PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKOGVEGEN 20

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skogvegen 20, 3919 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 2712
Andelsnummer 2662

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1094 **Referansenummer:** UG4611

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling **Vår ref:** Odd Hatling

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Nyoppusset leilighet i 12. etasje i boligblokken. Borettslaget har oppgradert verandaer med nytt rekkverk og innglassing, bygd nye bad og byttet alt av rør og avløp. Leiligheten har fått nytt bad i 2026 samtidig som kjøkken er pusset opp med ny benkeplate, vask og fronter samt noen nye hvitevarer. Alle flater fremstår nymalt og moderne og leiligheten har 2 soverom. Utsikt fra leiligheten og balkong utover Porsgrunn by.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass.
Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er i treverk beslått med lakkert aluminium og med 2-lags isolerglass.
Det er innglasset balkong som er renovert med rekkverk og innglassing i 2018.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av 1-stavs parkett.
Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater.
Det er etablert "spilevegg" på en vegg.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører fra 2026.
Det er bod med opplegg for vaskemaskin i leilighet. Gulv er flislagt.
Leiligheten disponerer egen bod i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er renovert i 2026.
Badet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk over 1:100. Dusjen er etablert med nedsenket gulv.
Våtrommet har foliemembran bak flis på vegg og gulv, nytt stålsluk.
Badet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vinskap, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er et IKEA kjøkken som har blitt oppgradert med nye fronter, ny benkeplate med vask og armatur. Micro og stekeovn er fra tidligere men andre hvitevarer er nye i 2026 med garanti.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig/åpent røranlegg med forkrommede kobberrør og kobberrør.
Hovedvannkran er på badet med lekkasjestopper på kjøkken og vaskerom.

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra felles ventilasjon med ventil på bad. Friskluft tilføres via ventiler i vindu i alle rom.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Sikringsskap er etablert i felles gang. Det er automatsikringer, 40A hovedsikring og 12 kurser.
Det er installert røykvarslere og etablert brannslange i fellesområde i gang som dekker alle leiligheter i etasjen.
Det er etablert porttelefon for kommunikasjon og mulighet til å åpne utgangsdør nede ved inngangen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

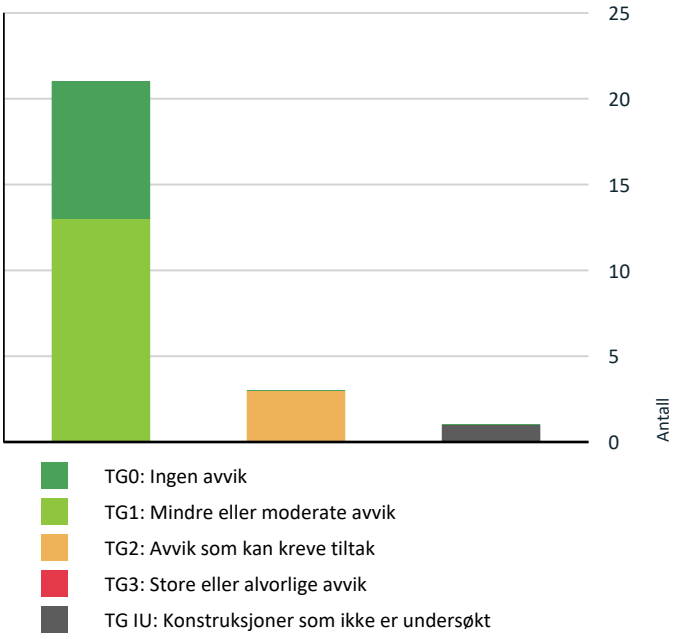
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er samsvarserklæring for alle arbeider fra 2026 i forbindelse med oppgradering av leilighet, herunder el installasjon av baderom. Montert 2 stk spotter og speilskap med lys og stikk. Lagt varmekabel. montert dimmer, 2 polet bryter og termostat. Gå til side

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider med ny innmat i sikringsskap som er utført i regi borettslag.

Leiligheten har godkjent røykvarslere.
Det mangler et heldekkende brannvarslingsanlegg for hele blokken (ansvar borettslag) som ville vært et krav i henhold til gjeldende byggeforskrift TEK17 som takstmann er forpliktet til å gi opplysning om under HMS.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 2-lags isolerglass.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling slik at vinduet holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn tradisjonelle overflater som malt tre.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

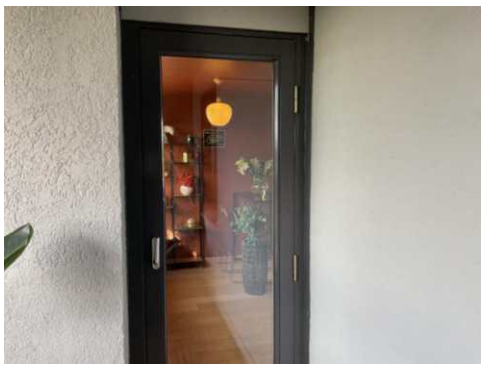
Beskrivelse

Balkongdøren er i treverk beslått med lakkert aluminium og med 2-lags isolerglass.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling, slik at døren holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn andre tradisjonelle overflater som malt tre.

Døren subber ned i terrassegulvet når den åpnes. For å unngå dette må man eventuelt velge et terrassegulv som bygger mindre opp.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er innglasset balkong som er renovert med rekkverk og innglassing i 2018.



Terrassegulv er tekket med sveiset membran og det er avslutninger med metal mot dørstokk. Over membran er det valgt terrasse heller i treverk.



Balkong renovert med innglassing og rekkverk fra 2018.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av 1-stavs parkett. Bod har flislagt gulv.

Det er noen bruksmerker på gulv blant annet langs sokkel på kjøkken. Dette er ikke mer enn hva som skal forventes etter noen års bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Det registreres noe knirk i gulv. Knirk kan skyldes at det er spenn i gulvet ved at det er lagt for tett inntil vegger og/eller at underlag er for ujevnt, for mykt underlag for å nevne noen årsaker.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater. Alle flater er nymalte i moderne farger i 2026. Det er etablert "spilevegg" på en vegg.







TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

Det er målt opptil 13mm høydeforskjell på gulv i stue og soverom samt gang i hovedetasje. Krav til TG1 er under 30mm.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

Radon

Beskrivelse

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

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører fra 2026.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter eller spor etter dette.

TG 1 Bod med opplegg for vaskemaskin

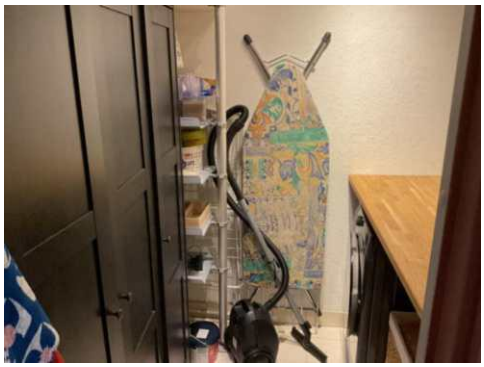
Beskrivelse

Det er bod med opplegg for vaskemaskin. Rommet har ikke sluk men det er etablert automatisk lekkasjestopper som er en godkjent løsning. Gulv er flislagt.

Tilstandsrapport



Bod har opplegg for vaskemaskin



TG 1 Bod i kjeller

Beskrivelse

Leiligheten disponerer egen bod i kjeller.



Leiligheten disponerer en liten bod i kjeller på 2kvm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger kontrollerklæringer, FDV i boligmappa og bilder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet har dokumentasjon som er lastet opp i Boligmappa.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2026 **Kilde:** Offentlig informasjon



Overfalter på vegg er flis og malt tak med LED-spot.

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk over 1:100. Dusjen er etablert med nedsenket gulv.

Årstall: 2026 **Kilde:** Offentlig informasjon



Baderomsgulv med fall 1:100 og nedsenket dusjnisje.

ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran bak flis på vegg og gulv, nyere stålsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 65 mm.

Årstall: 2026 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt i 2026 og det er kun murvegger på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Badet er nytt i 2026.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt, vinskap, microbølgeovn og vannstoppsystem.

Kjøkkenet er et IKEA kjøkken som har blitt oppgradert med nye fronter, ny benkeplate med vask og armatur. Micro og stekeovn er fra tidligere men andre hvitevarer er nye i 2026 med garanti.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet fremstår som nytt etter renovering med ny benkeplate, vask og armatur samt at alle fronter er byttet.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

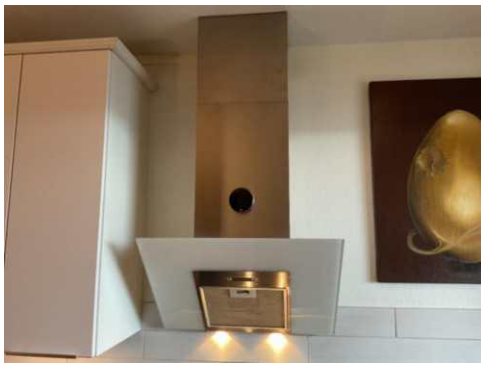
Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig/åpent røranlegg med forkrommede kobberrør og kobberrør.

Hovedvannkran er på badet med lekkasjestopper på kjøkken og vaskerom. Det er også mulighet til å stenge vanntilførsel via app.

Årstall: 2026 **Kilde:** Egenerklæring

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør i strekk mellom etasjer og leiligheter.

Årstall: 2026 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra felles ventilasjon med ventil på bad. Friskluft tilføres via ventiler i vindu i alle rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Leiligheten har kun avtrekk fra baderom.
Bod: Boden har etablert vaskemaskin. Det er ikke tilførsel av friskluft til rommet og ikke avtrekk.
Kjøkken: Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Det er ikke avtrekk fra kjøkken siden ventilator kun sirkulerer og renser luften for stekeos. Det er tilluft fra luftespalte i vindu.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er etablert i felles gang. Det er automatsikringer, 40A hovedsikring og 12 kurser.

Vurdering av avvik:
• Det er samsvarserklæring for alle arbeider fra 2026 i forbindelse med oppgradering av leilighet, herunder el installasjon av baderom. Montert 2 stk spotter og speilskap med lys og stikk. Lagt varmekabel. montert dimmer, 2 polet bryter og termostat.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider med ny innmat i sikringsskap som er utført i regi borettslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.



Sikringsskap er etablert i felles gang.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse
Det er installert røykvarslere og etablert brannslange i fellesområde i gang som dekker alle leiligheter i etasjen.
Det er ikke felles brannvarsling for boligblokken.

Vurdering av avvik:
• Leiligheten har godkjent røykvarslere.
Det mangler et heldekkende brannvarslingsanlegg for hele blokken (ansvar borettslag) som ville vært et krav i henhold til gjeldende byggeforskrift TEK17 som takstmann er forpliktet til å gi opplysning om under HMS.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales borettslaget å installere godkjent heldekkende brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet for alle beboere.

• Avhendingsloven med forskrift og tilhørende standard NS3600:2025 krever at takstmann vurderer branntekniske forhold etter dagens lovkrav i byggeforskrift TEK17. Derfor opplyses om at det ikke er felles brannvarsling i blokken som er et krav i dagens forskrift.

Det ikke er et direkte tilbakevirkende lovkrav om et felles, heldekkende brannalarmanlegg i en eldre boligblokk.



Røykvarslere etablert i leilighet



Felles brannslange som dekker alle leiligheter i etasjen.

TG 1 Porttelefon

Beskrivelse
Det er etablert porttelefon for kommunikasjon og mulighet til å åpne utgangsdør nede ved inngangen.



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.

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er samsvarserklæring for alle arbeider fra 2026 i forbindelse med oppgradering av leilighet, herunder el installasjon av baderom. Montert 2 stk spotter og speilskap med lys og stikk. Lagt varmekabel. montert dimmer, 2 polet bryter og termostat.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for arbeider med ny innmat i sikringsskap som er utført i regi borettslag.

• Leiligheten har godkjent røykvarslere.
Det mangler et heldekkende brannvarslingsanlegg for hele blokken (ansvar borettslag) som ville vært et krav i henhold til gjeldende byggeforskrift TEK17 som takstmann er forpliktet til å gi opplysning om under HMS.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid.

• Det anbefales borettslaget å installere godkjent heldekkende brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet for alle beboere.

• Avhendingsloven med forskrift og tilhørende standard NS3600:2025 krever at takstmann vurderer branntekniske forhold etter dagens lovkrav i byggeforskrift TEK17. Derfor opplyses om at det ikke er felles brannvarsling i blokken som er et krav i dagens forskrift.

Det ikke er et direkte tilbakevirkende lovkrav om et felles, heldekkende brannalarmanlegg i en eldre boligblokk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

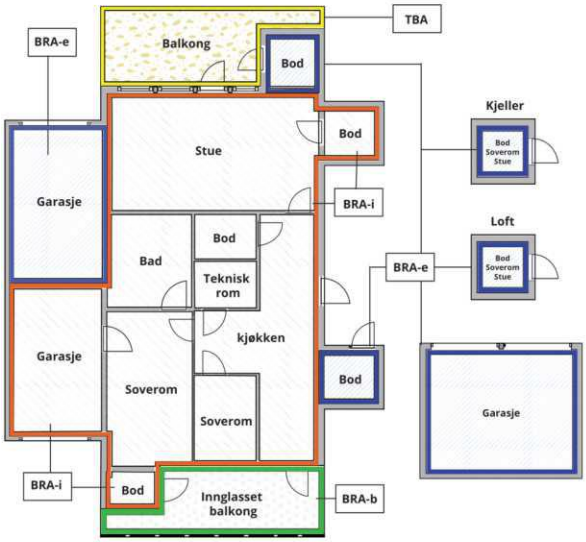
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	73		10	83	
Kjeller		2		2	
SUM	**73**	**2**	**10**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, entré /gang, bad, bod m/opplegg til vaskemaskin		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er parkering på felles parkeringsplass og mulighet for elbil lading.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er bygd nytt bad i 2026, kjøkkenet er renovert samt at det er montert ny heis i blokken.

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør
	Mona Stenseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	2712		0	11048.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogvegen 20

Hjemmelshaver
Høyås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H1204/HØYÅS BORETTSLAG	948461331	H1204		Stenseth Mona

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2662

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Fra vedtektene til Borettslaget:
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4
(4) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av membran, bereder og vannstopper når dette gjennomføres som en samlet fornying/rehabilitering av borettslagets eiendom

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.09.2026		Fremvist		Nei
kommunale dokumenter			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
FDV Baderom			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	21.09.2026	korrigert tekst.
3	21.09.2026	Korrigert opplysninger om samsvarserklæring

For gyldighet på rapporten se forside

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260163
Addresse	Skogvegen 20		
Postnr.	3919	Sted	PORSGRUNN
Selgers navn	Mona Stenseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

oktober 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Våtromsprosjektet er utført som en total-rehabilitering i samsvar med Tekniskforskrift (TEK).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Komplett dokumentasjon og godkjenning av totalenterprise utført av VB Rørleggern.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Badet er helt nytt i 2026. Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hhtprosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet. Komplett dokumentasjon og godkjenning av totalenterprise utført av VB Rørleggern.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort ihenhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav ogforskrifter innen el-sikkerhet. Våtromsgulvet har har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

ELEKTRO TEAM AS. Komplett dokumentasjon og godkjenning av totalenterprise utført av VB Rørleggern.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er montert ny gulvsluk på våtrommet. Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonener dimensjoneret og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt medtilført vannmengde. Det er nytt avløp til både bad og kjøkken + vaskemaskin.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

VB Rørlegger'n AS, komplette dokumenter foreligger

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Godkjenning av arbeid med nytt bad 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Alt arbeid er avsluttet, godkjent og etter standard.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balkongene ble utbedret og innglasset for noen år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Øvrig dokumentasjon ligger i Boligmappa

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt av arbeid er grundig dokumentert og ligger i Boligmappa

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Den nye gang-og sykkelbrua åpner snart og vil forkorte reiseveien til sentrum/Storgata betraktelig. Den ligger bare få minutter fra huset.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Borettslaget har gjennomført en liten økning i felleskostnader etter kjøp/innstallasjon av ny heis, og totalrenovering av bad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

Signert av *Mona Stenseth*

Initialer selger:
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Høyås Borettslag
Skogvegen 20
3919 PORSGRUNN

Vår ref.: 69/2662
Type: Borettslag
Eiere: Mona Stenseth

Organisasjonsnr: 948 461 331 **Andelsnr:** 2662

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 695**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 417
	Renter lån 1	651
	Avdrag lån 1	1 532
Tilleggsytelser:	El-bil leie	95

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):	473 197	Gjeld siste årsoppg.:	383 654
Klient ajourf. lån:	45 426 996,19	Klient gj. s. årsoppg.:	36 830 863

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11494914 2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 1.41% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 03.09.2026: 13 530 998
Andel av saldo: 140 948
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2034)
Fastrente 1,42% frem til 1.7.2030

Lånenummer: 12137280319, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 03.09.2026: 10 961 478
Andel av saldo: 114 182
Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2048)

Lånenummer: 15202557640, DNB BANK ASA
BYGGELÅN
Saldo per 03.09.2026: 20 934 520
Andel av saldo: 218 068
Mangler informasjon for terminberegning
Byggelånet vil øke fortløpende under rehabilteringsperioden i 2026. Ta kontakt for beregnet ny fellesgjeld i 2027.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aud Helene Kjørsvik
Adresse:	Skogvegen 20
Postnr/-sted:	3919 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 94868432
E-post:	hoyaas.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Høyås Borettslag
Skogvegen 20
3919 PORSGRUNN

Vår ref.: 69/2662
Type: Borettslag
Eiere: Mona Stenseth

Organisasjonsnr: 948 461 331

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	383 654	Andre inntekter:	1 318
Annen formue:	0	Utgifter:	10 614		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 000
Andelsnr:	2662	Partialobligasjonsnr:	02662

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	200/2709, 121/52, 200/687, 200/2712		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21604.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.11.1964	Første innflytting:	13.04.1964	SSBnr:	H1204
Etasje:	12.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	001-3 rom	P-rom	70
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

HØYÅS BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt i styremøte 15.11.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

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



- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.

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

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

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

- Private eiendeler – bord, stoler etc. som plasseres på fellesarealene skal ryddes inn etter bruk.

2. Fellesrom

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

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

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



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

3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Borettslag med egne vaskelister henvises til disse. Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting

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

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

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

5. Vaskerier



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

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

7. Avfall

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

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

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

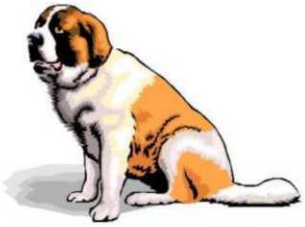
- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.



- Det er ikke tillatt å mate fugler på balkonger eller kaste mat til disse på uteområdene, da det kan trekke rotter og mus til husene.

8. Husdyrhold

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.



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

- Det er ikke tillatt å la hunder gjøre fra seg på fellesarealene.

9. Bilkjøring og parkering

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

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



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Unødig tomgangskjøring er forbudt.

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

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

- Avskiltede biler skal ikke lagres på parkeringsplassen.

10. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, ingen banking og boring mellom kl. 19.00 og 08.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



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

11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

for **HØYÅS** Borettslag org nr 948 461 331

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.06.1964, sist endret den 12.06.24

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av, men ikke utskifting av membran, bereder og vannstopper med mindre utskifting er nødvendig som følge av andelseiers uaktsomhet.

(4) 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.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslaget er ansvarlig for utskifting av membran, bereder og vannstopper når dette gjennomføres som en samlet fornying/rehabilitering av borettslagets eiendom.

(5) 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.

(6) 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 like mange 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 30. april.

(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.

Innkalling til generalforsamling

i Høyås Borettslag (69)

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00, Vestsiden Aktivitetssenter.

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

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.

6. Innkomne forslag

6.1 Styremedlemmer kan ta lønnet ekstra arbeid

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Styremedlemmer kan ta lønnet ekstraarbeid utover styreverv etter at det er informert til beboere og dersom ingen andre melder seg til arbeidet.

6.2 Oppføre frittstående varmepumpehus

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Høyås borettslag oppfører et frittstående varmepumpehus på inntil 15 m2.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Høyås Borettslag

Om Høyås Borettslag

Høyås Borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette. Høyås Borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor. Det er 2 ansatte i boligselskapet. Høyås Borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Styret

Leder, Aud Helene Kjørsvik, Skogvn 20
Styremedlem, Harald Aasen, Skogvn 22 (på valg)
Styremedlem, Nina Elisabeth Larsen, Skogvn 20
Styremedlem, Nina Sharma, Skogvn 20 (stiller ikke til valg)
Styremedlem, Tim Roger Sundbakken, Skogvn 22 (på valg)
Varamedlem uten tilgang til Portal, Grethe Falch, Skogvn 20
Varamedlem uten tilgang til Portal, Tove Josefine Anine Larsen, Skogvn 22
Varamedlem uten tilgang til Portal, Tove Grundsund Bårdsen, Skogvn 22
Varamedlem uten tilgang til Portal, Marit Langangen, Skogvn 22
Varamedlem uten tilgang til Portal, Eva Bakkane Bergelien, Skogvn 22

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Høyås Borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

For ekstra arbeid utover styreverv har styreleder og 2 styremedlemmer mottatt kr. 6.000 brutto hver. Arbeidet har blant annet bestått av maling av garasjer, hvor de som har fått malt sin garasje har betalt inn kr. 2.000 hver.

Borettslagets vaktmester og styremedlem Tim Sundbakken har ved siden av styrehonorar lønn som vaktmester brutto kr. 174.765. Det er utbetalt feriepenger i 2025 med kr. 13.259.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter (per. 16.03.26), hvor 101 protokollerte saker har vært behandlet. Herav 5 saker om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser. I tillegg har det blitt avholdt 1 ekstraordinær generalforsamling, 2 beboermøter, samt 15 byggherremøter for baderomsrenovering, og flere møter med styret og forretningsfører ang baderomsrenovering og/eller heisbytte, herunder 2 kontraktsmøter. Pluss overtakelsesmøter ved ferdigstillelse av hvert bad.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen, med unntak av ompapping av hovedtak på begge blokker. Der må vi samordne en løsning for taknedløpet.

Viktige/tidkrevende saker styret har behandlet

- Baderomsrenovering
- Planlegging av heisbytte
- Vedlikehold utvendig garasjebygninger
- Håndtere meldinger fra beboere (bl.a. 98 stk. e-poster pr 16.03.2026)
- Endre betalingsløsning på vaskerom nr. 20

Saker under arbeid og planlegging

- Baderomsrenovering
- Heisbytte
- (Ompapping av hovedtak på begge blokker)
- Bygge én felles miljøbod nr. 20
- Utbedring rømningsveier kjeller
- Endre betalingsløsning på vaskerom nr. 22

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: Disponible midler overføres til neste års drift.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

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.	218 679	2 049 583
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-9 122 227	379 665
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	87 032	81 008
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-99 537	-25 300
Opptak av langsiktig lån	5 612 646	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 712 453	-1 669 998
Endring avsetning framtidig vedlikehold	2 500 599	-596 279
C: Årets endring disponible midler	**-2 733 940**	**-1 830 904**
D: Disponible midler 31.12.	**-2 515 261**	**218 679**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**-2 522 736**	**173 401**

Resultatregnskap pr 31.12.25 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Ubenyttede kontointervall		0	0	0	-32 335 000
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		4 573 440	3 861 504	4 573 800	5 434 500
Innkrevde felleskostnader renter		865 152	914 688	865 400	750 000
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 703 808	1 675 008	1 703 900	1 765 000
Leieinntekt garasjer	20	55 800	0	0	55 800
Leieinntekter vasker		41 776	28 213	25 000	31 000
Andre inntekter		13 690	57 027	0	64 200
Sum inntekter		**7 253 665**	**6 536 440**	**7 168 100**	**8 100 500**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	15 360	14 700	15 700	16 500
Styrehonorar	2	273 947	259 008	261 000	280 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		86 453	87 003	86 300	93 870
Forretningsførerhonorar		245 501	235 008	242 900	250 000
Teknisk forvaltningsavtale		61 200	58 752	61 400	62 500
Medlemskontigent		23 996	19 198	24 000	25 000
Kontigent NBBL		11 520	11 520	12 500	12 500
Sikringsfond felleskostnader		12 096	12 096	13 000	13 500
Andre lønnskostnader	3	316 197	388 575	344 000	385 700
Vaktmestertjenester		14 269	24 795	22 000	22 200
Sommer og vinterkostnader		13 451	27 679	31 500	30 000
Vedlikehold	4	795 968	458 562	732 800	815 500
Vedlikehold med prosjektstyring	4	11 224 759	1 430 615	0	30 935 000
Serviceavtaler		7 316	109 313	0	3 000
Kabel-tv		576 590	485 870	510 200	595 000
Forsikring		270 880	243 800	274 700	308 000
Kommunale avgifter	7	1 120 896	1 203 767	1 271 900	1 200 000
Lys og varme fellesarealer		163 698	182 112	200 000	170 000
Renhold, fellesareal		46 724	2 631	3 000	45 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		14 593	46 790	0	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 819	1 483	2 000	3 500
Drift maskiner		15 928	10 048	4 000	20 000
Driftskostnader garasje I	20	73 791	0	0	120 000
Andre driftskostnader	5	17 405	40 676	39 800	30 900
Bomiljø		7 751	1 720	4 000	8 000
Avskrivninger	6	87 032	81 008	0	84 763
Sum driftskostnader		**15 501 142**	**5 436 728**	**4 156 700**	**35 545 433**
Driftsresultat		**-8 247 477**	**1 099 712**	**3 011 400**	**-27 444 933**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		126 496	179 824	182 000	90 000
Rentekostnad		1 019 238	899 871	865 391	2 146 699
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-892 742**	**-720 047**	**-683 391**	**-2 056 699**
Årsresultat		**-9 140 218**	**379 665**	**2 328 009**	**-29 501 632**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 227	379 665	2 328 009	-29 501 632
Overf. disp. midler garasje	20	-17 991	0	0	0
Sum overføringer		-9 140 218	379 665	2 328 009	-29 501 632

Balanse pr 31.12.25 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 18	33 278 864	33 278 864
Tomter	12, 18	195 643	195 643
Garasjer	8, 18	406 917	406 917
Innløste garasjer	9, 18	20 000	20 000
Andre driftsmidler	10, 11	401 445	388 941
Sum varige driftsmidler		**34 302 869**	**34 290 364**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	13	2 281 436	4 782 035
Sum finansielle anleggsmidler		**2 281 436**	**4 782 035**
Sum anleggsmidler		**36 584 305**	**39 072 400**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 475	45 278
Andre leierestanser		245	350
Periodisert kostnad		580 235	515 204
Sum fordringer		**587 955**	**560 832**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		640 004	745 232
Sum bankinnskudd og liknende		**640 004**	**745 232**
Sum omløpsmidler		**1 227 959**	**1 306 064**
SUM EIENDELER		**37 812 264**	**40 378 463**

Balanse pr 31.12.25 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Balanse Pr 31.12.25	Balanse Pr 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	14	9 600	9 600
Opptjent egenkapital	14	1 679 094	10 801 322
Sum egenkapital	**14**	**1 688 694**	**10 810 922**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	15, 18	30 984 333	27 084 140
Borettsinnskudd	16, 18	1 056 000	1 056 000
Garasje innskudd	17	340 017	340 017
Sum langsiktig gjeld		**32 380 350**	**28 480 157**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		15 862	12 700
Gjeld mellomregning		-35	0
Leverandørgjeld		3 619 854	934 230
Skyldig off. myndigheter		18 743	26 765
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 439	36 357
Påløpne renter		3 039	3 559
Annen kortsiktig gjeld	19	1 536	0
Garasjedrift 1	20	55 782	73 774
Sum kortsiktig gjeld		**3 743 220**	**1 087 385**
Sum gjeld		**36 123 570**	**29 567 542**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 812 264**	**40 378 463**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Aud Helene Kjørsvik Leder	Tim Roger Sundbakken Styremedlem	Nina Sharma Styremedlem
Harald Aasen Styremedlem	Nina Elisabeth Larsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6701 Revisjon boligselskap	15 360	14 700
Sum	**15 360**	**14 700**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5330 Styrehonorar	273 947	259 008
Sum	**273 947**	**259 008**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
5100 Lønn til ansatte	306 695	349 664
5145 Andre honorarer ansatte	-23 000	0
5150 Opptjente feriepenger	32 502	38 911
Sum	**316 197**	**388 575**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	146 163	271 477
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	568 366	89 185
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	39 806	57 800
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	6 300	6 890
6690 Drift av vaskeautomater	3 334	3 211
6695 Forsikringsskadesaker	32 000	30 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	11 224 759	1 430 615
Sum	**12 020 727**	**1 889 177**

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
6390 Annen kostnad lokaler	0	5 565
6550 Driftsmateriale	0	13 400
7720 Generalforsamling	7 689	14 866
7740 Øredifferanser	2	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 424	5 670
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	3 290	1 176
Sum	**17 405**	**40 676**

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	87 032	81 008
Sum	**87 032**	**81 008**

Note 7 - Kommunale avgifter

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	400
7760 Eiendomskatt	1 120 896	1 203 367
Sum	**1 120 896**	**1 203 767**

Note 8 - Garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1110 Garasjer	406 917	406 917
Sum	**406 917**	**406 917**

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

Note 9 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
1116 Innløste garasjer	20 000	20 000
Sum	**20 000**	**20 000**

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

Note 10 - Andre fellesanlegg

	3 Boder	Hagestue	Redskapsbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	178 750	72 667	140 625
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	178 750	72 667	140 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	162 364	40 370	140 625
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 386	32 297	0
Årets avskrivninger :	17 875	4 844	0
Anskaffelsesår :	2016	2017	2006
Antatt levetid i år :	10	15	10

Note 11 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Vaskemaskin	Gaupen varehenger	Vaskemaskin	Vaskemaskin	TV kamraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	283 975	29 163	25 300	0	0	46 455
Årets tilgang :	0	0	0	49 637	49 900	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	283 975	29 163	25 300	49 637	49 900	46 455
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	113 590	29 163	4 006	3 723	1 247	42 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 386	0	21 294	45 914	48 653	3 872
Årets avskrivninger :	28 397	0	2 530	3 723	1 247	4 645
Anskaffelsesår :	2022	2012	2024	2025	2025	2016
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Traktor	Vaskerianlegg	TV kamraer	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 242	43 818	344 500	52 525	57 254	16 544
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 242	43 818	344 500	52 525	57 254	16 544
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 675	37 976	344 500	52 525	42 940	16 544
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 567	5 843	0	0	14 314	0
Årets avskrivninger :	3 424	4 382	0	0	5 725	0
Anskaffelsesår :	2017	2017	2008	2006	2018	2007
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Feiemaskin	Kvistkutter	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 500	29 900	34 990
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 500	29 900	34 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	25 000	19 933	19 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 500	9 967	15 454
Årets avskrivninger :	3 750	2 990	3 499
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10

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

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

Note 12 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 278 864	195 643
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 278 864	195 643
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 278 864	195 643
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	2 281 436	4 782 035
Sum	**2 281 436**	**4 782 035**

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

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2030 Andelskapital	9 600	9 600
2070 Akkumulert resultat	1 679 094	10 801 322
Sum	**1 688 694**	**10 810 922**

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**DNB BANK ASA**	**Husbanken**
Formål:	Rehabilitering av bad og heis		
Lånenummer:	**15202557640**	**12137280319**	**11494914 2**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018	2004
Rentesats:	%	5.00 %	1.415 %
Beregnet innfridd:	31.12.2025	30.12.2048	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	20 000	13 000 000	36 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	11 328 282	15 755 918
Avdrag i perioden:	0	234 943	1 477 510
Opptak i perioden:	5 612 646	0	0
Lånesaldo 31.12:	**5 612 646**	**11 093 338**	**14 278 408**
Saldo 5 år frem i tid:	5 612 646	9 620 409	6 570 108

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11494914 2	96	148 733	14 278 368
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137280319	96	115 556	11 093 376
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15202557640	96	58 465	5 612 640

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

Note 16 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2250 Borettsinnskudd	1 056 000	1 056 000
Sum	**1 056 000**	**1 056 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 17 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2253 Innskudd garasjer	340 017	340 017
Sum	**340 017**	**340 017**

Note 18 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.25	Pr31.12.24
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	25 371 686	27 084 140
Byggelån	5 612 646	0
Borettsinnskudd	1 056 000	1 056 000
Sum	**32 040 333**	**28 140 140**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	195 643	195 643
Bygninger, garasjer og boder	33 754 463	33 777 182
Sum	**33 950 106**	**33 972 825**

Note 19 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.25	Pr 31.12.24
2990 Annen kortsiktig gjeld	1 536	0
Sum	**1 536**	**0**

Note 20 - Resultat garasje/carportdrift

	2025	2024
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	73 774	79 469
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	55 800	54 250
Kostnader garasje/carporter	-73 791	-65 511
Årets endring disponible midler	**-17 991**	**-5 696**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**55 782**	**73 774**

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.

Note 21 - Disponible midler

Disponible midler viser negativ saldo fordi den inneholder ubetalte faktura, som dekkes av byggelånet.
Reelle disponible er kr 659.200,-

Resultat og balanse med noter for Høyås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyås Borettslag

Styreleder	Aud Helene Kjørsvik (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Nina Sharma (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Tim Roger Sundbakken (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Harald Aasen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Nina Elisabeth Larsen (sign.)	16.03.2026

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 Høyås Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høyås 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: X5W5H-SFW79-SK075-CU0WE-9LZG0-GTCUN

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, 20. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: X5W5H-SFW79-SK075-CU0WE-9LZG0-GTCUN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2026-03-20 12:11:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X5W5H-SFW79-SK075-CU0WE-9LZG0-GTCUN

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.

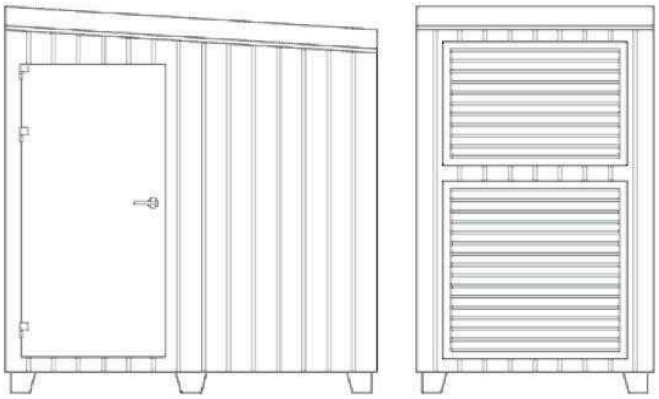
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Større leilighetsbygg

Annex **02 DHW Utendørs**

Mye varmt forbruksvann
«Plug & Play» tilbygg på 3,45 m2

Kontakt oss



R1270
GWP = 2

Tappevann

FERDIGATTEST
etter byggeforskriftenes kap.18
av 1987

Porsgrunn Kommune

Byggeplass (adresse)	G.nr	B.nr	NHK.nr.
Storvn. 42, Porsgrunn	200	2712	4080500222

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
A/L Høyås Borettslag	Storvn. 40 Porsgrunn	
Anmelders navn	**Adresse**	**Tlf.**
KONE HEIS A/S	Frysjaveien 40, 0883 OSLO	
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Tlf.**

Arbeidets art.
Reperasjon av heis.

Byggets art.
Bolig.

Søkn.dato.	Sakstype	Vedtak dato	Saksnr.
12.01.92	Instruks	11.02.92	28/92

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningsloven pgf.99 og det er ikke funnet forhold som er istrid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Porsgrunn den 14.10.93

.....
for bygningssjefen

Sendes:
- x byggherren
- x anmelder
- x ansvarshavende
- x kemnerkontoret
- x Norsk Heiskontroll
- x Lyngbakken Tekniske Senter, 3736 Skien.
- andre navn: adresse:

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas ibruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Frontal Aluminium AS
Elveveien 10
3262 LARVIK
helge@frontal.as

Deres ref.	Vår referanse	Dato
	12/02955-5	02.04.2013

GBNR. 200/2712, SKOGVEGEN 20-22 - FERDIGATTEST

Tiltakshaver:	Geir Rune Lien/Høyås Borettslag	**Adresse:**	Postboks 44/3901 PORSGRUNN
Søker:	Helge Vethe/Frontal Aluminium AS	**Adresse:**	Elveveien 10/3262 LARVIK
Tiltakstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer	**Tiltaksart:**	Endring av bygg - annet

Ansvarlig kontrollerende: Frontal Aluminium AS			
Gnr/Bnr: 200/2712	**Bygningsnummer.:** 164058417 & 164058425	**Saks.nr.:** 599/12	**Dok.nr.:** 12/02955-2
Søknadsdato: 21.09.2012	**Rammetillatelse:**	**Igangsettingstillatelse:** 22.10.2012	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltak samt utskifting av dør og glassfelt i trappegangene, søknad mottatt 11.03.2013.

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Med vennlig hilsen

Mir Zabihullah Najmi
Allmenn Byggingeniør
35547534

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Høyås Borettslag /v Geir Rune Lien

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

FERDIGATTEST

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

GNR.200,BNR.2712,SKOGVN.20 - ANMODNING OM FERDIGATTEST			
Tiltakshaver: Porsgrunn og Bamble Boligbyggelag AS			
Adresse: Pb 44, 3901 PORSGRUNN			**Tlf.:** 35573100
Ansvarlig søker: AGA Arkitekter			
Adresse: Storgata 154, 3915 PORSGRUNN			**Tlf.:** 35571803
Ansvarlig kontrollerende: Veidekke Entreprenør AS			
Byggeplass (adresse): Skogvegen 20			
Gnr/Bnr: 200/2712	**GABnr.:** 164058425	**Saks.nr.:** 421/03	**Dok.nr.:**023230/04
Tiltakets art: Fasadeendring		**Byggets art:** Boligblokk	
Søknadsdato: 04.10.2002	**Rammetillatelse:** 21.11.2002	**Igangsettingstillatelse:** 10.09.2003	

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).

NB: Ferdigattesten gjelder kun for blokk med adresse Skogvegen 20 (bygningsnr. 164058425). Ferdigattest for Skogvegen 22 må begjæres senere.

Porsgrunn den 22.06.2004

Med hilsen

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Kurt Fors Haugen
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:

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

Porsgrunn kommune
Byutvikling

BALCO AB
c/o Balco AS Sandstuveien 60A
1184 OSLO

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	18/07220-7	05.09.2019

Gbnr. 200/2712, Skogvegen 20 og 22 - Søknad om utskiftning av rekkverk og innglassering av balkongene - Ferdigattest

Tiltakshaver: Høyås Borettslag			
Ansvarlig søker: Balco AB			
Ansvarlig prosjekterende: Balco AB			
Ansvarlig utførende: Balco AB			
Ansvarlig kontrollerende: A.L.Høyer Skien AS			
Gnr/Bnr: 200/2712	**Bygningsnr.:** 164058425 / 164058417	**Saks.nr.:** 477/18	**Dok.nr.:** 18/07220-2
Tiltakets art: Utskiftning av rekkverk og innglassering av balkonger		**Byggets art:** Boligblokk	
Søknadsdato: 15.06.2018		**Igangsettingstillatelse:** 21.06.2018	

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 25.01.2019, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-3).

Med hilsen
Thomas Christian Edler Paulsen
Byggingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

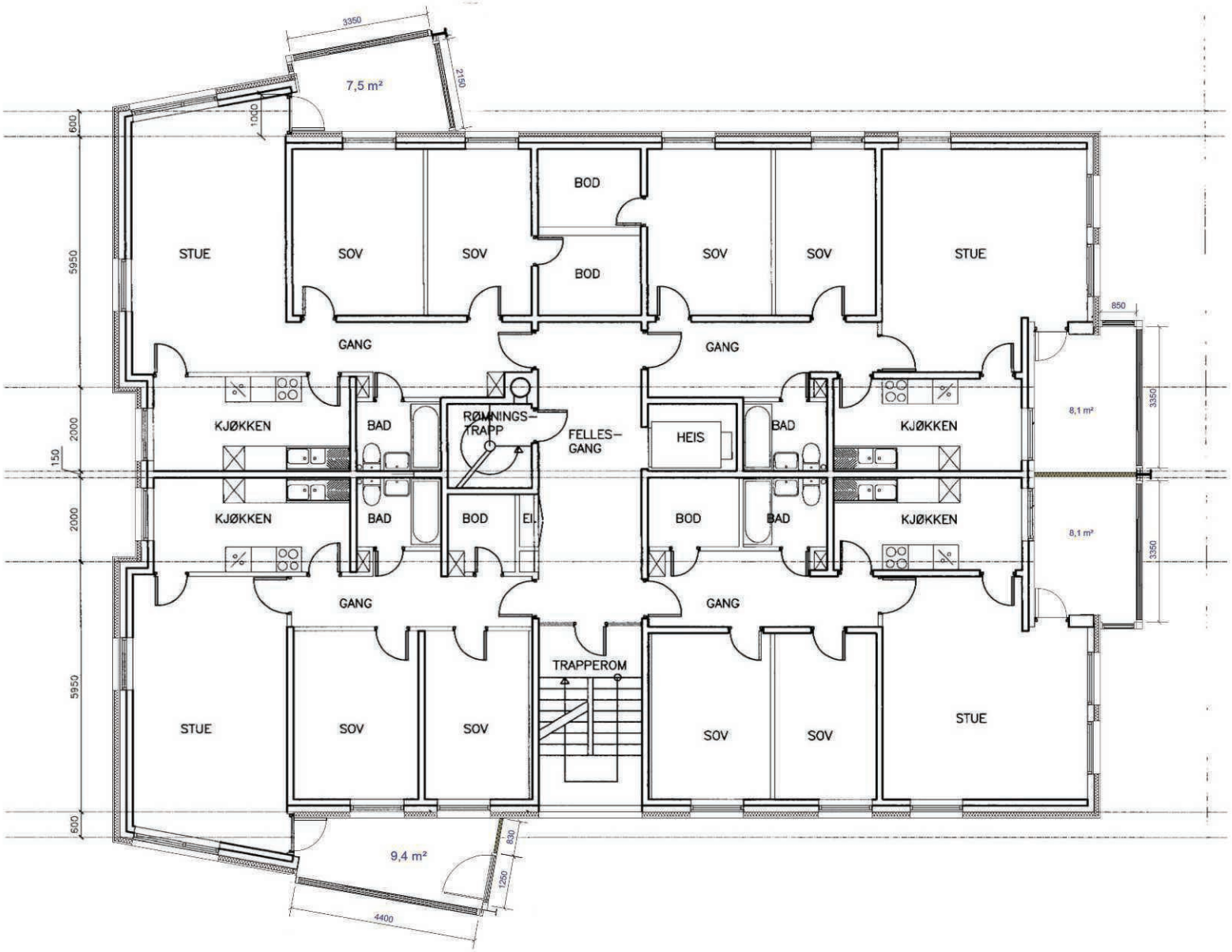
Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

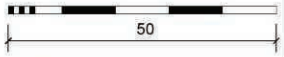
Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Kopi til: Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Jan Tore Andersen, 3901 Porsgrunn
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Brann- og feiervesenet, Jon Erik Bergendahl, 3936 Porsgrunn
A L HØYER SKIEN AS, Lyngbakkvegen 5, 3736 SKIEN
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN
HØYÅS BORETTSLAG, Jernbanegata 25, 3916 PORSGRUNN







SØKNAD OM TILTAK

HØYÅS BORETTSLAG
SKOGVEGEN 20 OG 22
3919 PORSGRUNN
GNR/BNR: 200/2712

BALCO AB
Algvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000

ARBETSNUMMER	RITAD AV, KONSTRUERAD AV	HANDLÄGGARE
180047	ANDERS HAMNE	HENRIK KARLSSON
DATUM	ANSVARIG	
15.6.2018	JAN BRORSSON	

TILTAK:
TO LIKE BLOKKER
NYE BALKONGREKKVERK MED GLASSLUKER
TEGNINGENS INNHOLD:
TYPISK LEILIGHETSPLAN

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:100	A 01	

A 01

Porsgrunn kommune

Byggesak

Byggetek As
Kenneth L. Edvardsen
Kurveien 5
0495 Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	26/377 - 2	15.01.2026

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
34/26	Utvalg for miljø og byutvikling

Tillatelse - Gbnr. 200/2712, Skogvegen 20 - Byggteknisk installasjon - Utskifting av heis

Det gis tillatelse til utskifting av heis som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

Med hjemmel i pbl. § 31-4 gis det unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17) for innvendig størrelse på heisstol, jf. TEK17 § 12-3 (1) bokstav a, som omsøkt.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 22 185,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Med hilsen

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

David Kittilsen
Ingeniør Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 7147 05 08005
Org.nr.: 939991034

Vedlegg
Orientering om klageadgang.pdf

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Byggetek As søkte, på vegne av tiltakshaver Høyås Borettslag, den 09.01.2026 om tillatelse til utskifting av heis. Det er også søkt om unntak fra TEK17 for innvendig størrelse på heisstol.

Nabovarsling er ikke ansett nødvendig, da tiltaket ikke berører naboenes interesser, jf. pbl. § 21-3 annet ledd første punktum.

Ansvarsforhold

SØK	Byggetek As
PRO	Kone AS
UTF	Kone AS, Proriv AS

Planstatus
Området er i kommuneplanens arealdel 2018-2030 av 13.06.2019, sist revidert 17.03.2022 avsatt til boligbebyggelse.

Vurdering
Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav f.

Tiltaket skal forestås av foretak med ansvarsrett etter pbl. kapittel 23, jf. pbl. § 20-3.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Kommunen vurderer det slik at forutsetningene for unntak fra innvendig størrelse på heisstol i TEK17, jf. pbl. § 31-4, er til stede. Stolstørrelsene er maksimert ut fra tilgjengelig eksisterende sjaktareal og ytterligere utvidelse er ikke mulig uten uforholdsmessige kostnader med henvisning til PBL § 31-2. Tiltaket kan da gjennomføres med de unntak fra TEK17 som fremkommer av søknaden.

Vedtak framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 a. Grunngebyr (elektronisk)	765	1	765	

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.8 f. Fravik fra krav i TEK	13770	1	13770	
3.6.5 Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner	7650	1	7650	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til

Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Høyås Borettslag	Postboks 44	3901	Porsgrunn
Norsk Heiskontroll As	Standardveien 1	0581	Oslo

Porsgrunn kommune

Byggesak

VB Rørlegger'n
Stian Numme
Porsgrunnsvegen 304
3740 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/6928 - 2	18.06.2025

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
403/25	Utvalg for miljø og byutvikling

Tillatelse -Gbnr. 200/2712, Skogvegen 20 og 22 - Rehabilitering av bad

Det gis tillatelse til rehabilitering av bad, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 og 21-4.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 7650,-

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Mariann Stubberød
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Saksopplysninger
Ansvarlig søker VB Rørlegger'n søkte, på vegne av tiltakshaver Høyås Borettslag, den 06.06.2025 om tillatelse til rehabilitering av 93 bad i to boligblokker.

Nabovarsling er ikke ansett nødvendig, da tiltaket ikke berører naboenes interesser, jf. pbl. § 21-3 annet ledd første punktum.

Ansvarsforhold

SØK	VB Rørlegger'n
PRO	VB Rørlegger'n
UTF	VB Rørlegger'n Tveiten og Riis Murmesterfirma AS , Thermax AS
KONT	4 Årstider AS

Planstatus
Området er i kommuneplanens arealdel av 13.06.2019 avsatt til bolig.

Vurdering
Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. pbl. § 20-1 bokstav b.

Tiltaket skal forestås av foretak med ansvarsrett etter pbl. kapittel 23, jf. pbl. § 20-3.

Kommunen plikter å gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med relevante krav i plan- og bygningslovgivningen.

Vedtak framgår av sakens første side.

Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven. Den gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.1 b. Grunngebyr (papir og epost)	1530	1	1530	
3.6.10 b. Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon	6120	1	6120	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Klagefristen er 3 uker etter at melding om vedtak er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til kommunen. Klagen skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, samt nevne den eller de endringer som ønskes. Klagen bør også begrunnes.

Forvaltningsloven §§ 29 – 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å få forlenget klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Kopi til
Høyås Borettslag Postboks 44 3901 Porsgrunn

Vedlegg
Forvaltningsloven Orientering om klageadgang

Utskriftsdato: 02.09.2026

Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	**Gårdsnr.**	200	**Bruksnr.**	2712	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogvegen 20, 3919 PORSGRUNN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1406
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 048 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 11 048 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** 1kmSoneRundtSentrum **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 11 048 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 732 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560

Delareal	58 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1415
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	105
Navn	Industriareal m.m. Vestheimvegen - Porsgrunnsvegen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.09.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/97/105_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 160 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** -

Id	111
Navn	Moldhaugen nord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.04.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/136/111_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei

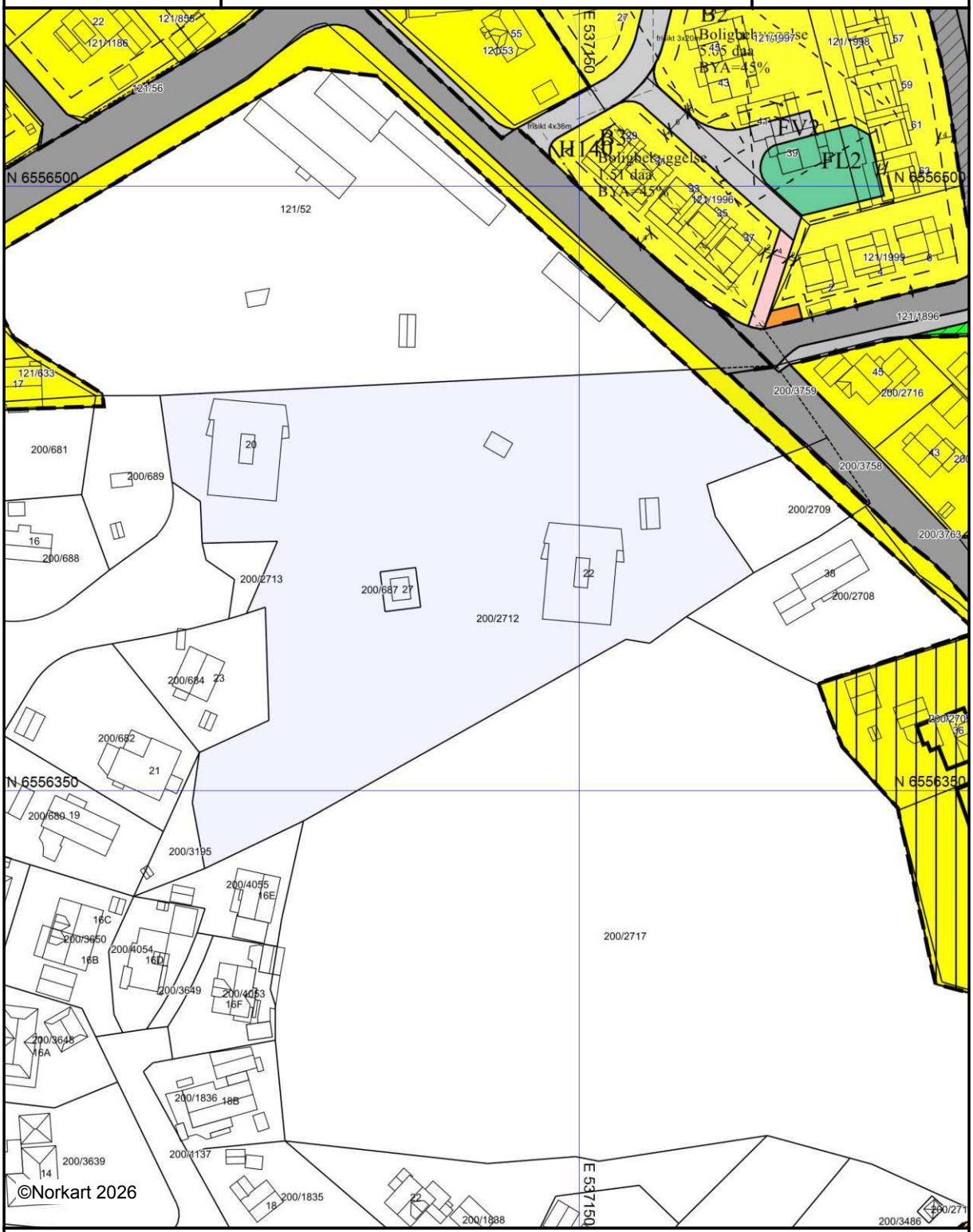
Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 200/2712
Adresse: Skogvegen 20
Utskriftsdato: 02.09.2026
Målestokk: 1:1500

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Område for anlegg i grunnen
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Friområde
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR INDUSTRIAREAL M.M. OG SAMLEÅRE FRA VESTHEIMVEGEN TIL PORSGRUNNSVEGEN M.M. BEGRENSET AV KOMMUNEGRENSEN I NORD, PORSGRUNNSELVA, STORVEGEN, VESTHEIMVEGEN, LAHELLEVEGEN OG STADIONVEGEN, TEGN. NR. 1414

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Den viste nye bebyggelse skal plasseres som vist på planen.

Areal for boliger

§ 2

På de viste boligarealer kan det bygges frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.

§ 4

Gesimshøyden må ikke overstige 4,0 m for 1 etasjes bygg og 6,5 m for 2 etasjes bygg over ferdig planert terreng.

§ 5

Plassering av 2 garasjer og oppstillingsplass for 2 biler skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknad for bolighuset, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette.

Industriarealene

§ 6

Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 7

Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter, som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

§ 8

Arealet mellom byggegrensen og Storvegen, ny samleåre og nordre del av Lahellevegen betraktes som isolasjonsbelte og skal tilplantes og behandles parkmessig, dog uten å stenge frisikten på hjørnene. Dette areal kan ikke nyttes til lagring eller parkering. Avkjørsler skal plasseres til de sekundære veger og ikke til den nye samleåren.

§ 9

Det viste vegareal for ny bru/motorveg kan nyttes til lager utenfor eventuelle framtidige brupillarer, vegskråninger m.m. i den utstrekning som Telemark vegkontor til enhver tid godkjenner i hvert enkelt tilfelle.

§ 10

Bebyggelsen skal normalt ikke være høyere enn 8 m. Det skal på egen grunn være av- og pålessingsplass samt parkeringsplasser som oppfyller kravene i vedtektene for Porsgrunn kommune.

§ 11

I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg.
Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. , dersom helserådet samtykker.

Fellesbestemmelser

§ 12

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge.
Mot den nye samleåren i industriarealet settes gjerdet i byggegrensen og frisiktgrensen i hjørnene. Om ønskes kan det settes lave parkgjerder i tomtegrensen mot vegen med maksimal høyde på 0,8 m høyde over vegplanet.

§ 13

Ingen tomt skal ha avkjørsel til den nye samleåren dersom annen mulighet foreligger. I industriområdet skal avkjørsel legges til de viste mateveger.

§ 14

Ingen tomt må beplantes med trær eller buske, som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebyggede arealer må gis en tiltalende parkmessig behandling.

§ 15

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

§ 16

Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

Stadfestet 11. 9. 1975

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR MOLDHAUGEN NORD

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Areal regulert til spesialområde for bevaringsverdig bebyggelse.

a) Bevaringsverdige bygninger er regulert med nåværende gesimshøyde, takform og etasjetall. Bevaringsverdige bygninger kan istandsettes, underbygges, tilbygges og påbygges under forutsetning av at bygningens målestokk, fasader, vindusdeling, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger holdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende.

Bevaringsverdige bygninger tillates ikke revet.

b) Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle typer nybygg, skal gis en eksteriørutforming, materialvalg og fargebruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger, jfr. § 2 a
Store glassflater og løse vindussprosser skal unngås. Nybygg skal også i sin hovedform, målestokk og takvinkel tilpasses den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen.

c) Gjerder og innhegninger skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

d) Tuntreet på gnr. 200, bnr. 41 skal søkes bevart.

§ 3

Areal regulert til boligformål, generelle bestemmelser

a) Ved endringer av eksisterende bygninger som inngår i planen skal det tas hensyn til bygningenes opprinnelige eksteriør.

b) Alle typer nybygg, herunder også garasjer og uthus skal tilpasses den øvrige bebyggelsen når det gjelder størrelse, høyder, takvinkel, takform, materialvalg, utforming og fargesetting.

c) Bygninger skal ligge min. 5 m fra Storveien og 4 m fra andre veier. Garasjer skal ligge min. 2,5 m fra Storveien og 1 m fra andre veier, dog slik at avstand fra garasjeport til regulert vegkant er min. 5 m.

d) Garasjer/uthus kan oppføres med areal inntil 40 m².

§ 4

Areal regulert til småbåthavn, båtopplag

På felt I kan det tillates oppført sjøbuer for lagring av båtutstyr, fiskeredskaper o.l.

§ 5

UTGÅR

§ 6

Fellesbestemmelser

a) For bevaringsverdige bygg utenfor areal regulert til bevaringsverdig bebyggelse gjelder § 2a.

b) Forstøtningsmurer og innhegninger skal ved valg av materialer og høyde harmonere med bebyggelsen.

c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboene eller den alminnelige ferdsel.

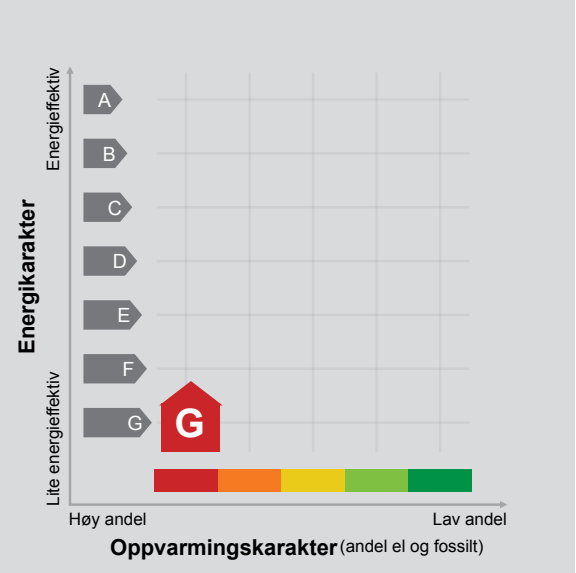
d) Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

e) Unntak fra reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Porsgrunn kommune.

Reguleringsplanen godkjent av bystyret den 30. april 1987

ENERGIATTEST

Adresse	Skogvegen 20
Postnummer	3919
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	2712
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164058425
Bruksenhetsnummer	H1201
Merkenummer	Energiattest-2025-108794
Dato	22.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

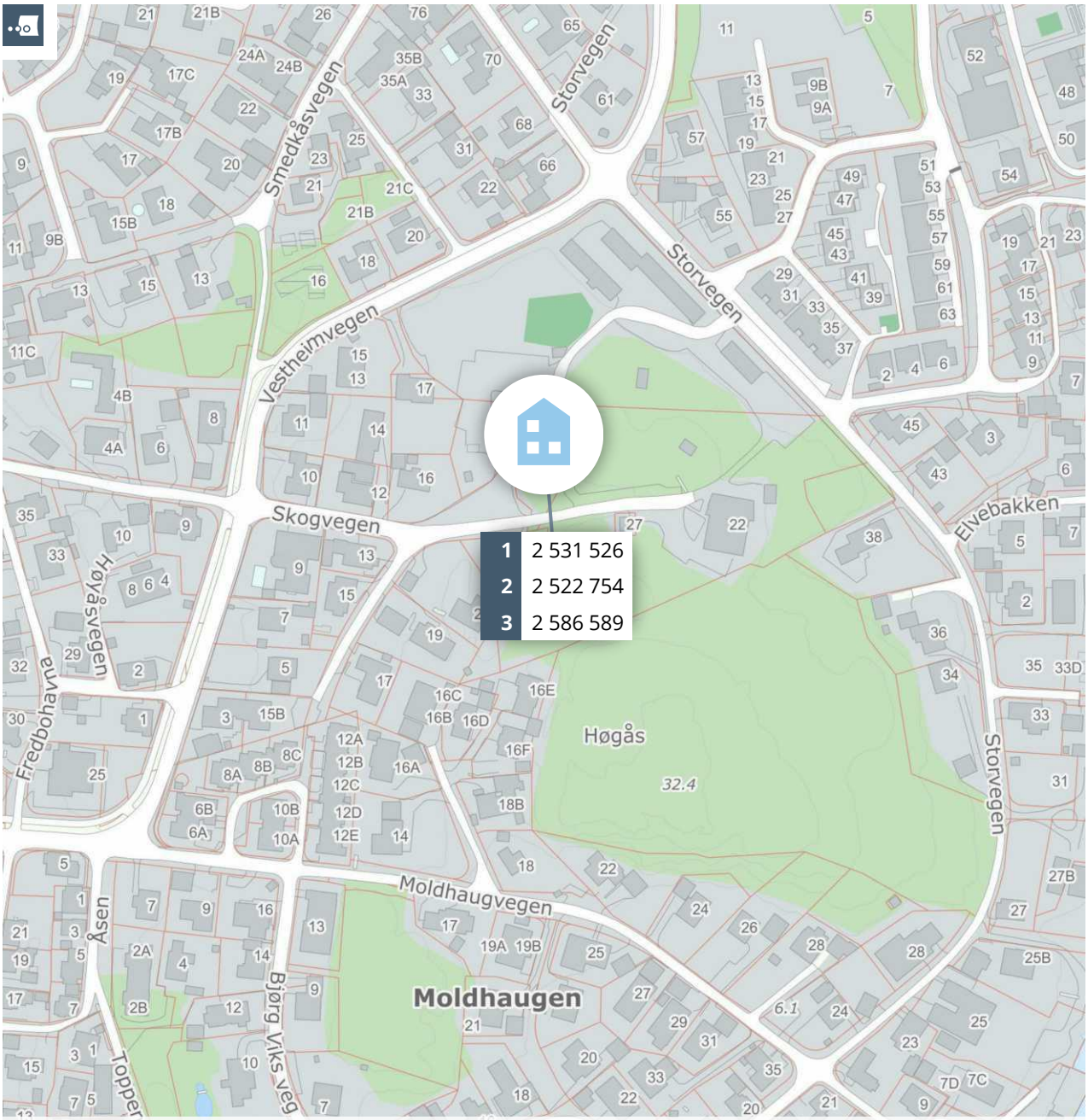
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Meglers verdivurdering

SKOGVEGEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 21.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogvegen 20, 3919 PORSGRUNN

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 200 BNR 2712 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS MOLDHAUGEN

Verdivurdert til

2 550 000

473 197	3 023 197	41 414
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	7 695
Formue	-
Soverom	2
Etasje	12

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skogvegen 20 71 m² 1964 12. etg 2 sov	30.04.2025	1 790 000	**2 250 000**	281 526	2 531 526	**35 655**
2 Skogvegen 20 75 m² 1964 12. etg 2 sov	23.03.2026	2 150 000	**2 200 000**	322 754	2 522 754	**33 637**
3 Skogvegen 20 77 m² 1954 - etg 2 sov	21.05.2026	2 150 000	**2 200 000**	386 589	2 586 589	**33 592**

Unik mulighet! Helt på toppen av byen ligger denne totaloppussede 3-romsleiligheten med noe de færreste kan tilby.

Leiligheten er påkostet og har gjennomgående lekre materialvalg og elegant fargepalett. Badet er nylig totalrenovert og ekstra påkostet med lekre detaljer — nytt fra gulv til tak. Kjøkkenet er også fornyet i 2026 med nye fronter, benkeplate og noen nye hvitevarer.

I 2026 er heisen i bygget byttet ut, som gir en behagelig transport til leiligheten. Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass.

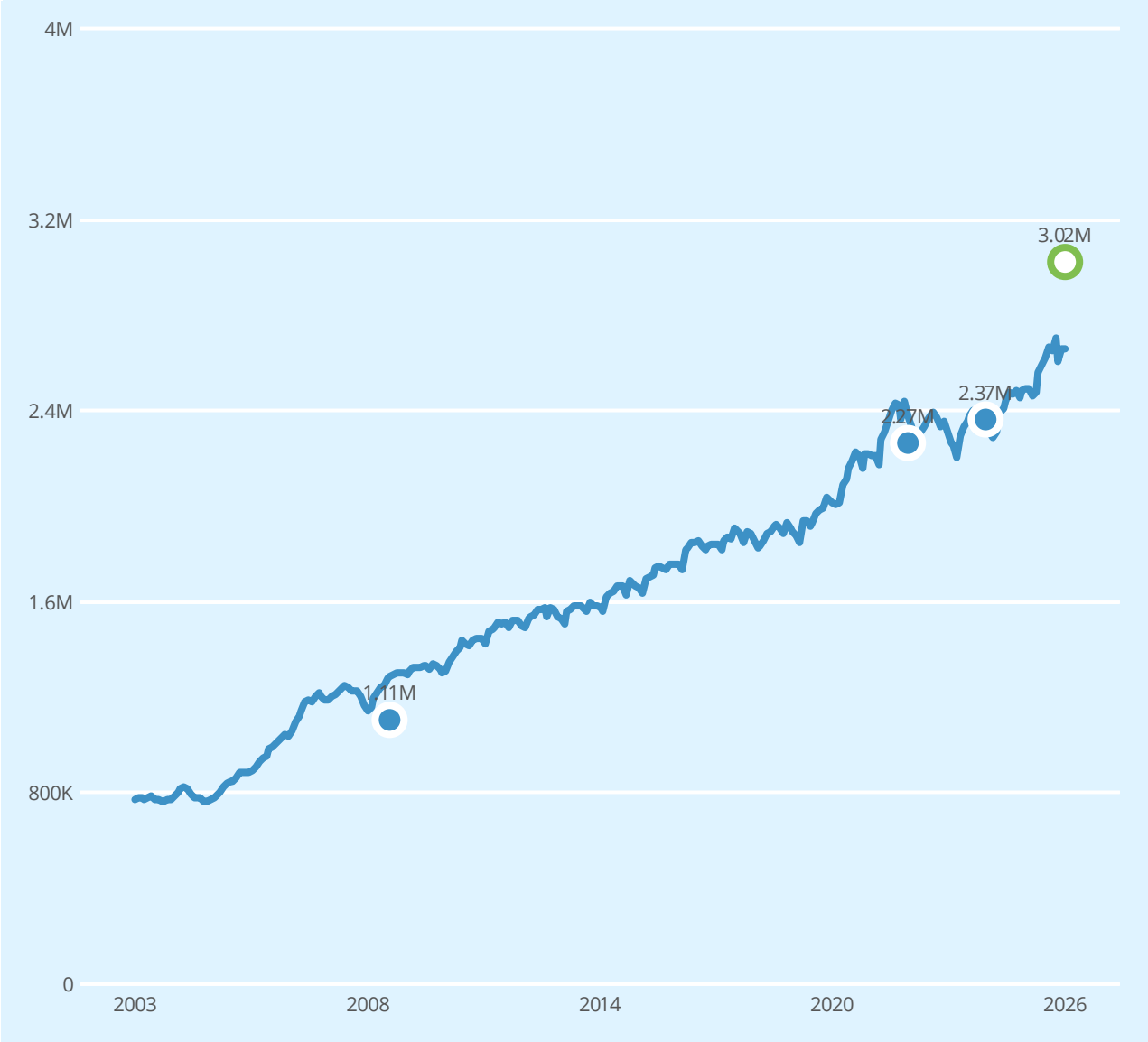
Leiligheten er 85 kvm fordelt på entré, stue, kjøkken, bad, to soverom, vaskerom, bod og balkong — og alt henger fint sammen med plassbygde møbler som er tilpasset leiligheten og dens utforming.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.08.2024	20.09.2024	04.10.2024	2 150 000	2 075 000	290 865	2 365 865	3
31.08.2022	26.09.2022	20.10.2022	1 990 000	1 940 000	325 670	2 265 670	
23.06.2009	24.07.2009	19.08.2009	775 000	765 000	340 287	1 105 287	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nytt bad, ny heis, vesentlig renovering av leiligheten

Leiligheter til salgs i 3919 PORSGRUNN nå

2
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 892 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i 3919 PORSGRUNN siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3.4M
3.2M
3 136 000 Salgspris i snitt
3 000 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 5.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

41 414 Skogvegen 20 Totalpris 3 023 197

39 755 PORSGRUNN kommune i snitt siste 6 mnd

38 264 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skogvegen 20, 3919 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 2712, andelsnr. 2662 i HØYÅS BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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