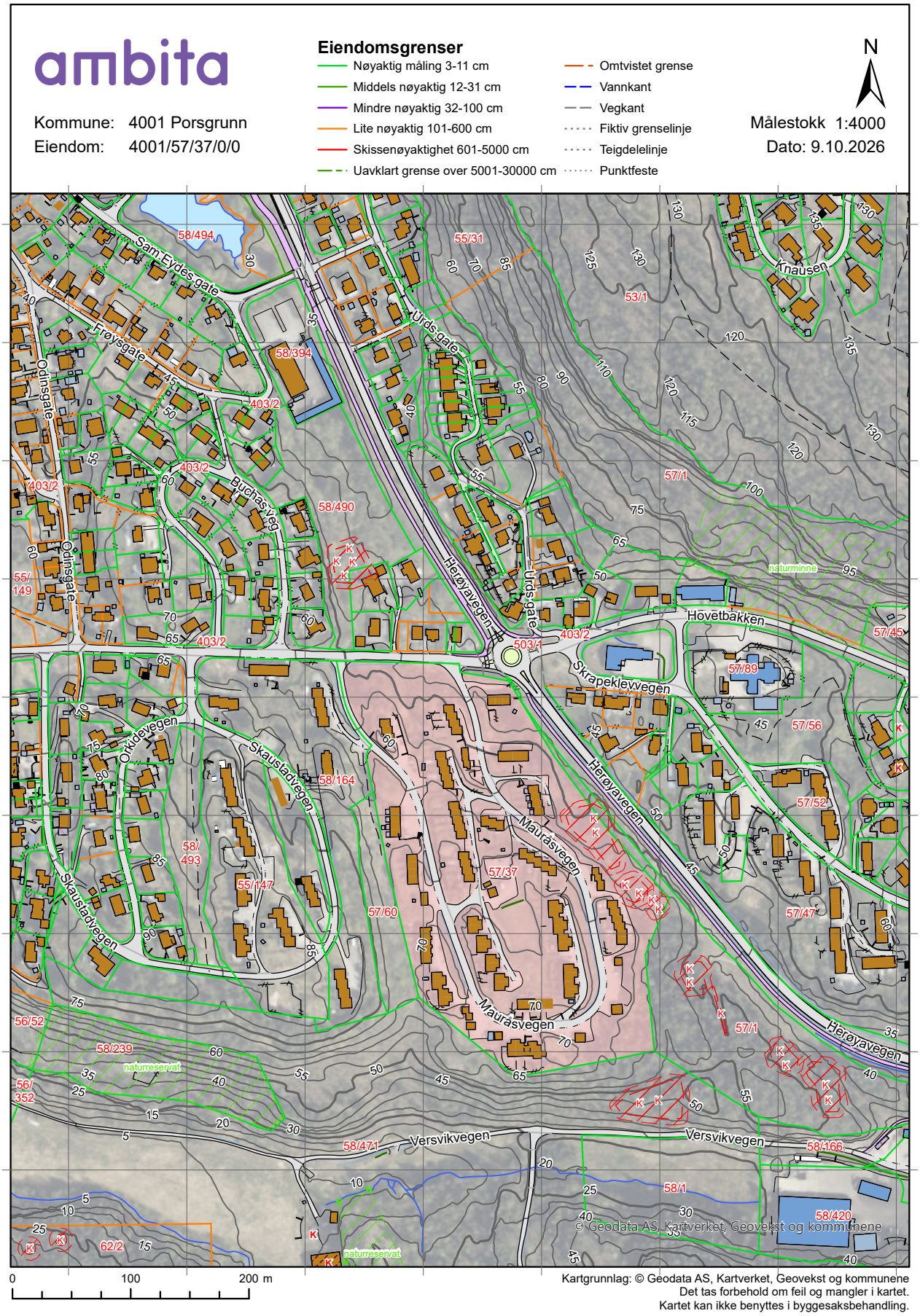
9. **Vedtak: Montering av trampoline i egen hage**
   Trampoline i Mauråsen borettslag er tillat fra i dag 07.04.2020.
   Det er andelseier som har det hele og fulle ansvar for sikkerheten, og ved eventuelt uhell ved bruk av trampolinen.

   Det må avklares med nærmeste naboer, og det må skrives kontrakt før montering.

   Tidsbruk:
   Det må tas hensyn til naboer og at noen kanskje har skiftarbeid.
   Trampolinen kan brukes fra kl: 10.00 på morgen og til kl: 20.00 på kvelden
   Størrelsen på trampolinen kan være inntil 9 kvadrat.

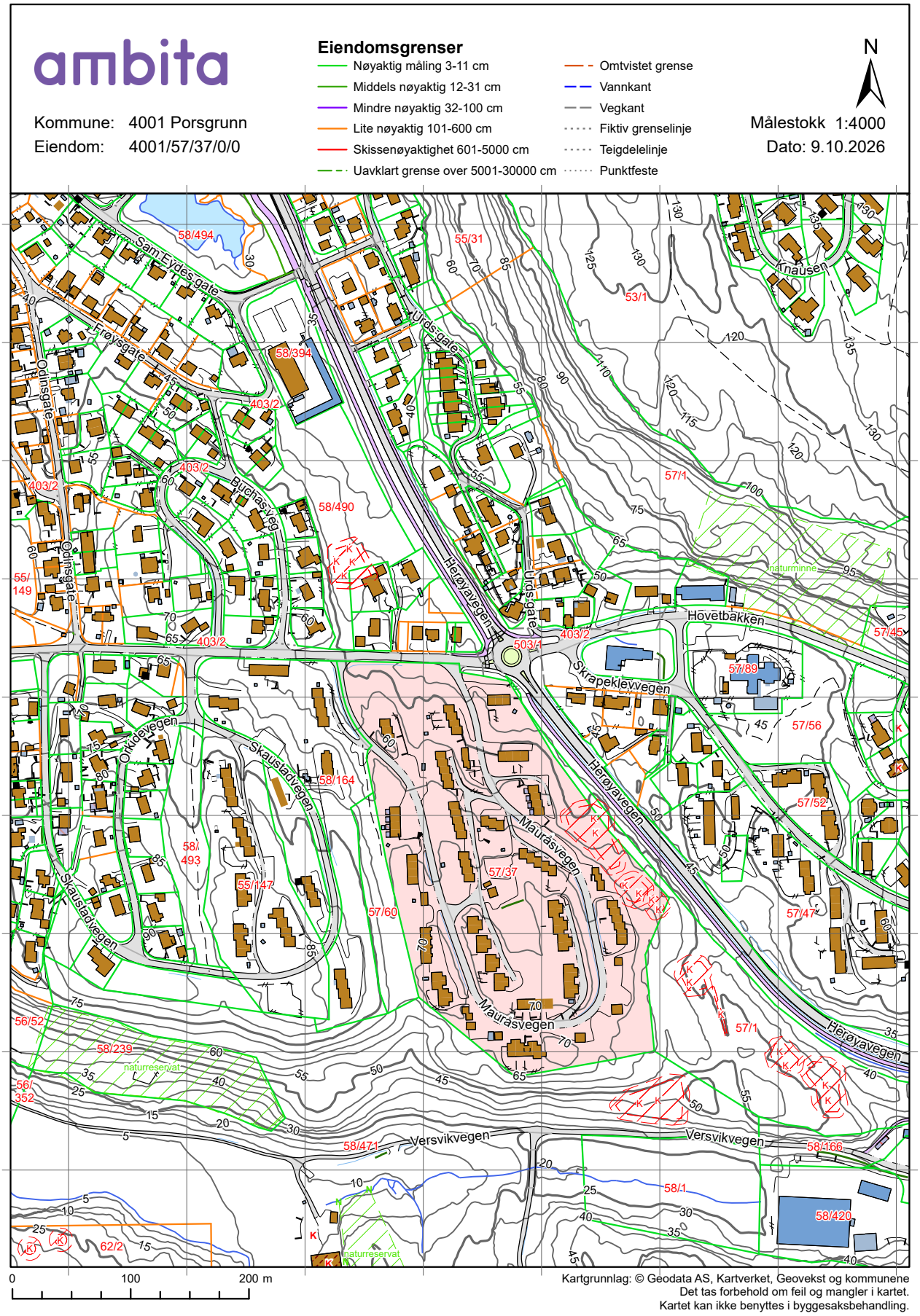
10. **Høyde på hekker**
    Maksimal tillatt høyde for hekker settes til 1,5 meter. Hekker som overstiger denne høyden skal beskjæres slik at de tilfredsstiller den nye høydebegrensningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

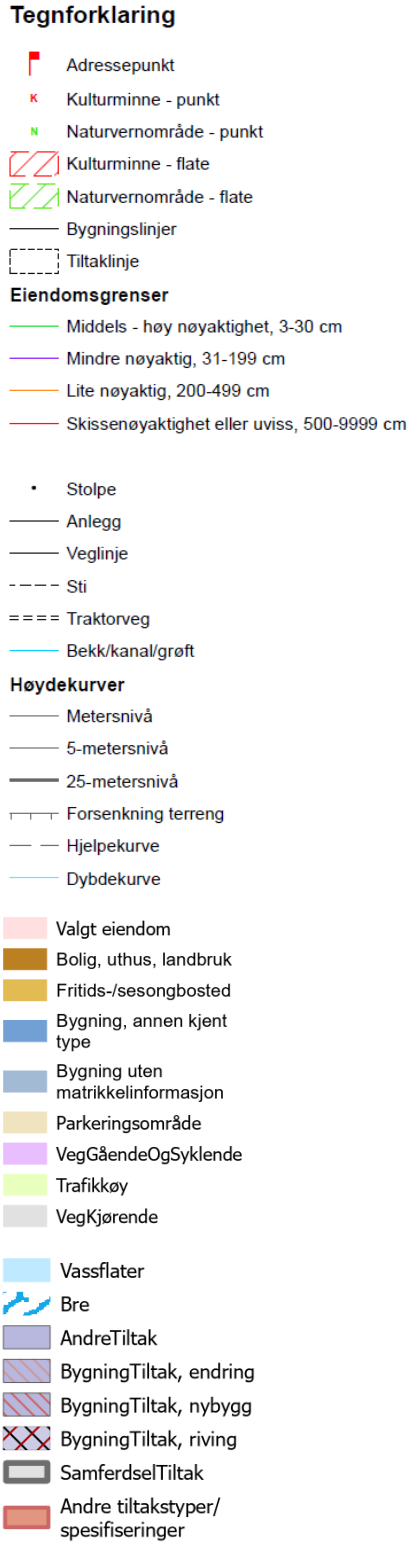


Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

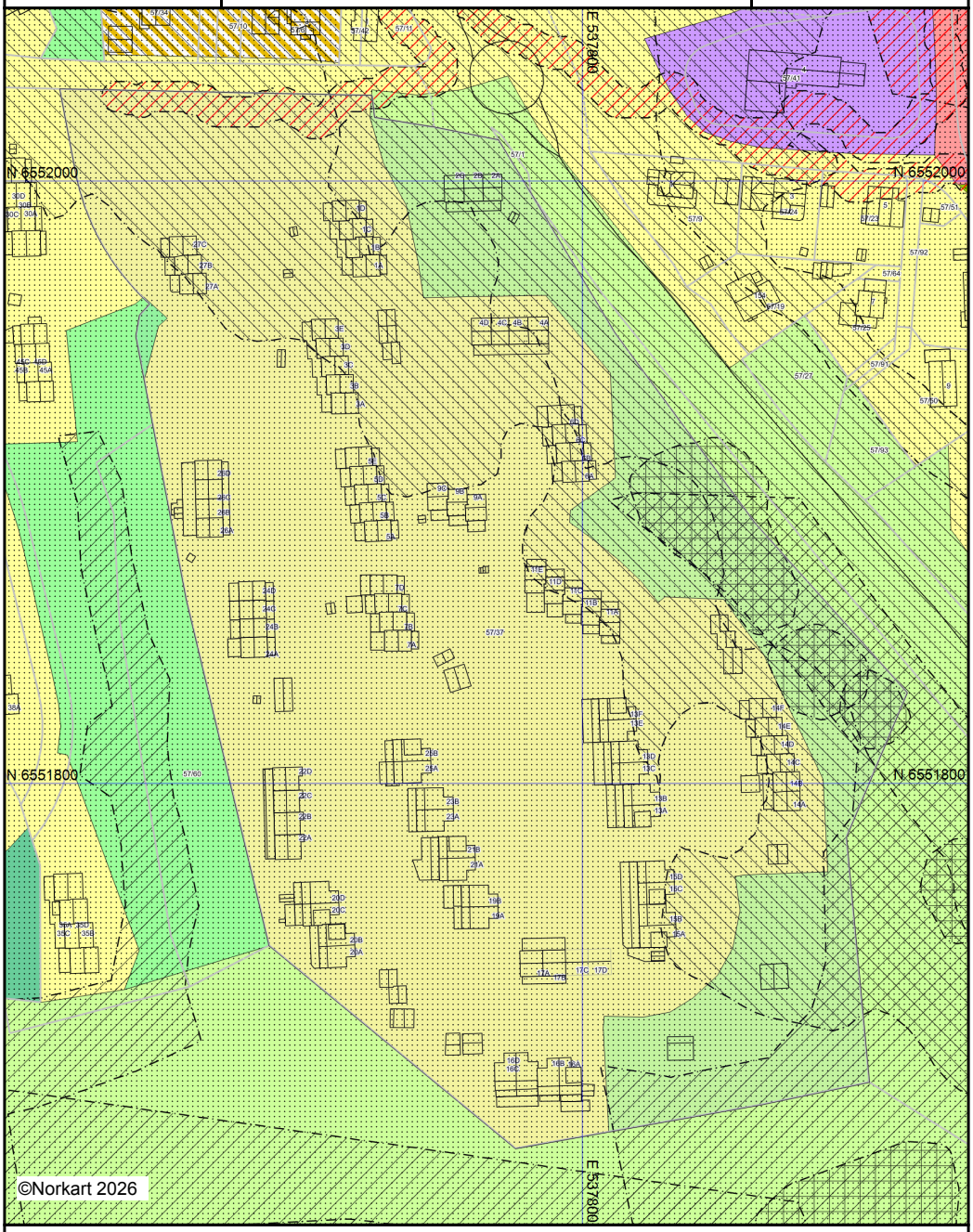
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 57/37
Adresse: Mauråsvegen 2B
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

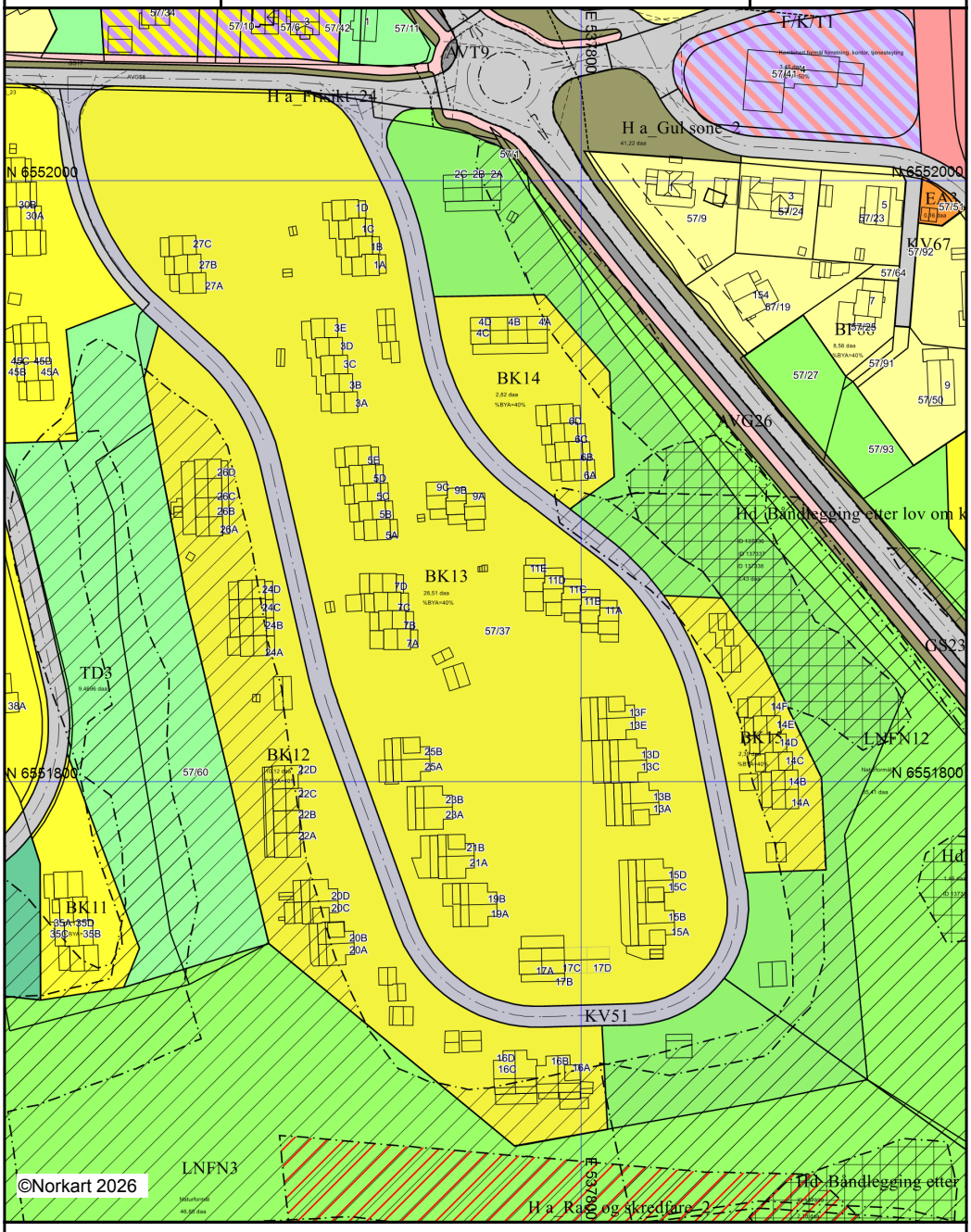
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 57/37
Adresse: Mauråsvegen 2B
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



EIDANGER KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

Rekkehus, 4 leil. på tomt nr. 2 av gnr. 57 bnr. 37 ble behandlet i bygningsrådet under sak 46/62 ansvarshavende

Herr. S.A. Åhmann

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Porsgrunn ~~Eidanger~~ bygningsvesen, den 7.8.1964

Th. Thorsnes

Sendt til:
Ing. V. Kemn.
Eidanger B.B.L. Jernbanegt. Porsgrunn
Herr. S.A. Åhmann. Teie, post

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat - Byutvikling

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

GNR.57,BNR.37,MAURÅSEN - SØKNAD OM TILLEGGSISOLERING OG TREKLEDNING AV ENDEVEGGER PÅ 10 STK. REKKEHUS			
Tiltakshaver: Torild Raudsepp			
Adresse: Mauråsen 15 c, 3937 PORSGRUNN			**Tlf.:**
Ansvarlig søker: Bygghjelp v/Stein Krogsrud			
Adresse: Bjørndalsvn. 2 b, 3917 PORSGRUNN			**Tlf.:** 35 55 50 95
Ansvarlig kontrollerende: Heidenreich-Riis & Lillefjære A/S			
Byggeplass (adresse): Mauråsen, 3937 PORSGRUNN			
Gnr/Bnr: 57/37	**GABnr.:**	**Saks.nr.:** 268/01	**Dok.nr.:**000113/02
Tiltakets art: Tilleggsisolering/trekledning av endevegger		**Byggets art:** Rekkehus	
Søknadsdato: 10.04.01	**Rammetillatelse:** 28.06.01	**Igangsettingstillatelse:** 08.08.01	

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

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

Porsgrunn den 03.01.02

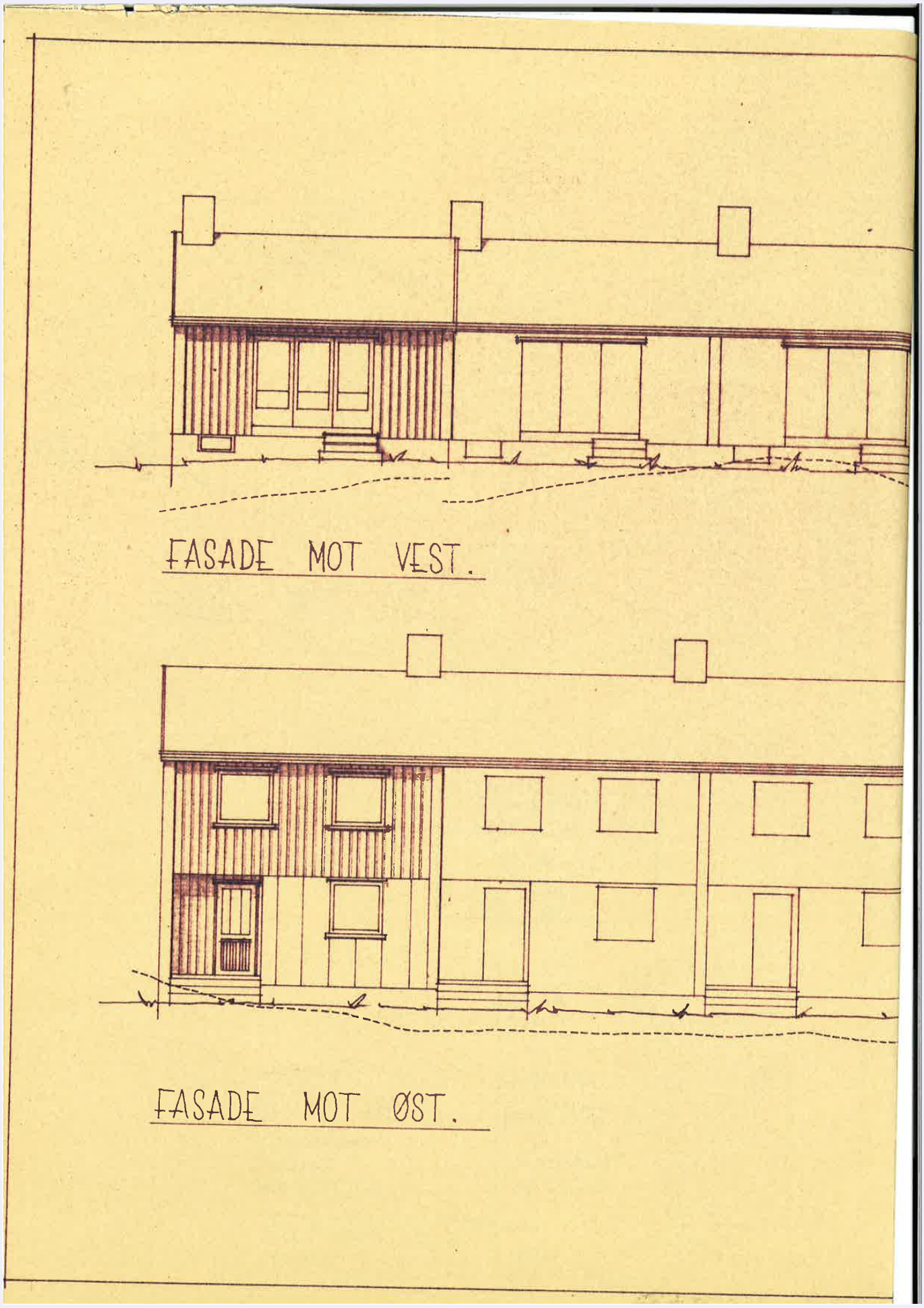
Per Arstein
Avd.leder byggesak

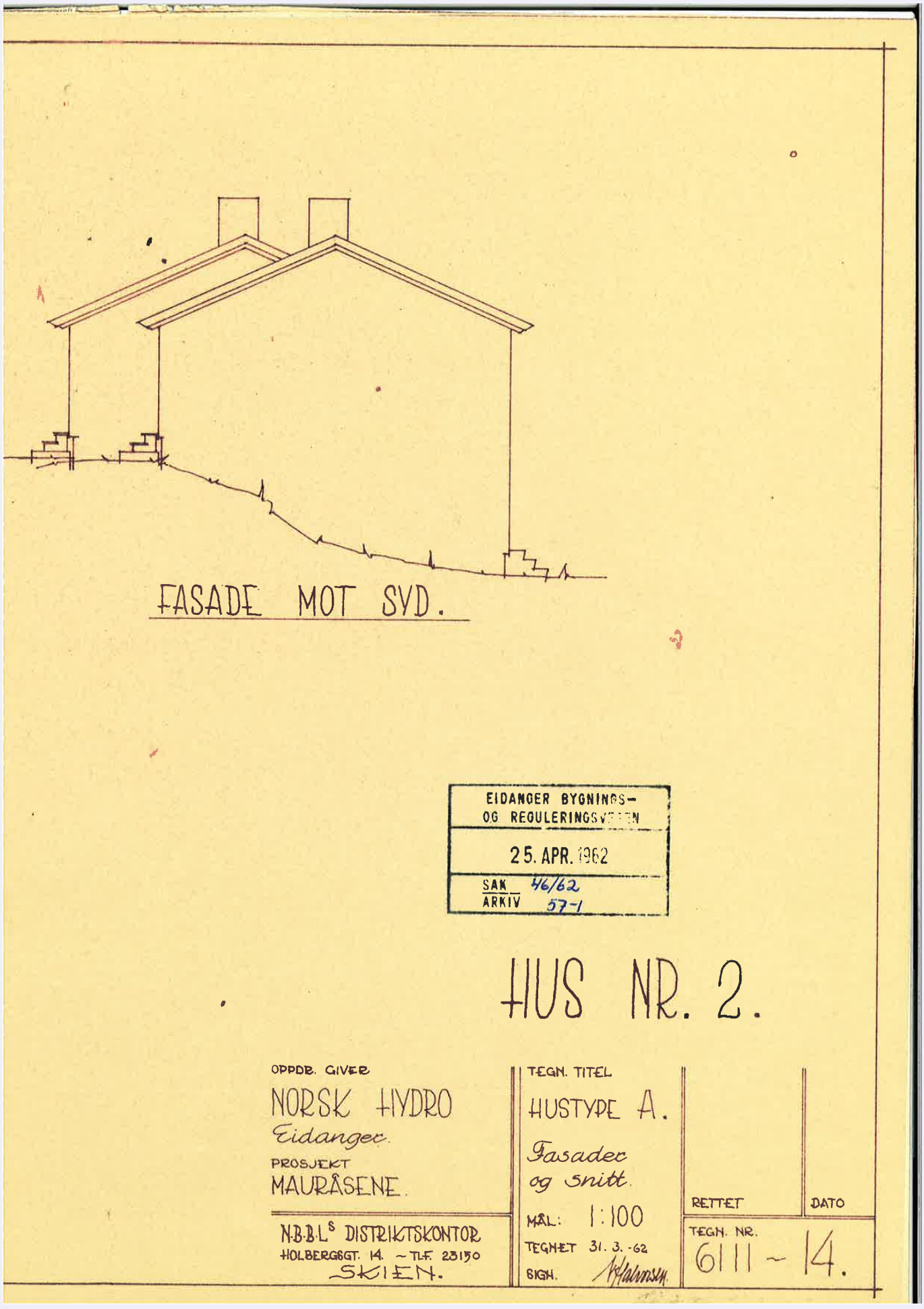
Kari Gurholt
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
kemnerkontoret
ingeniørvesenet

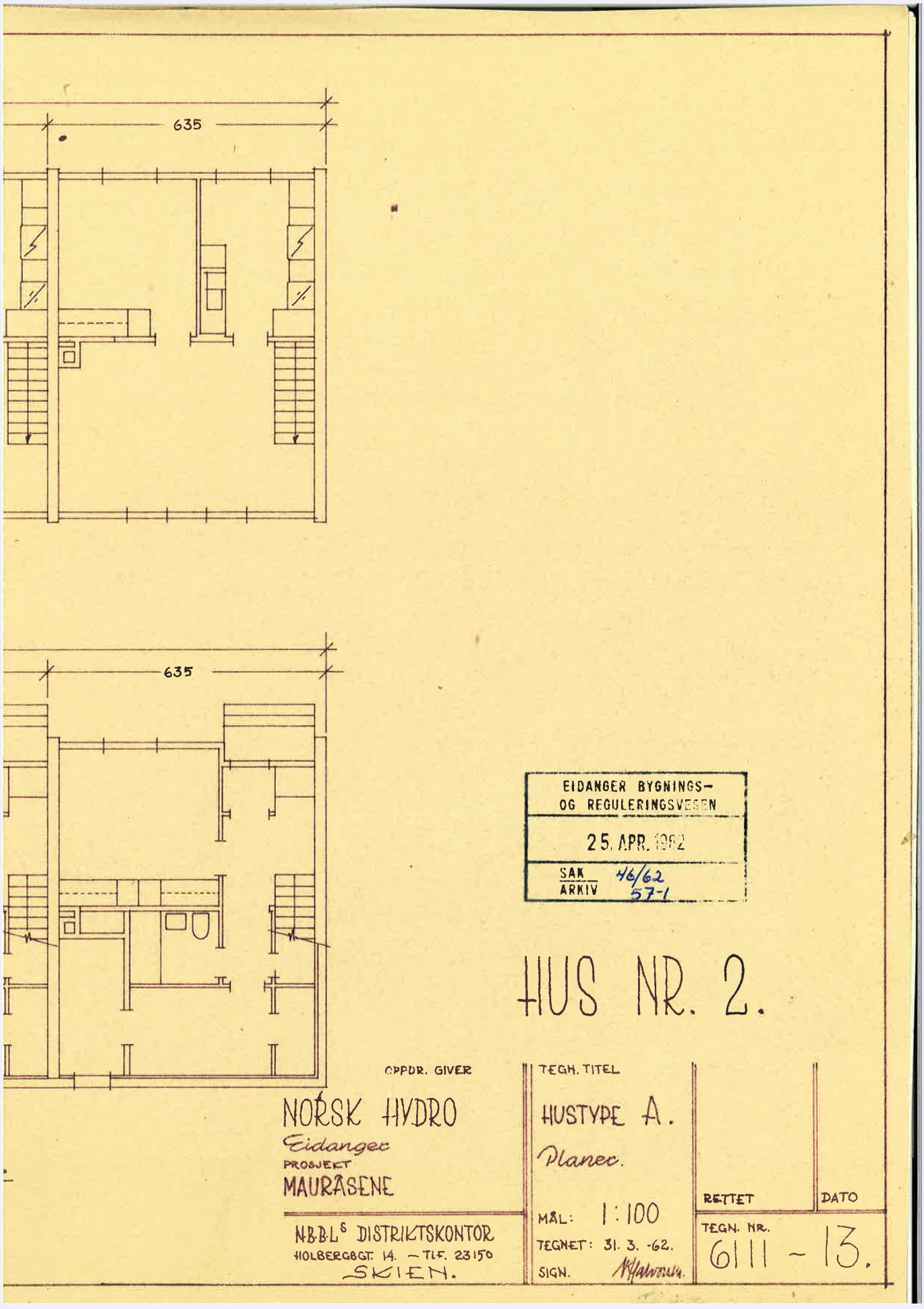
Arealer:
bebygd areal (Bya): m²
bruksareal (Bra): m²
beregnet areal (Ba): m²
piper: stk

Vedlegg: Kommunalinformasjon

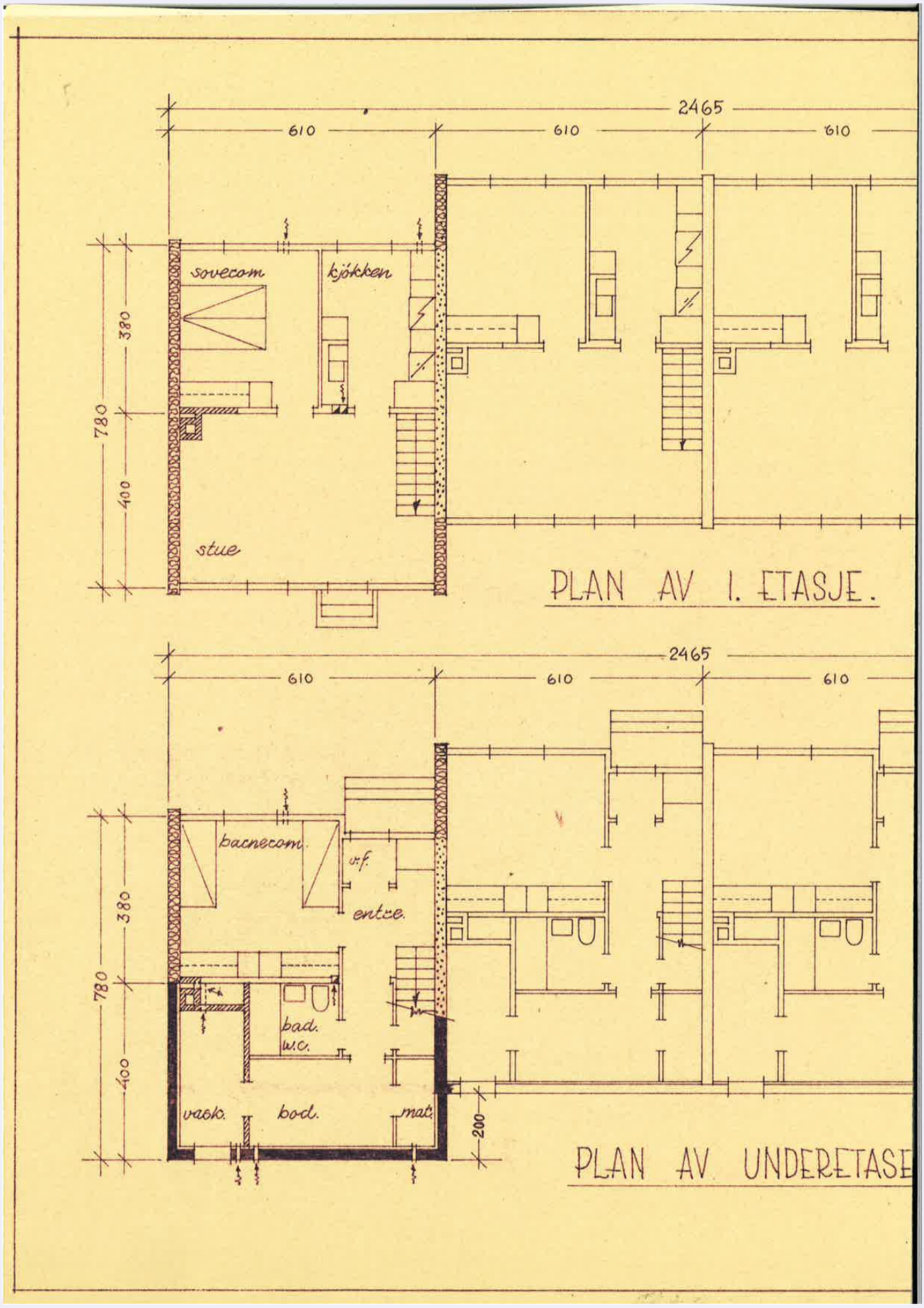



FASADE MOT SYD.
EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
25. APR. 1962
SAK 46/62
ARKIV 57-1
HUS NR. 2.
OPPDR. GIVER
NORSK HYDRO
Eidanger.
PROSJEKT
MAURÅSENE.
N.B.B.L.S DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGGT. 14. – TLF. 23150
SKIEN.
TEGN. TITEL
HUSTYPE A.
Fasader og snitt.
MÅL: 1:100
TEGNET 31. 3. -62
SIGN.
RETTET
DATO
TEGN. NR.
6111 – 14.

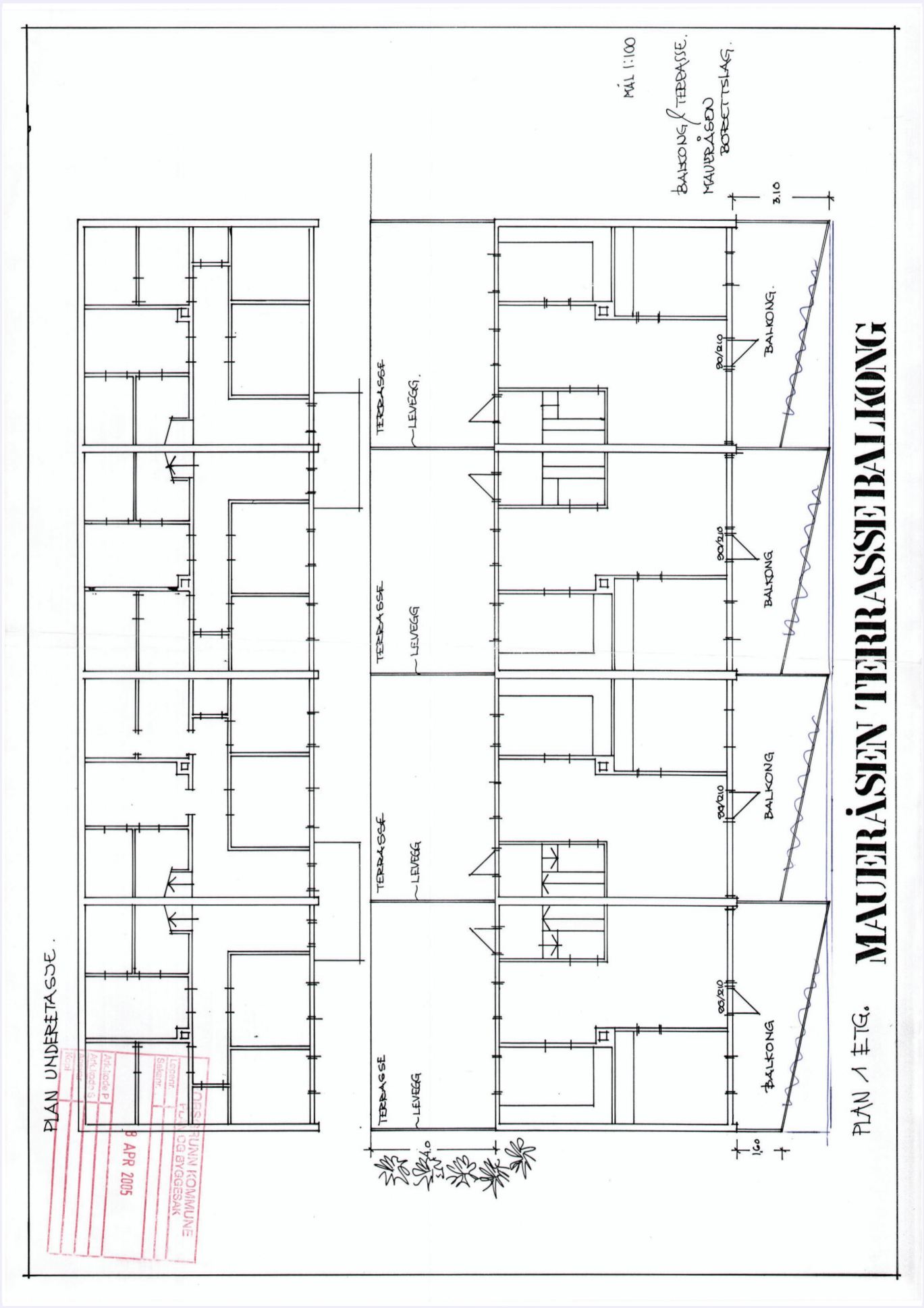
Vedlegg: Kommunalinformasjon



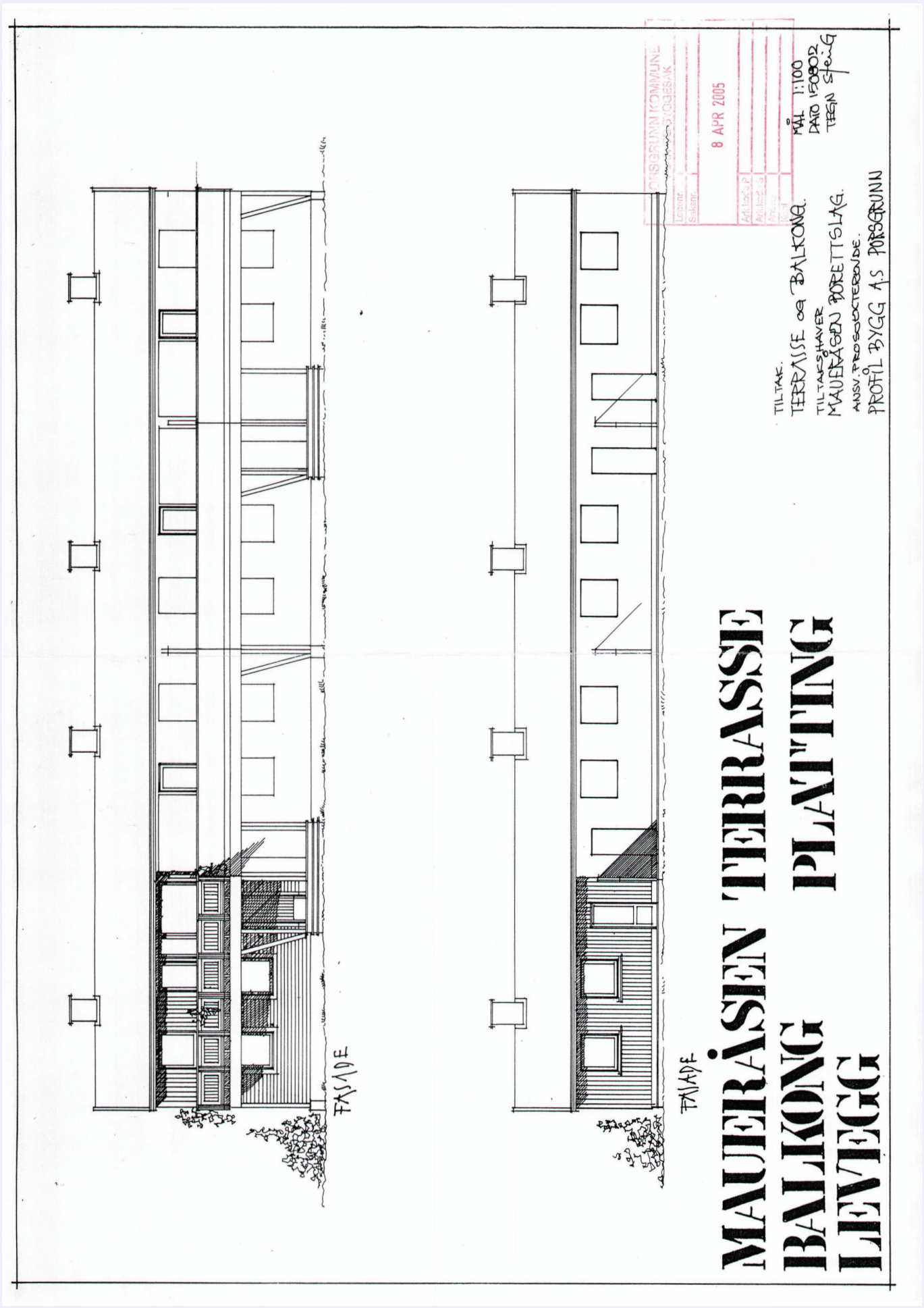
Vedlegg: Kommunalinformasjon



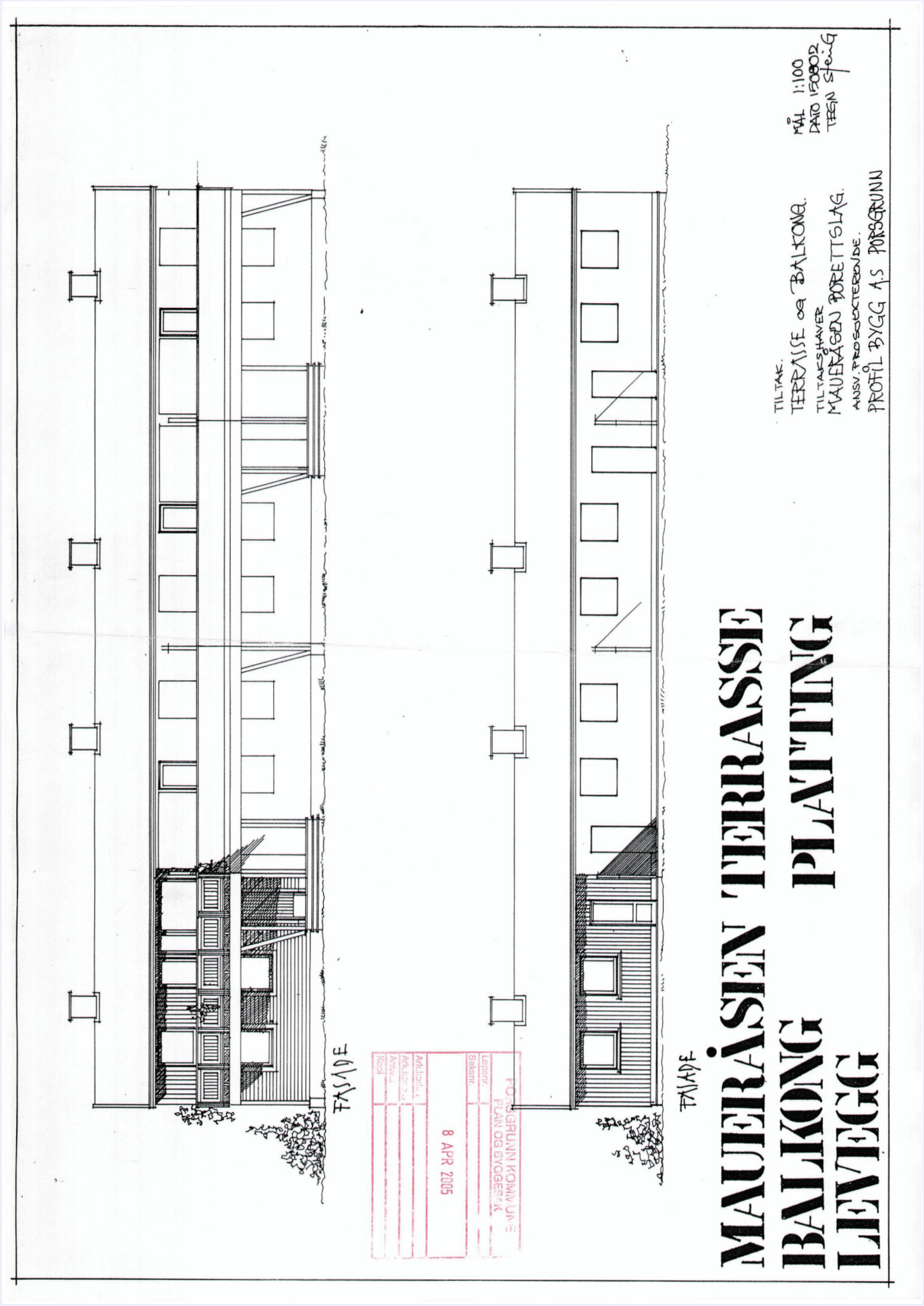
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

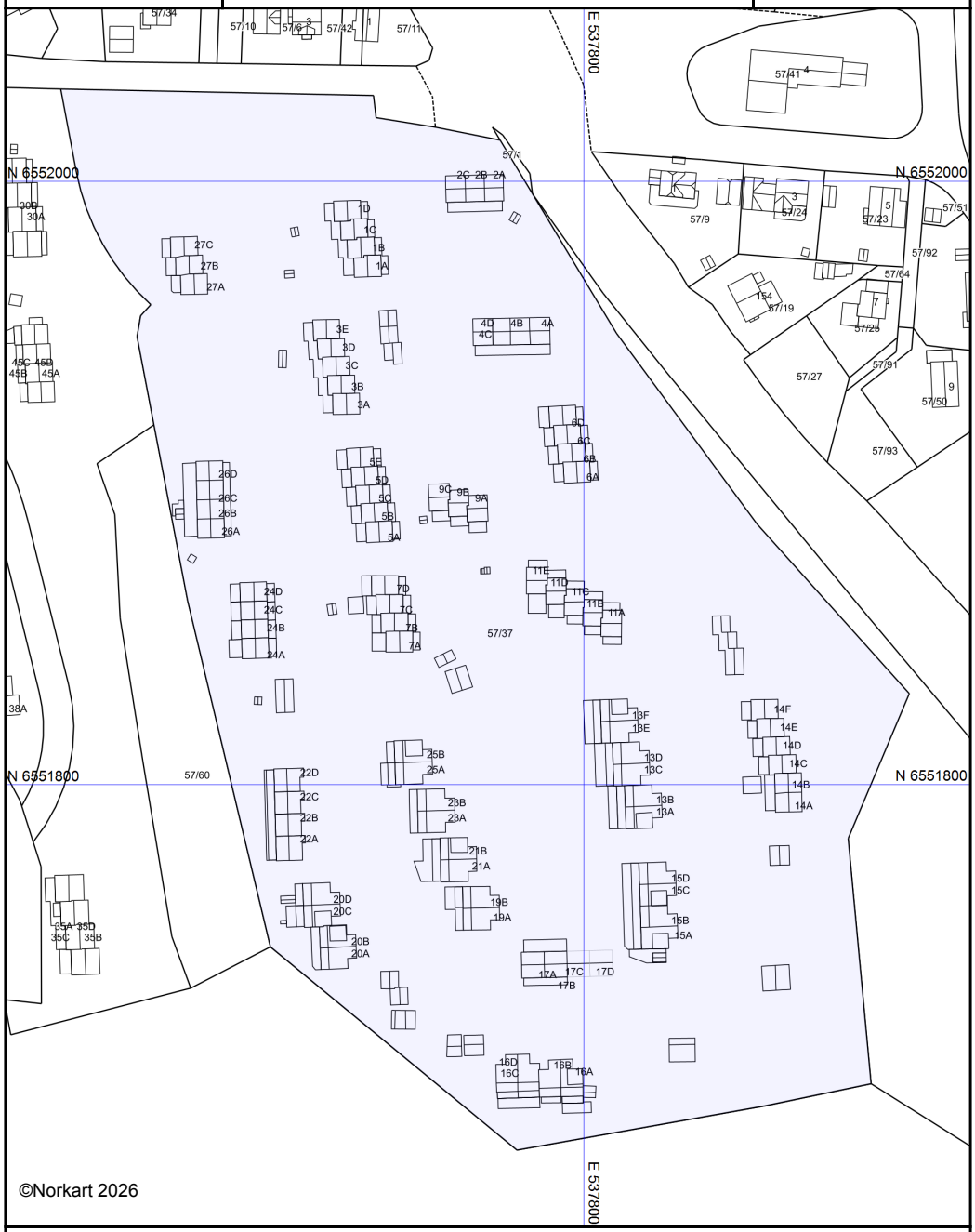
Porsgrunn kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 57/37
Adresse: Mauråsvegen 2B
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

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

Notater

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: 2841260323 / Reidun Dahl, tlf. 95 02 19 02
Mauråsvegen 2B, 3937 Porsgrunn
Andels nr. 546 i Mauråsen Borettslag, org.nr. 948367513

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

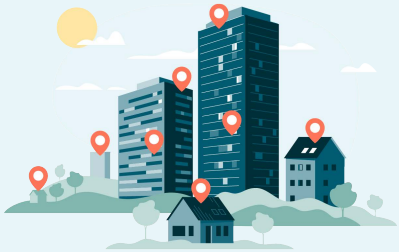
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2841260323
Salgsoppgaven er sist oppdatert 22.10.2026

Reidun Dahl
Eiendomsmegler

950 21 902
reidun.dahl@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no