PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SKOGVEGEN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Skogvegen 20 , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 2712

Andelsnummer 2663

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 14.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2531 **Referansenummer:** VE1598

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i leilighetsbygg.
Leiligheten er beliggende i 7.etg. Adkomst fra felles gangareal med heis og felles trapperom. Boligblokken er oppført i 1954 og inneholder boligseksjoner.
Den bærende konstruksjonen med brann og lydskiller består av betongcellekonstruksjon.
Utvendig tekket med betong flater, trepanel og teglstein.
Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer.
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater.
Malt slette veggflater og malt gips/betong flater i himling.
Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom og bod. Utgang fra stue til romslig innbygget terrasse på ca. 8 m2. Leiligheten gir et godt inntrykk i forhold til alder.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcellekonstruksjon mellom etasjer og leiligheter. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Teglstein og Liggende murpuss på veggflater.
Innvendig flater er platet og består stort sett av malt slette flater.
Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2004. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør i lyd og brannskille. Dør tetter godt og fyller sin funksjon.
Leiligheten har etablert romslig inn glasset terrasse med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget stål tekker med teppe. Vegger i lakkert aluminium med laminert glass. Innglasset balkong har et areal, på ca. 8 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av tapet og malt slette flater på betong/plater.
Himling har malt gips/betong-flater. Alle overflater oppgradert de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.
Innvendig dører består av hvite slette finer dører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og dusjnisje med glassdører til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv er flatt med mindre lokalt fall rundt sluk. Sluk består av stålsluk med synlig klemring. Baderom oppgradert ca. 2002 (forrige eier).
Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Synlig membran og mansjett i sluk.
Bad har vegger i betong bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN Gå til side

Leilighetens kjøkkeninnredning består av malt profilertedør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med kullfilter. Integrert komfyr og vaskemaskin.
Kjøkkeninnredning skiftet ca 2000.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør består av kobberør. Plast avløpsrør.
VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
VV tank på 200 liter etablert i teknisk rom.
40 amper hovedsikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Røykvarsler (seriekoblet) og brannsluknings apparat etablert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

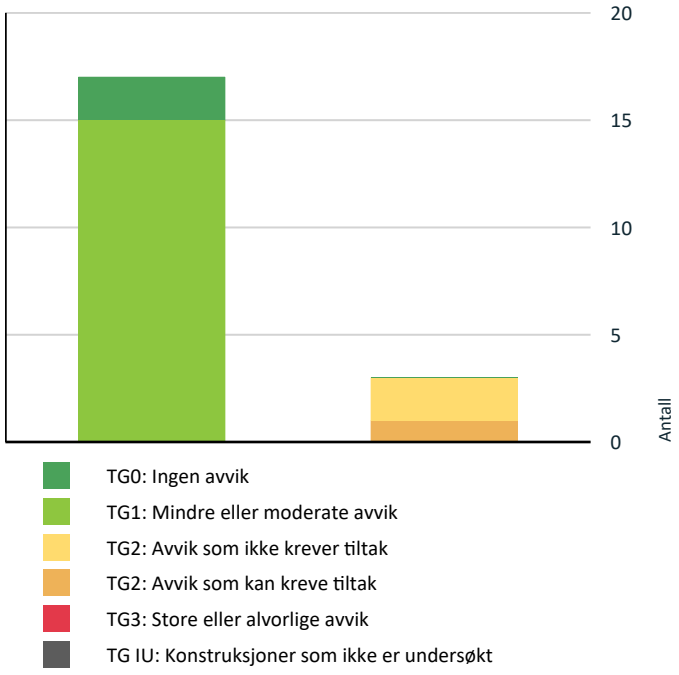
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

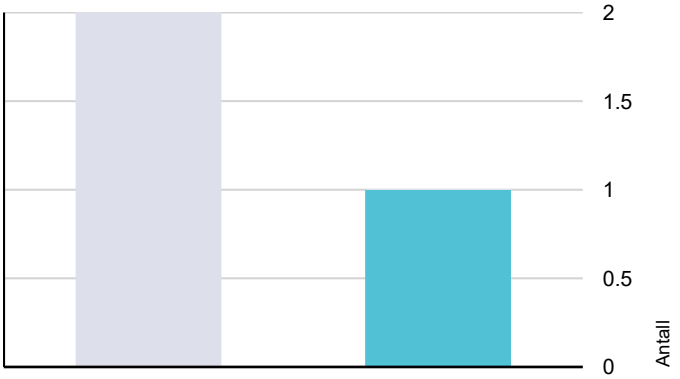
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 7. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av plasstøpt betongcellekonstruksjon mellom etasjer og leiligheter. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Teglstein og Liggende murpuss på veggflater.
Innvendig flater er platet og består stort sett av malt slette flater.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2004. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 1 Dører

Malt entredør i lyd og brannskille. Dør tetter godt og fyller sin funksjon.

Årstall: 2004

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig inn glasset terrasse med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget stål tekker med teppe. Vegger i lakkert aluminium med laminert glass. Innglasset terrasse har et areal, på ca. 8 m2.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av tapet og malt slette flater på betong/plater.
Himling har malt gips/betong-flater. Alle overflater oppgradert de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.

Årstall: 1954

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av hvite slette finer dører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og dusjnisje med glassdører til baderom. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv er flatt med mindre lokalt fall rundt sluk. Sluk består av stålsluk med synlig klemring. Baderom oppgradert ca. 2002 (forrige eier). Bad skal oppgraderes i regi av borettslaget 2025-26.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Fliser etablert på vegger i betong.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og dusjnisje med glassdører til baderom.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk fra våtrom.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i betong bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av malt profilertedør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med kullfilter. Integrert komfyr og vaskemaskin. Kjøkkeninnredning skiftet ca 2000.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør består av rør i røranlegg og kobberør. Plast avløpsrør.
VV tank på 120 liter etablert i kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Årstall: 1954

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

40 amper hovedsikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler (seriekoblet) og brannsluknings apparat etablert

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

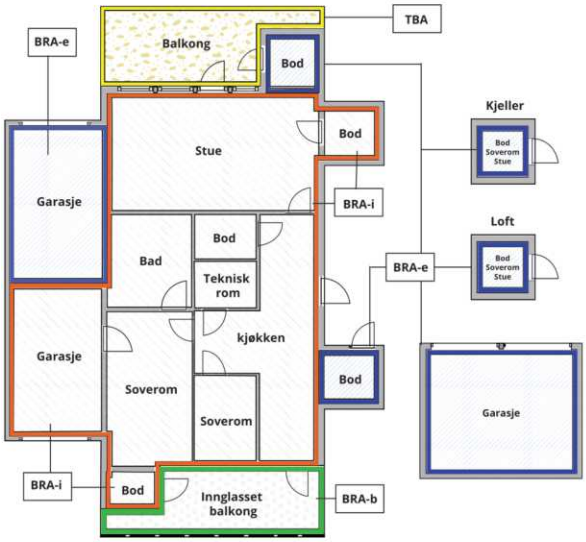
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
7. Etasje	77		8	85	
Kjeller		3		3	
SUM	**77**	**3**	**8**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	73	1

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Susanne Oldervik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Skogvegen 20

Hjemmelshaver
Høyås Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HØYÅS BORETTSLAG	948461331			Halvorsen Supawan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2663

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Skogvegen i Porsgrunn kommune. Flott utsikt over nærområdet med meget gode solforhold. Parkering på felles asfaltert parkeringsanlegg. Adkomst i felles trapperom med heis.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt med mindre grøntareal. Asfaltert adkomstveier og utvendig parkering.,

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1962

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2025	
2	16.05.2025	
3	16.05.2025	
4	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VE1598

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250081

Selger 1 navn
Susanne Oldervik

Gateadresse
Skogvegen 20

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250081

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning og kjøkkenbenk. Byttet dusj og vask armatur på kjøkken og baderom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har fire ladeanlegg på parkeringsplassen

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedtatt i styret at baderom pusses opp i 2025/2026

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Renovering av baderom 2025/2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Oldervik	83235dc59513472a5612d3214d3cbe60db65d80d	16.05.2025 09:16:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250081

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

Skogvegen 20

Nabolaget Moldhaugen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	10 min
Recharge Shell Pors	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vemmern Linje M2, M2N	9 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 96 barn	6 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Pp Senteret	13 min
Kiwi Tollnes	16 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	13 min
Vitusapotek Vestsiden	13 min
Porsgrunn Vinmonopol	7 min

SPORT

Høyås ballplass	4 min
Pynten ballplass	9 min
Just Padel Porsgrunn	16 min
SATS Porselensfabrikken	17 min

«Området er vennlig og flott. Her kan man bli godt kjent med naboer og leve i harmoni.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

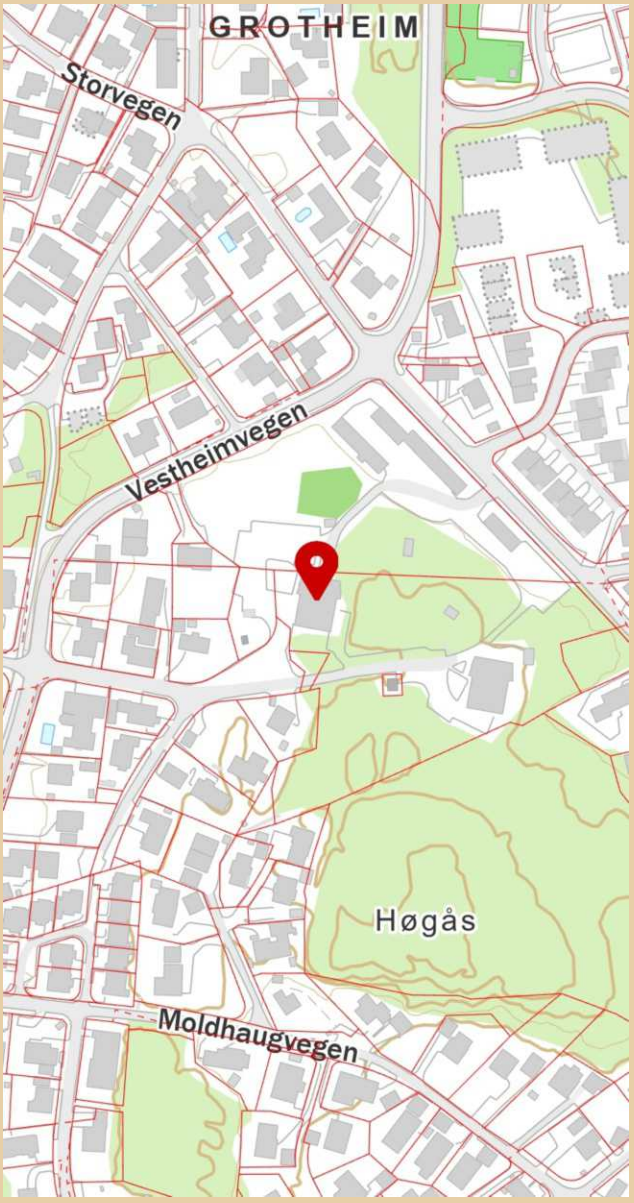
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Skogvegen 20

Nabolaget Moldhaugen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	10 min
Recharge Shell Pors	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vemmern Linje M2, M2N	9 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

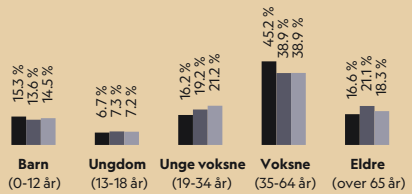
BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Pp Senteret	13 min
Kiwi Tollnes	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Moldhaugen	705	351
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Høyås ballplass	4 min
Pynten ballplass	9 min
Just Padel Porsgrunn	16 min
SATS Porselensfabrikken	17 min

«Området er vennlig og flott. Her kan man bli godt kjent med naboer og leve i harmoni.»

— Sitat fra en lokalkjent

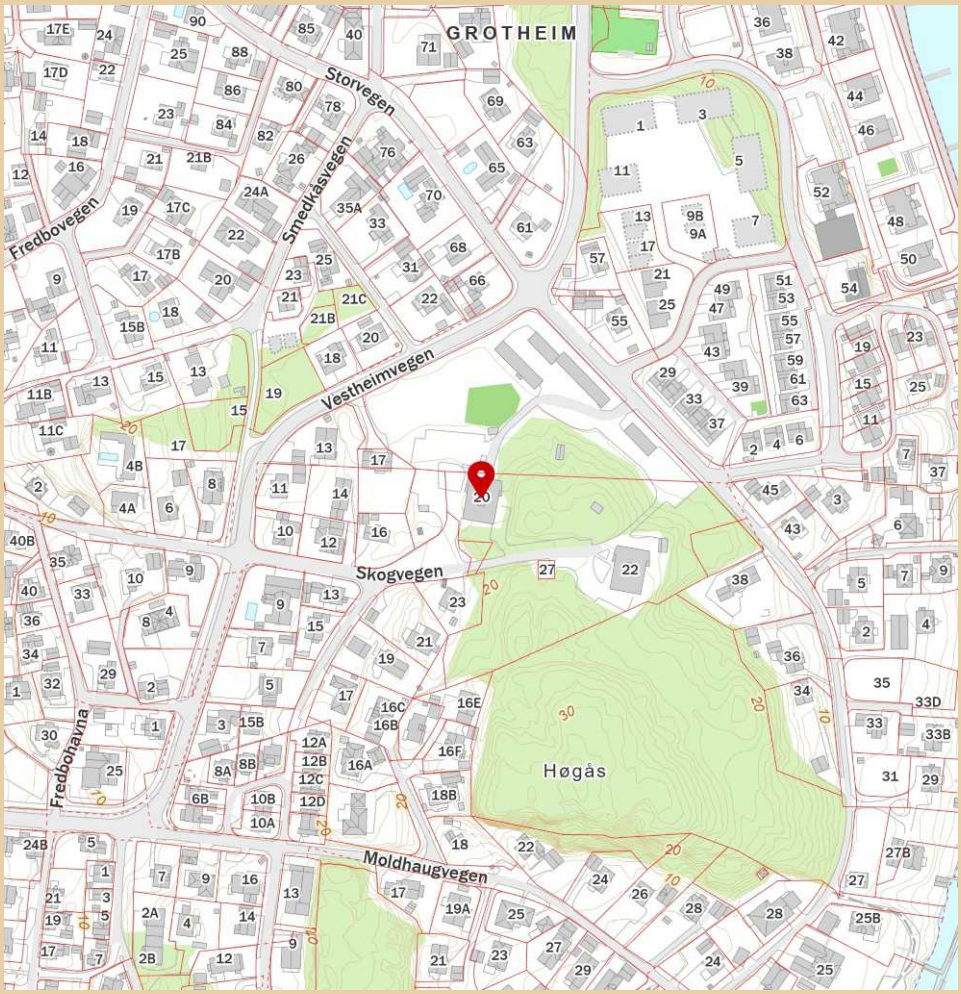
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Skogvegen 20

Nabolaget Moldhaugen - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	12 min 0.9 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 4.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	10 min
Recharge Shell Pors	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vemmern Linje M2, M2N	9 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 96 barn	6 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	19 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Pp Senteret	13 min
Kiwi Tollnes	16 min

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	13 min
Vitusapotek Vestsiden	13 min
Porsgrunn Vinmonopol	7 min

SPORT

Høyås ballplass	4 min
Pynten ballplass	9 min
Just Padel Porsgrunn	16 min
SATS Porselensfabrikken	17 min

«Området er vennlig og flott. Her kan man bli godt kjent med naboer og leve i harmoni.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

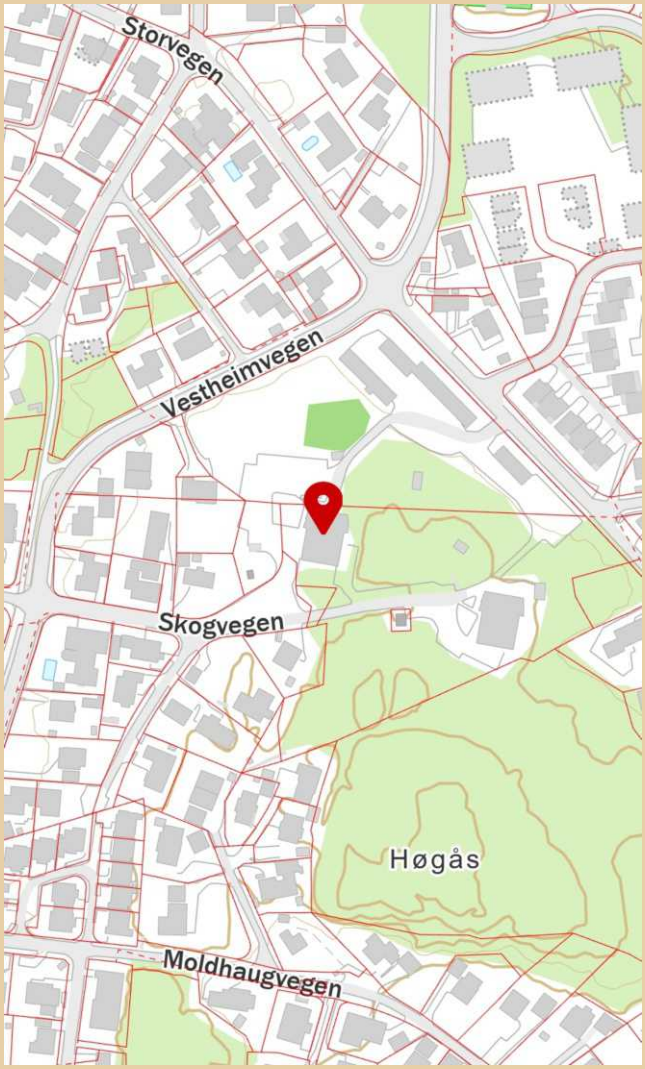
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

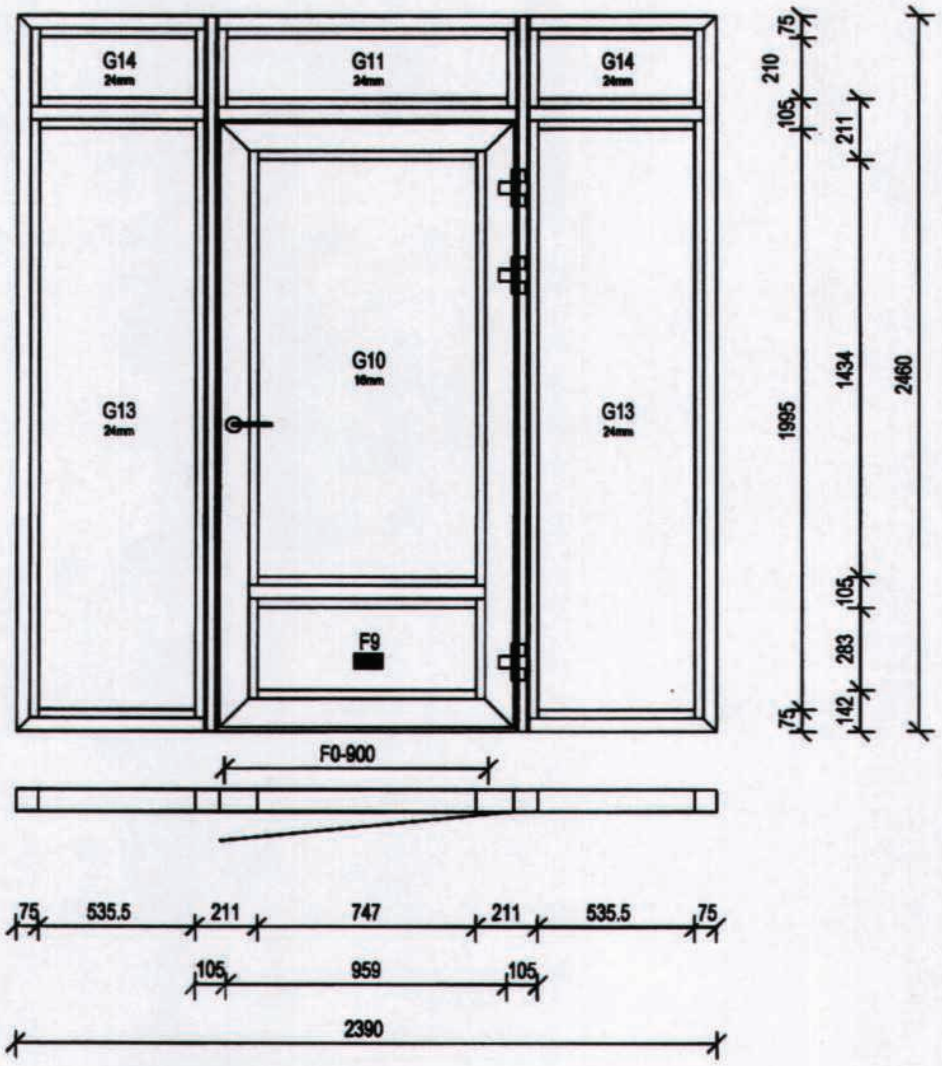
- Egen bil
- Gående

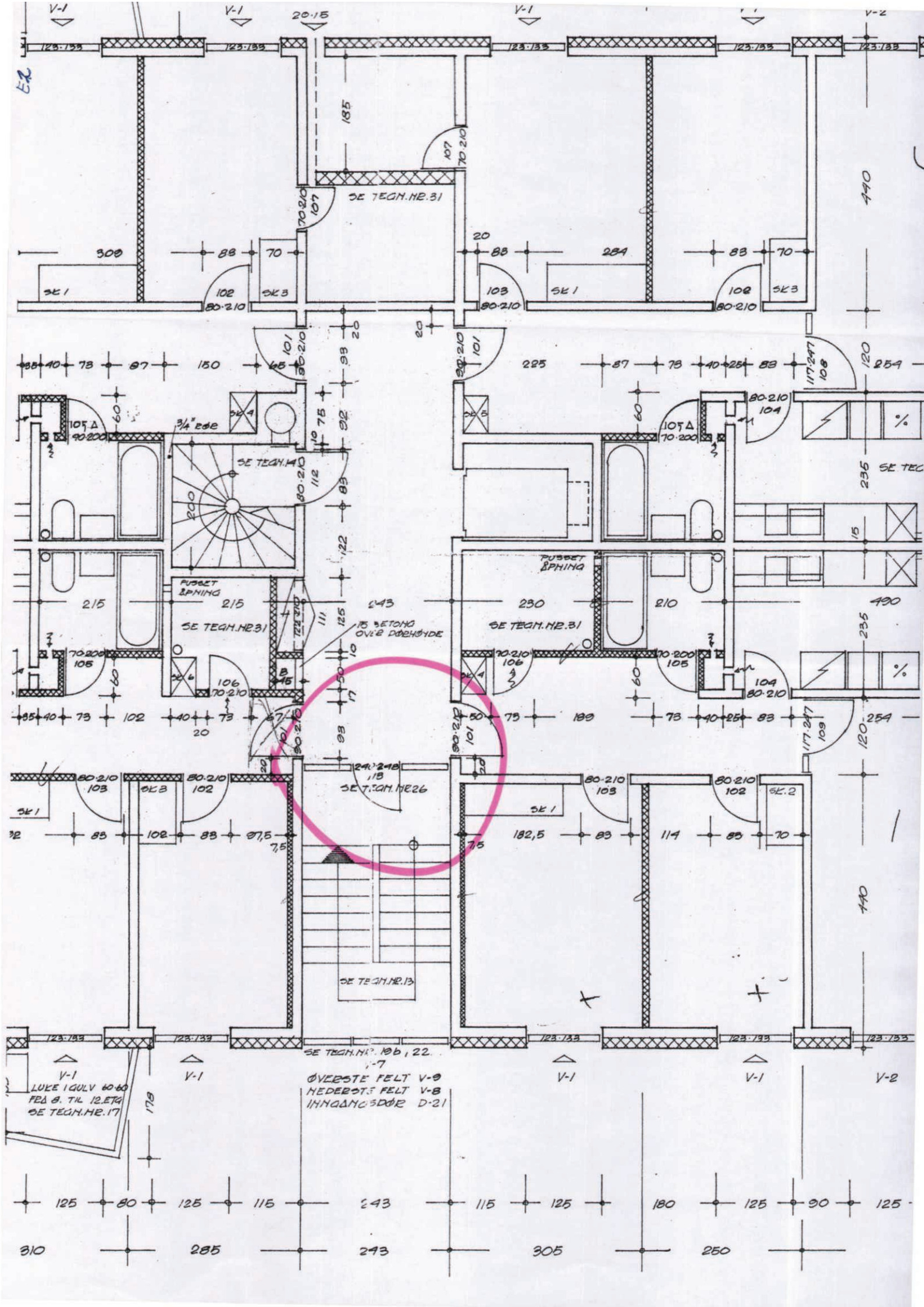


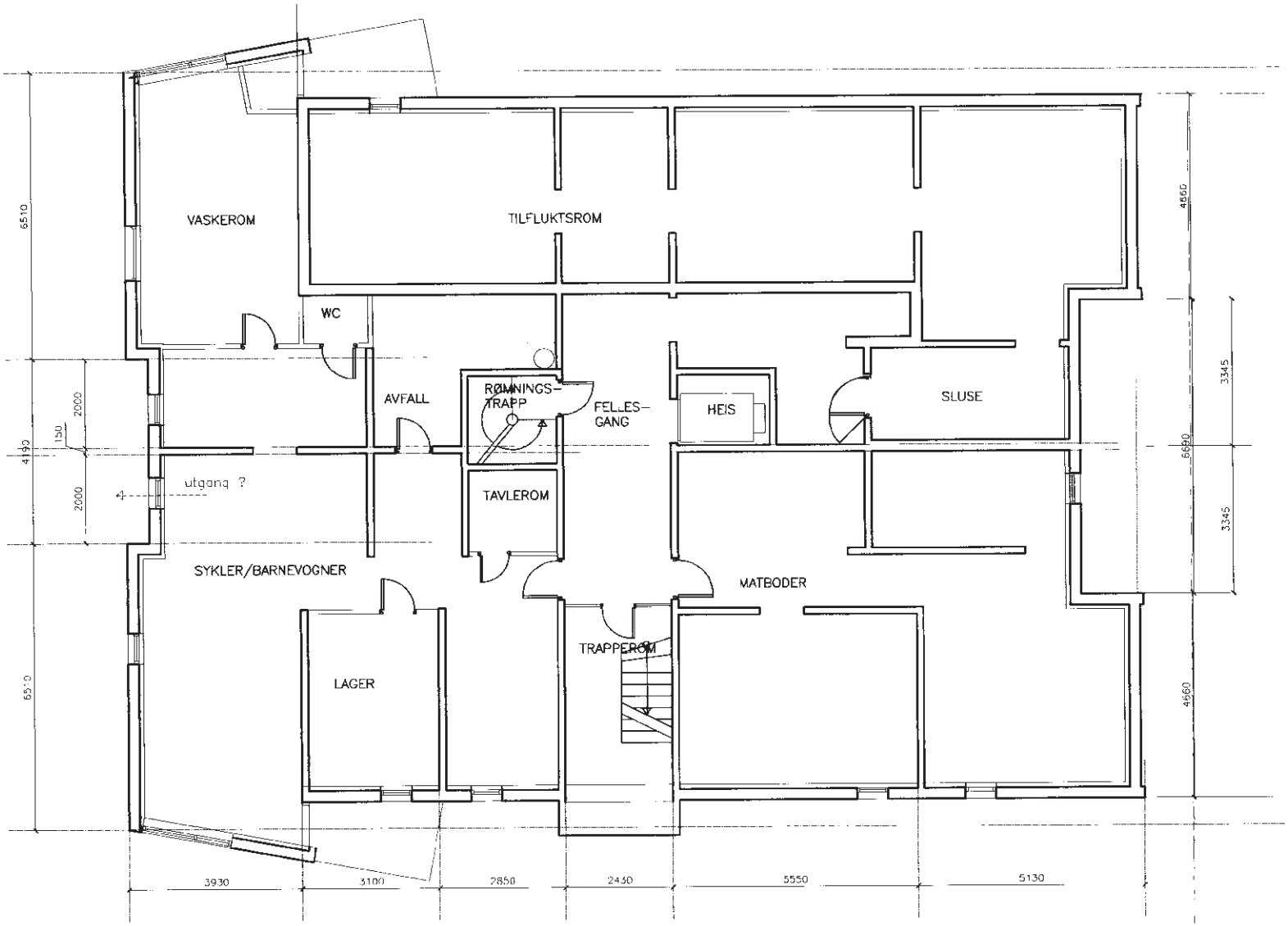
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

E1

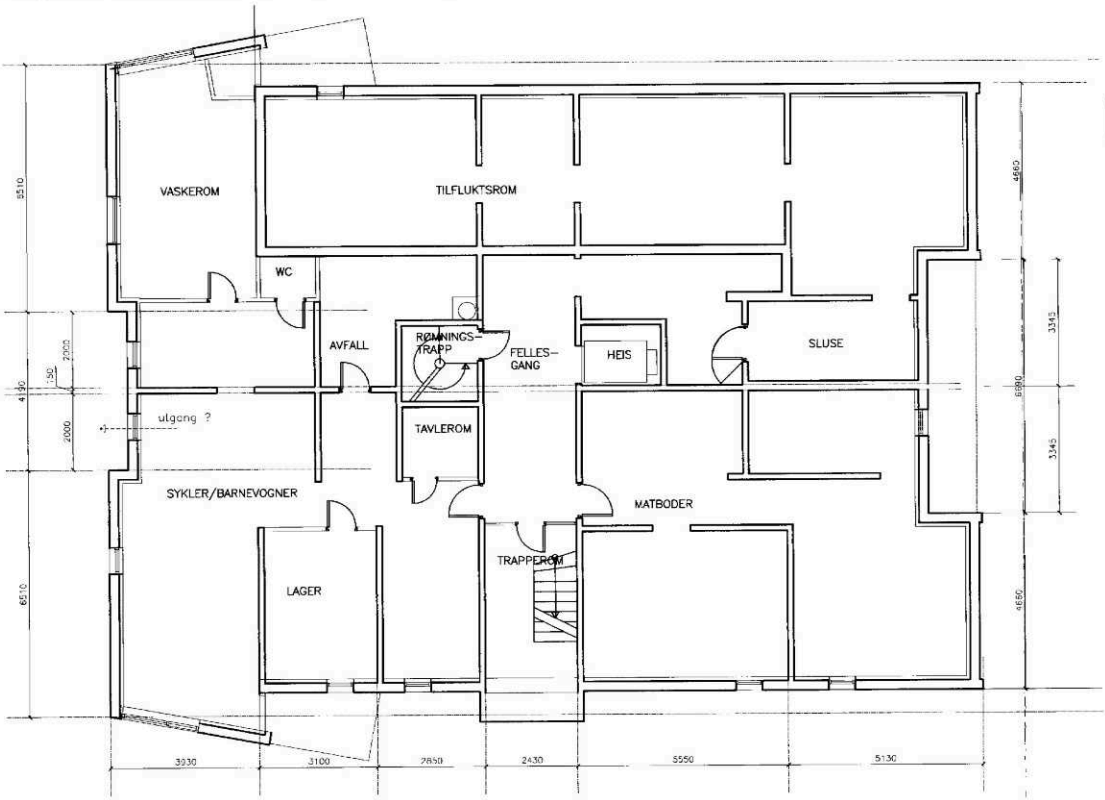
Standard


G14
24mm
G11
24mm
G14
24mm
G13
24mm
G10
16mm
G13
24mm
F9
F0-900
75
210
105
211
1995
1434
2460
105
283
75
142
75
535.5
211
747
211
535.5
75
105
959
105
2390


SE TEGN.NR.31
SE TEGN.NR.14
SE TEGN.NR.26
SE TEGN.NR.13
SE TEGN.NR. 19b, 22.
PUSSET ÅPNING
15 BETONG OVER DØRHØYDE
3/4" edge
ØVERSTE FELT V-9
NEDERSTE FELT V-8
INNGANGSDØR D-21
LUKE I GULV 60·60 FRA 8. TIL 12. ETG SE TEGN.NR.17

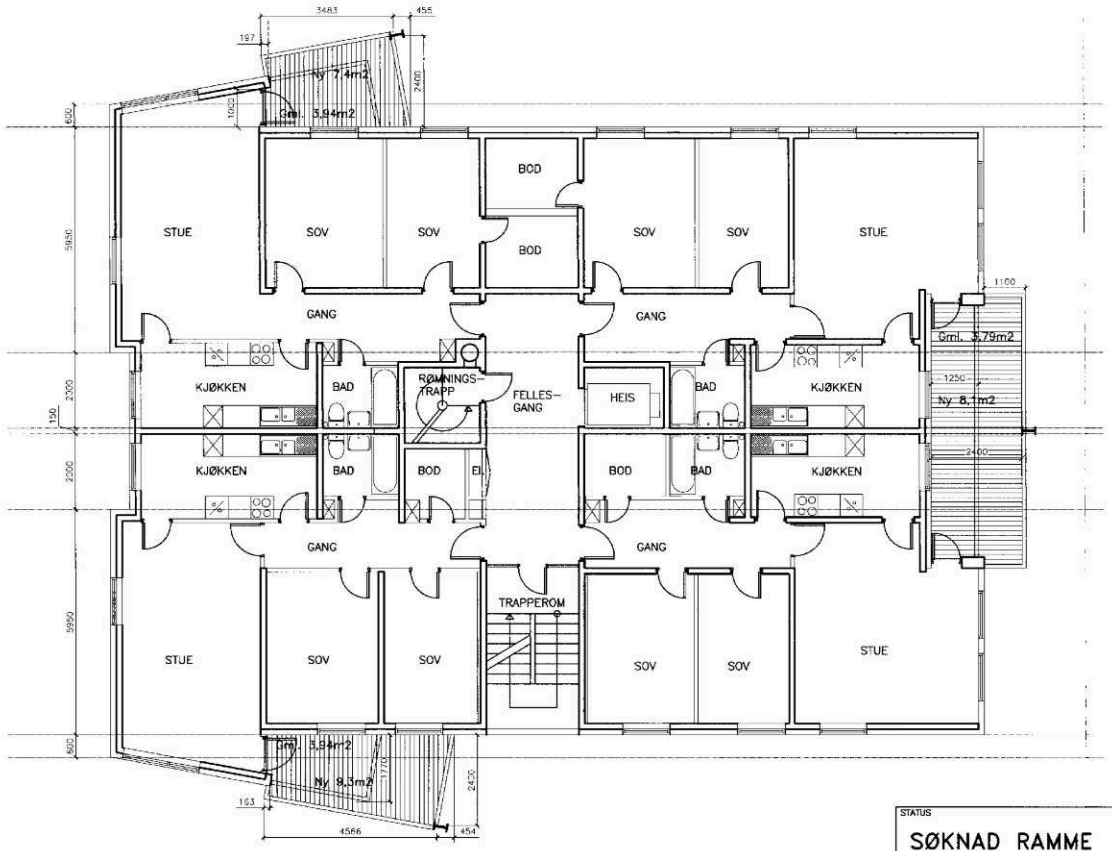


STATUS: EKSISTERENDE	PLOT.DATO: 27.06.02
REV	SIGN. / KONTR / DATO: 26.06.02
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	ANSV: Anne Cathrine Aga
HØYÅS 2 like blokker KJELLER–PLAN	MÅL: 1:100
aga ARKITEKTER STORGT. 154, PB 40 3901 PORSGRUNN Tel. 35 57 18 03 Fax 35 57 18 04 sja@aga-arkitekter.as	TEGN. NR.: 128–20 / REV



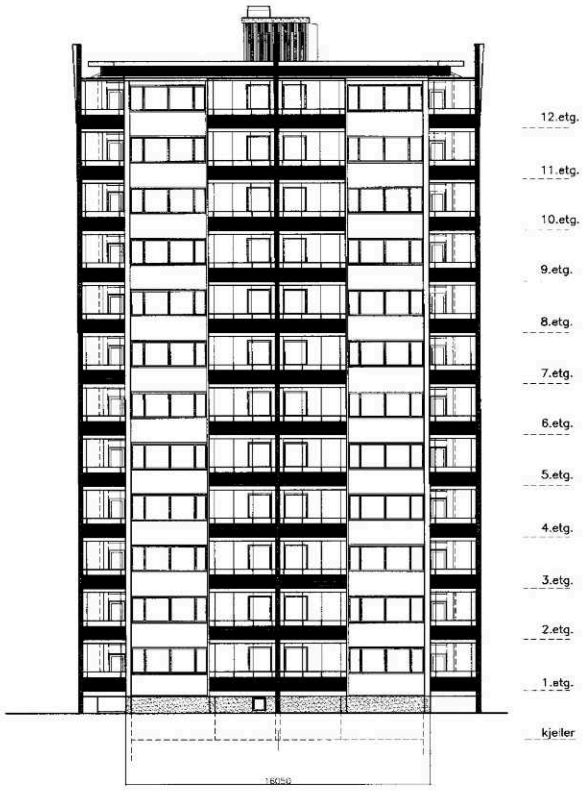
0 4 JUNI 2002

STATUS: EKSISTERENDE	PLOT.DATO: 27.06.02
REV	SIGN. / KONTR / DATO: 26.06.02
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	ANSV: Anne Cathrine Aga
HØYÅS 2 like blokker KJELLER-PLAN	MÅL: 1:100
aga ARKITEKTER STORGT. 154, PB 40 3901 PORSGRUNN Tel. 35 57 18 03 Fax 35 57 18 04 sja@aga-arkitekter.as	TEGN. NR.: 128-20 / REV

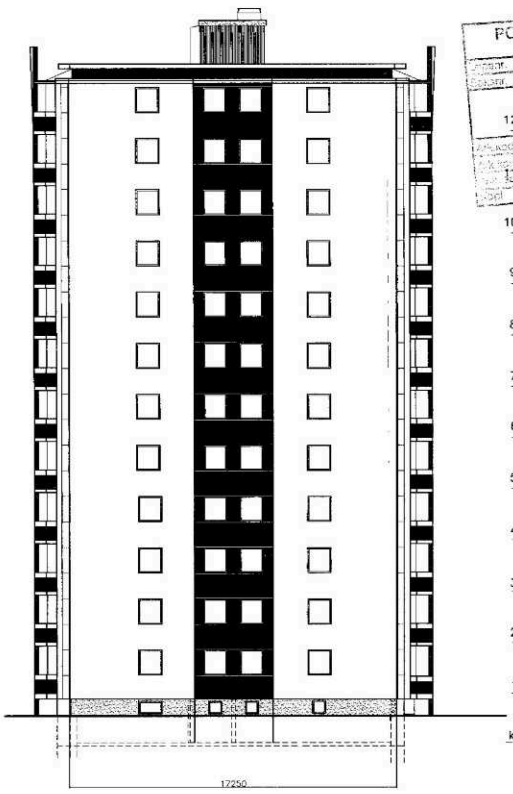


PORSGRUNN KOMMUNE
ELDSYNLIGHETS
04 OKT 2002

STATUS: SØKNAD RAMME	PLOT.DATO: 24.09.02
REV 1	SIGN. / KONTR / DATO: 02.07.02
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	ANSV: Anne Cathrine Aga
HØYÅS 2 like blokker TYPISK LEILIGHETS-PLAN	MÅL: 1:100
aga ARKITEKTER STORGT. 154, PB 40 3901 PORSGRUNN Tel. 35 57 18 03 Fax 35 57 18 04 aja@aga-arkitekter.as	TEGN. NR.: 128–100 / REV



FASADE MOT SYD

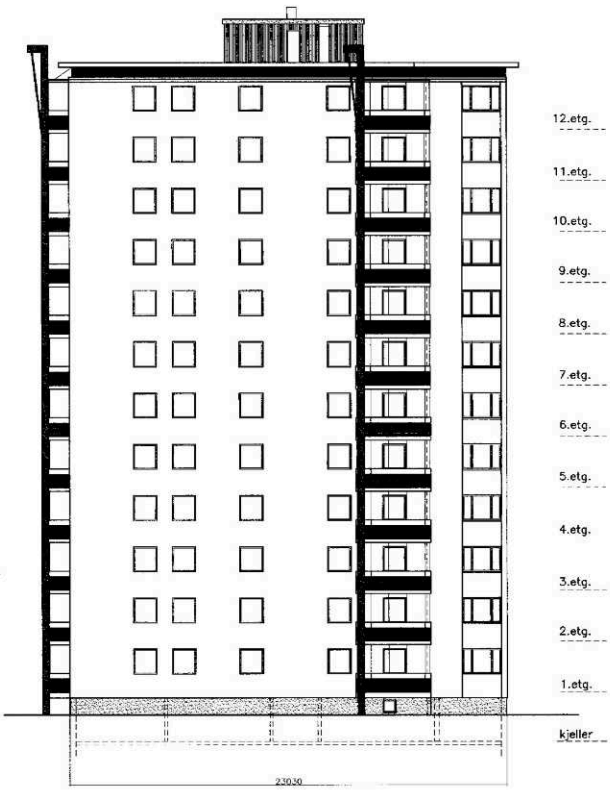


FASADE MOT NORD

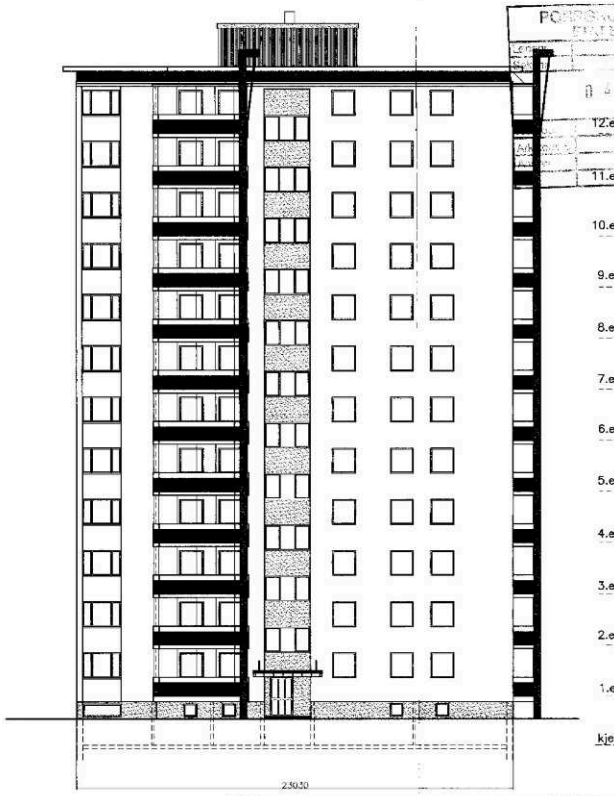
PORSGRUNN KOMMUNE
Byggesak
Dato
Saksnr
6. 4 OKT 2002
Arkivkode
Kopi
Sign

STATUS: SØKNAD RAMME	PLOT.DATO: 24.09.02
REV	
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	SIGN. ACA / KONTR / DATO 24.09.02
HØYÅS 2 like blokker FASADE MOT SYD OG NORD	ANSV: Anne Cathrine Aga
	MÅL: 1:200
aga ARKITEKTER	TEGN. NR.: 128–90 / REV

STORGT. 154, PB 40
3901 PORSGRUNN
Tel. 35 57 18 03
Fax 35 57 18 04
aja@aga-arkitekter.as

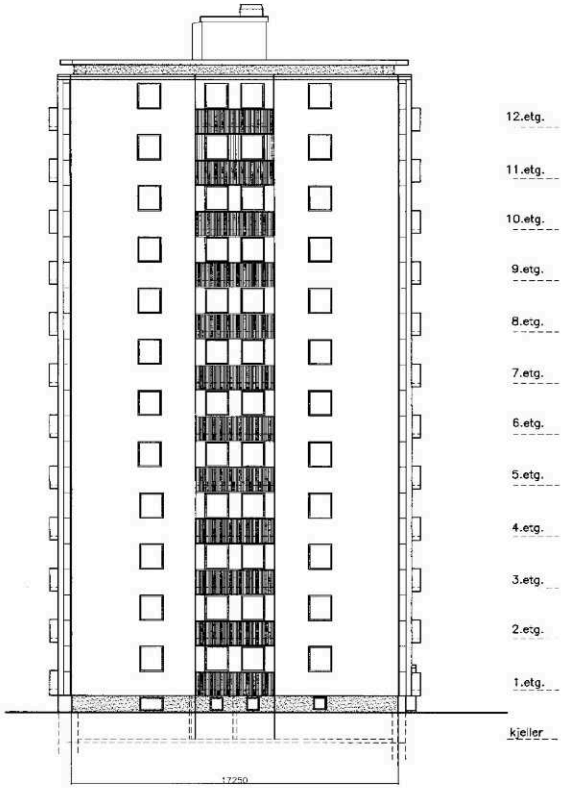


FASADE MOT ØST

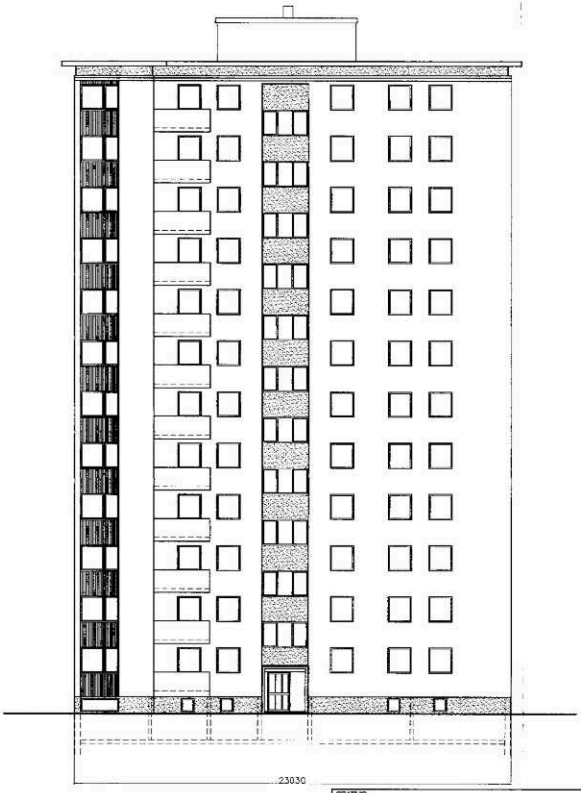


FASADE MOT VEST

STATUS: SØKNAD RAMME	PLOT.DATO: 24.09.02
REV	SIGN. ACA / KONTR / DATO 24.09.02
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	ANSV: Anne Cathrine Aga
HØYÅS 2 like blokker FASADE MOT ØST OG VEST	MÅL: 1:200
aga ARKITEKTER STORGT. 154, PB 40 3801 PORSGRUNN Tel. 35 57 18 03 Fax 35 57 18 04 aja@aga-arkitekter.as	TEGN. NR.: 128-91 / REV



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

0 4 OKT 2002

STATUS
EKSISTERENDE
REV

PLOT.DATO
24.06.02

PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG

SIGN. | KONTR | DATO
20.06.02

HØYÅS 2 like blokker
FASADE MOT NORD OG VEST

ANSV
Anne Cathrine Aga

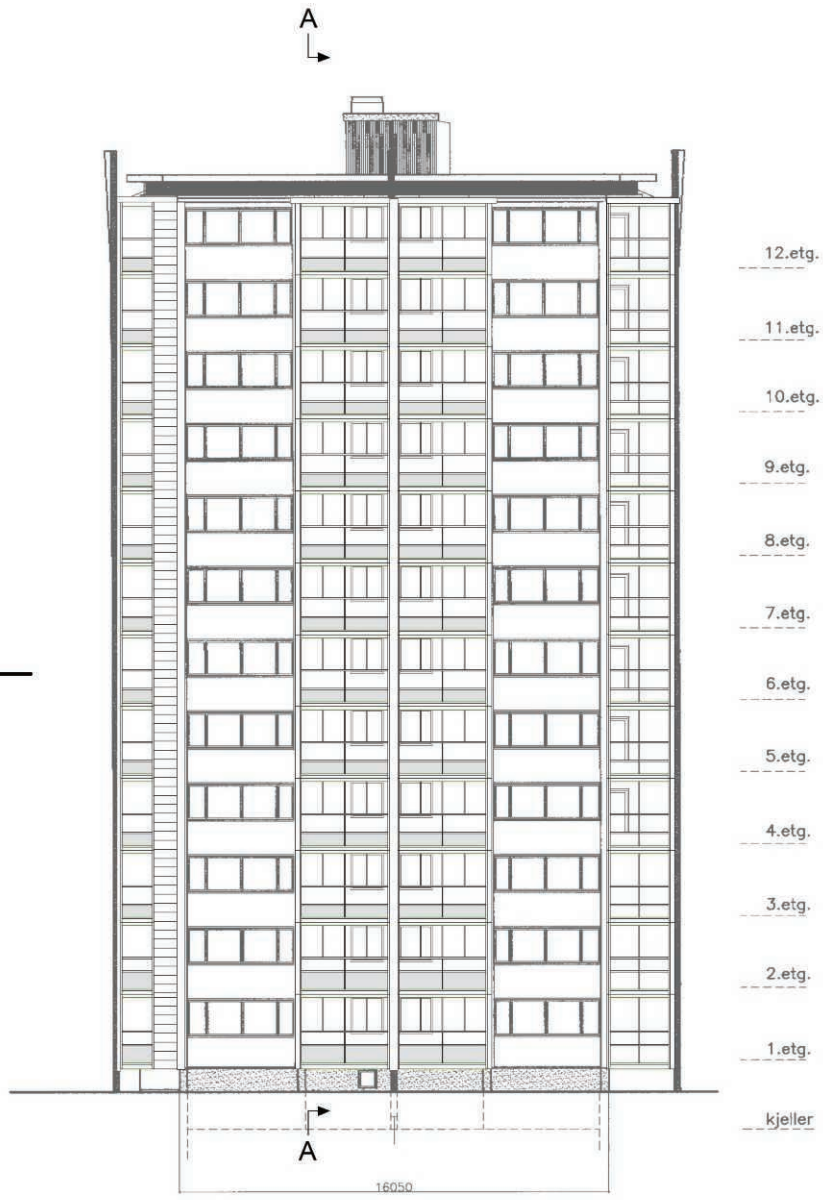
MÅL
1:200

aga ARKITEKTER
STORGT. 154, PB 40
3901 PORSGRUNN
Tel. 35 57 18 03
Fax. 35 57 18 04
sja@aga-arkitekter.as

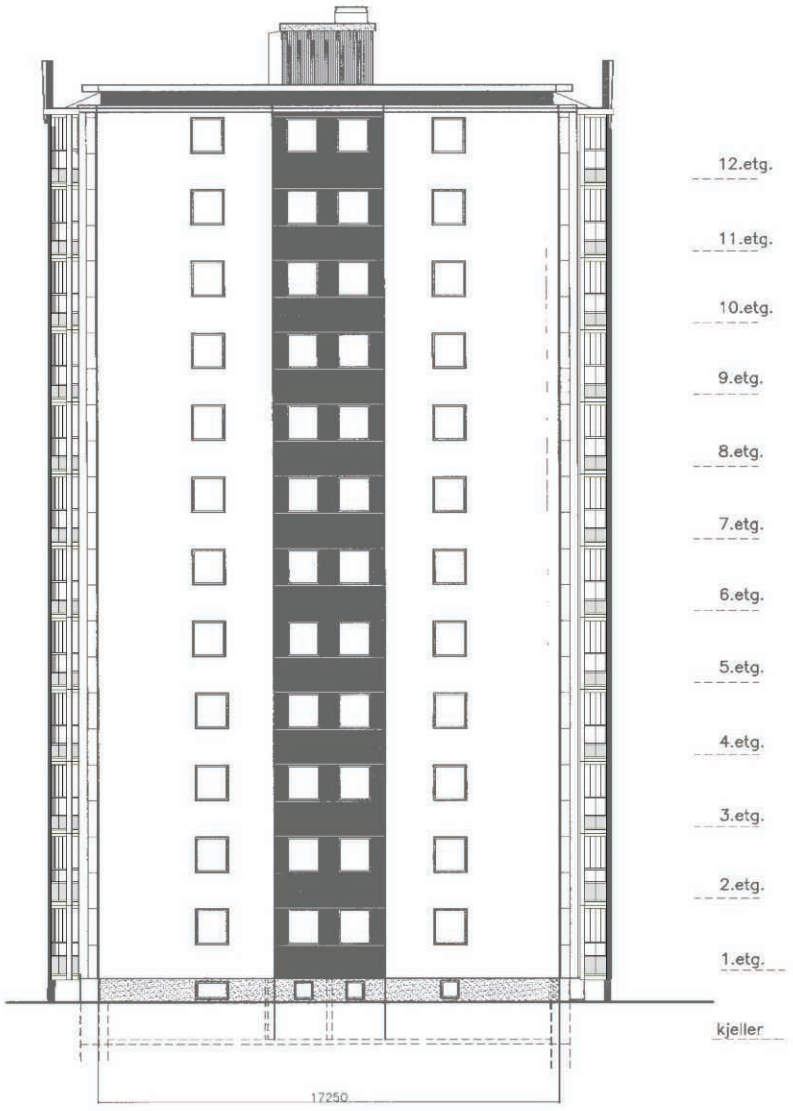
TEGN. NR.
128–41

REV

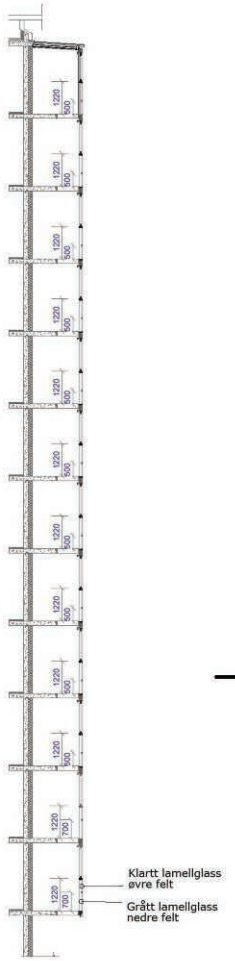
A 02



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



SNITT A-A

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	DATUM	SIGN.

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:
FASADE SYD OG NORD, SNITT

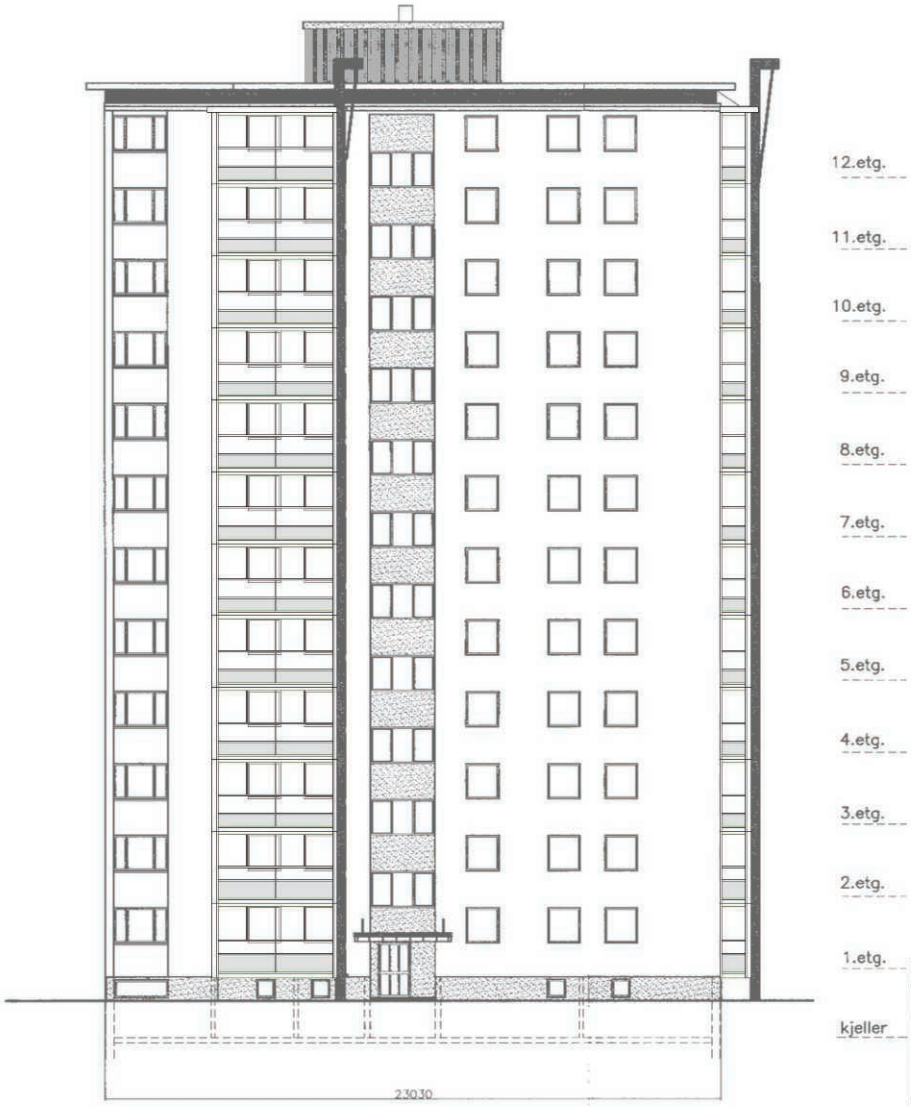
SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:200	A 02	

A3

A 03



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

REV.	ANT.	ANDRINGEN ANGÅR	DATUM	SIGN.

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:
FASADE ØST OG VEST

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:200	A 03	

50

A3

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

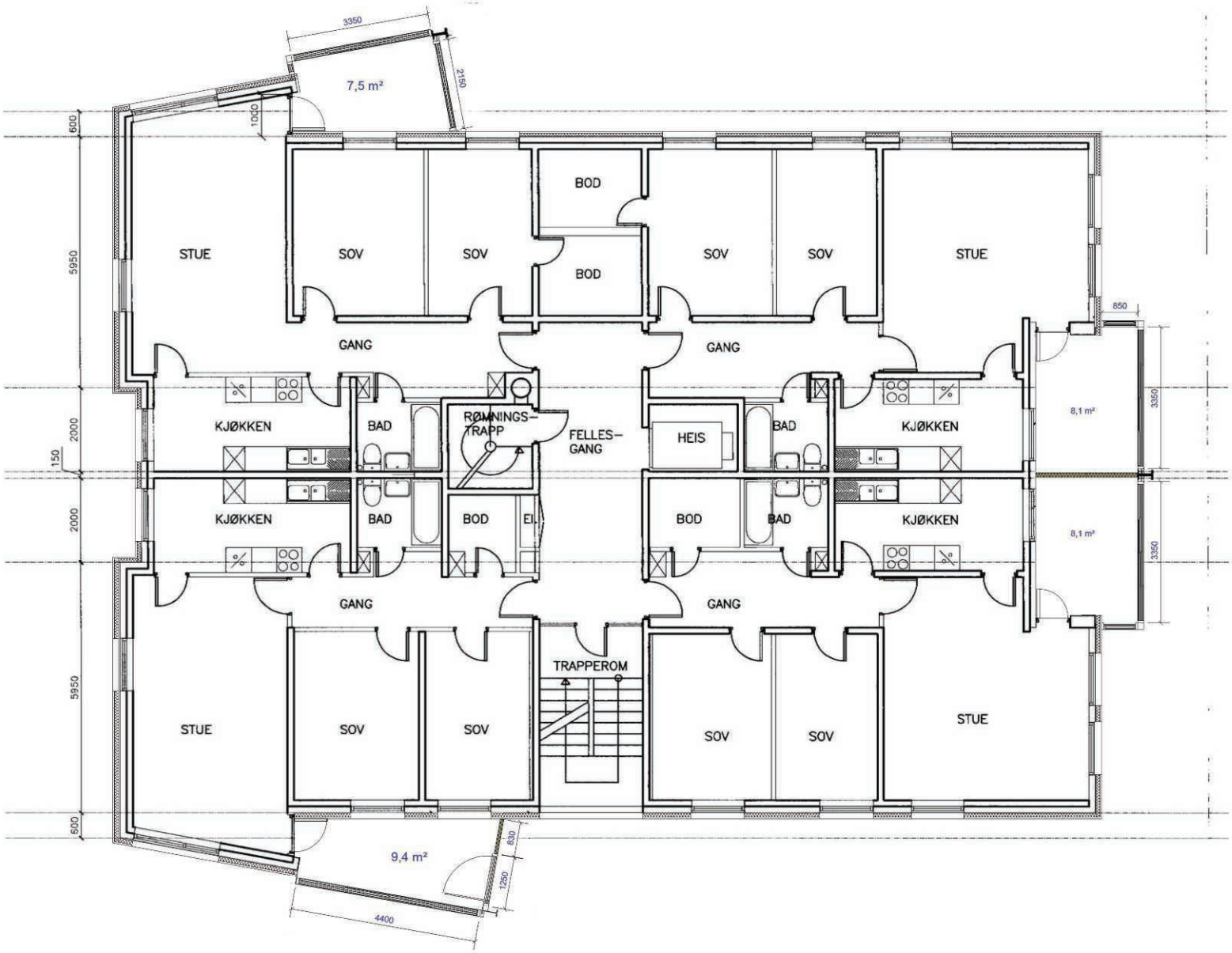
Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

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

A 01



50

REV.	ANT.	ANDRINGEN ANGÅR	DATUM	SIGN.

SØKNAD OM TILTAK

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

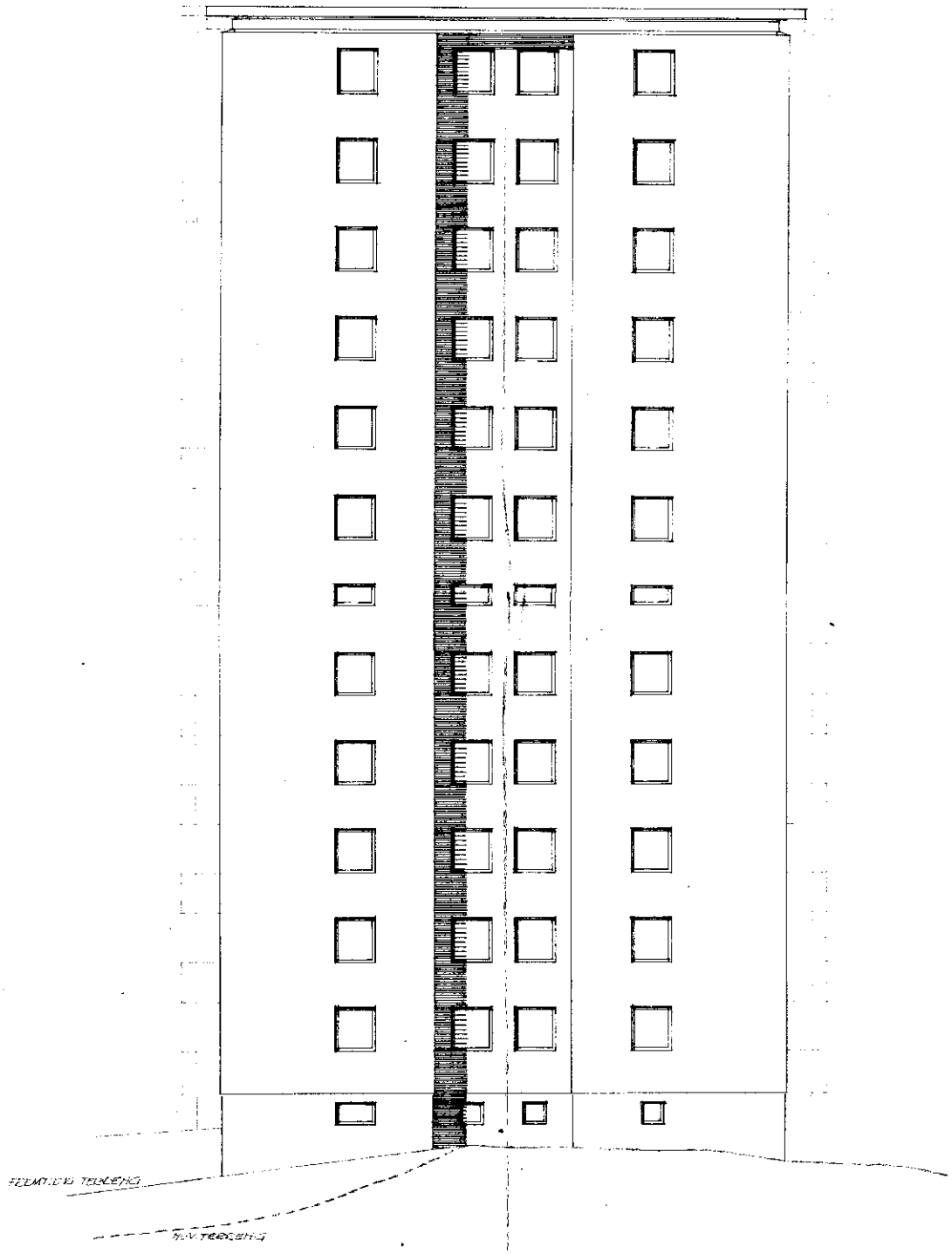
BALCO AB
Algvägen 4
SE-352 45 Växjö
SVERIGE
Tel. +46 - 470 - 533000

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	

A3

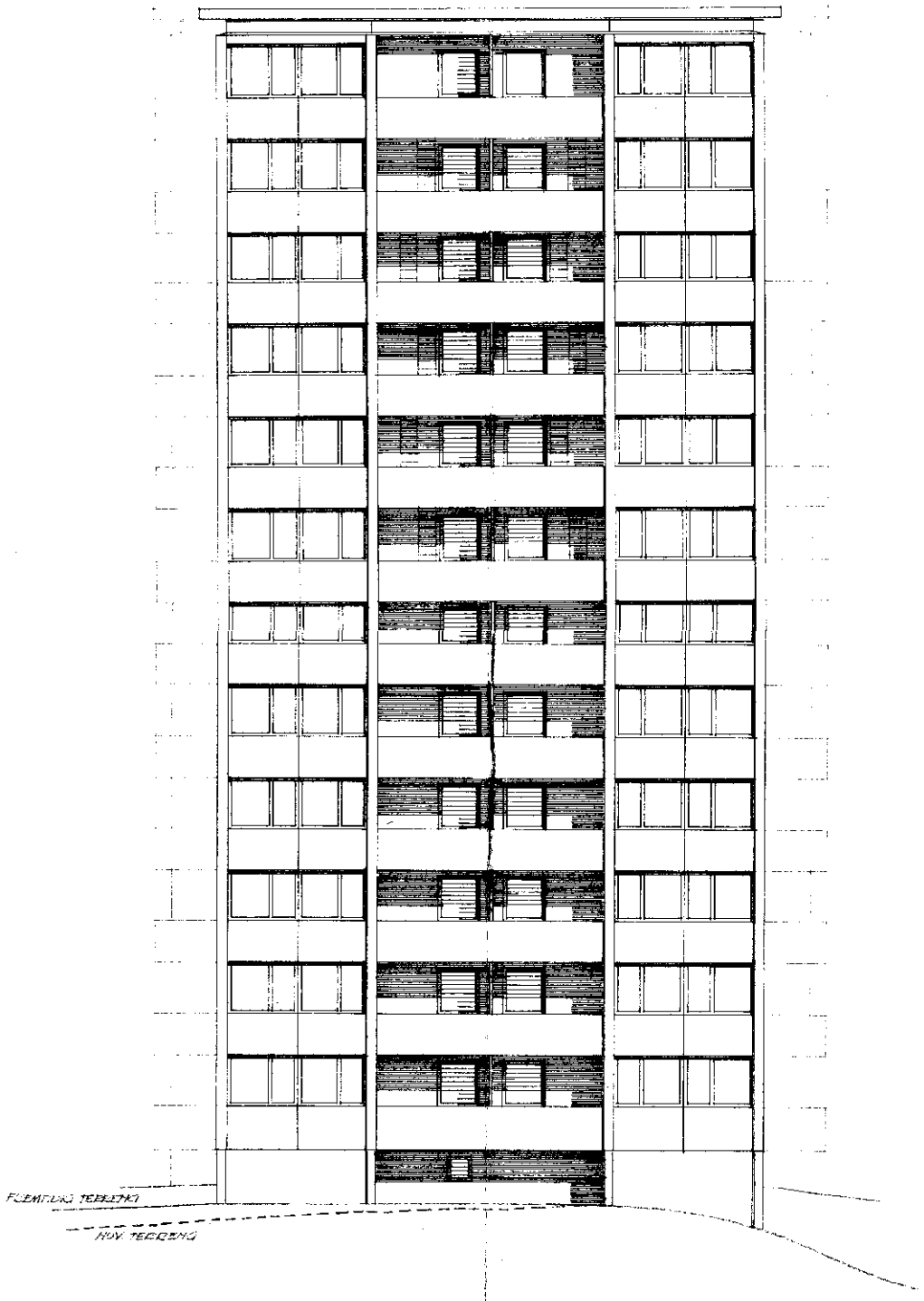


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS PÅ HØYDS PORSGRUNN	1-11-61 GUTEX
NORDFASADE	1-100
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL	5

HUS NR. 1.

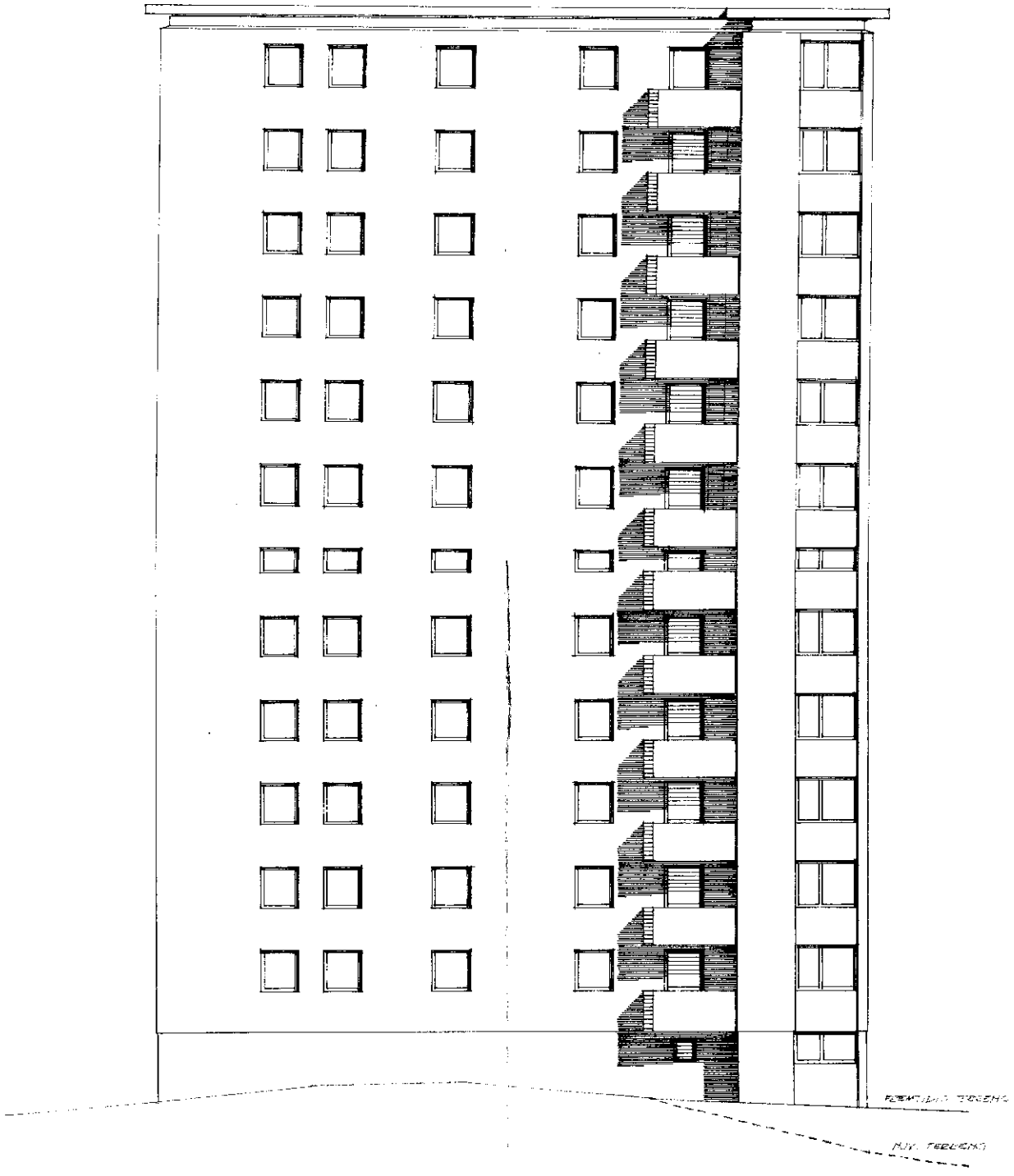


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS 08 HØYBS PORSGRUNN	1-11-61
	OUTEF
SYDFASADE	1-100
ROBERT BJØRKA ARKITEKT M.N.A.L.	4/11

HUS NR. 1.

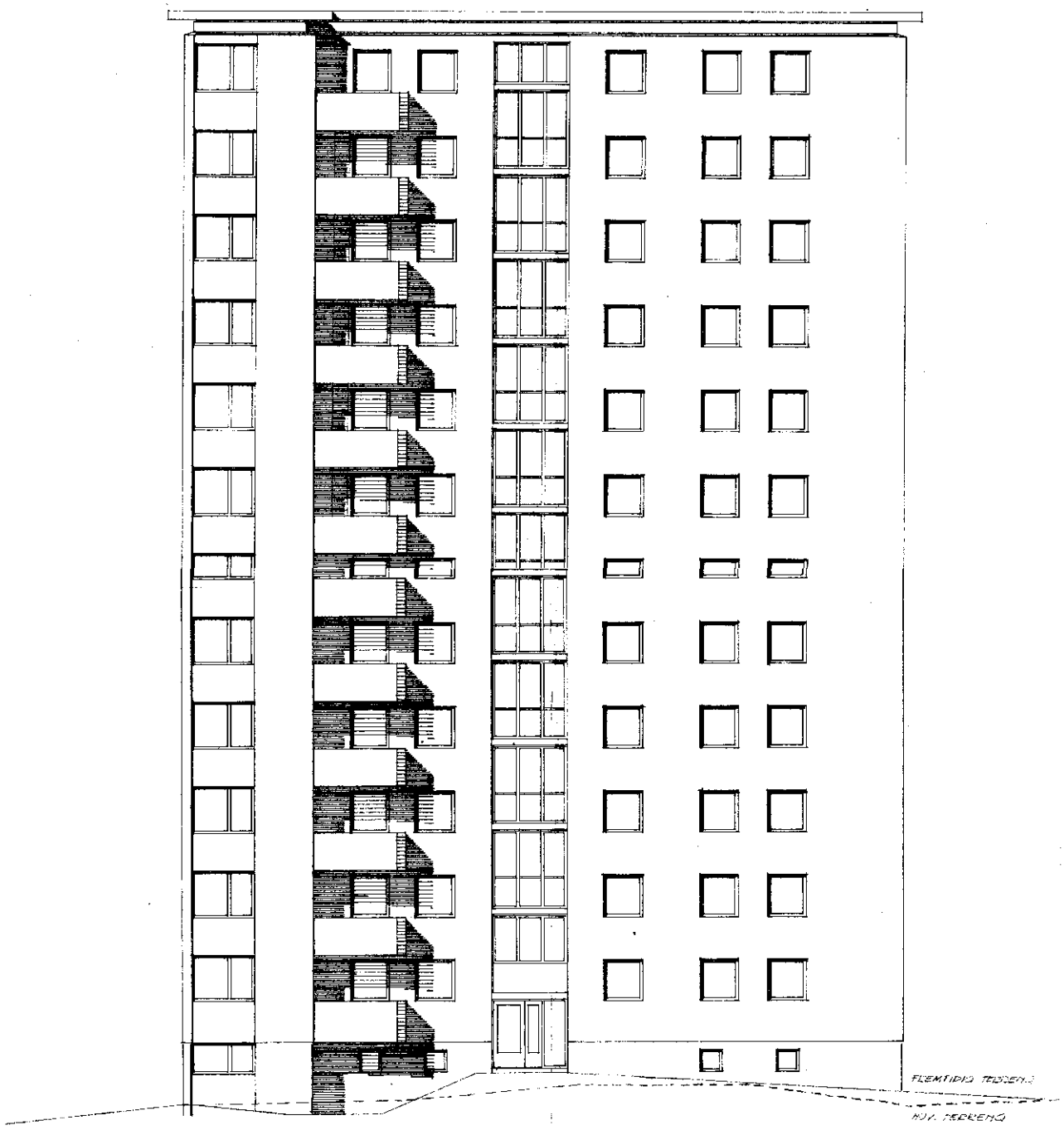


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62

PUNKTHUS PÅ HØYÅS PORSGRUNN	1-11-61 GJ/EH
ØSTFASADE	MÅL 1-100
ROBERT BJØRKA	3

HUS NR. 1.

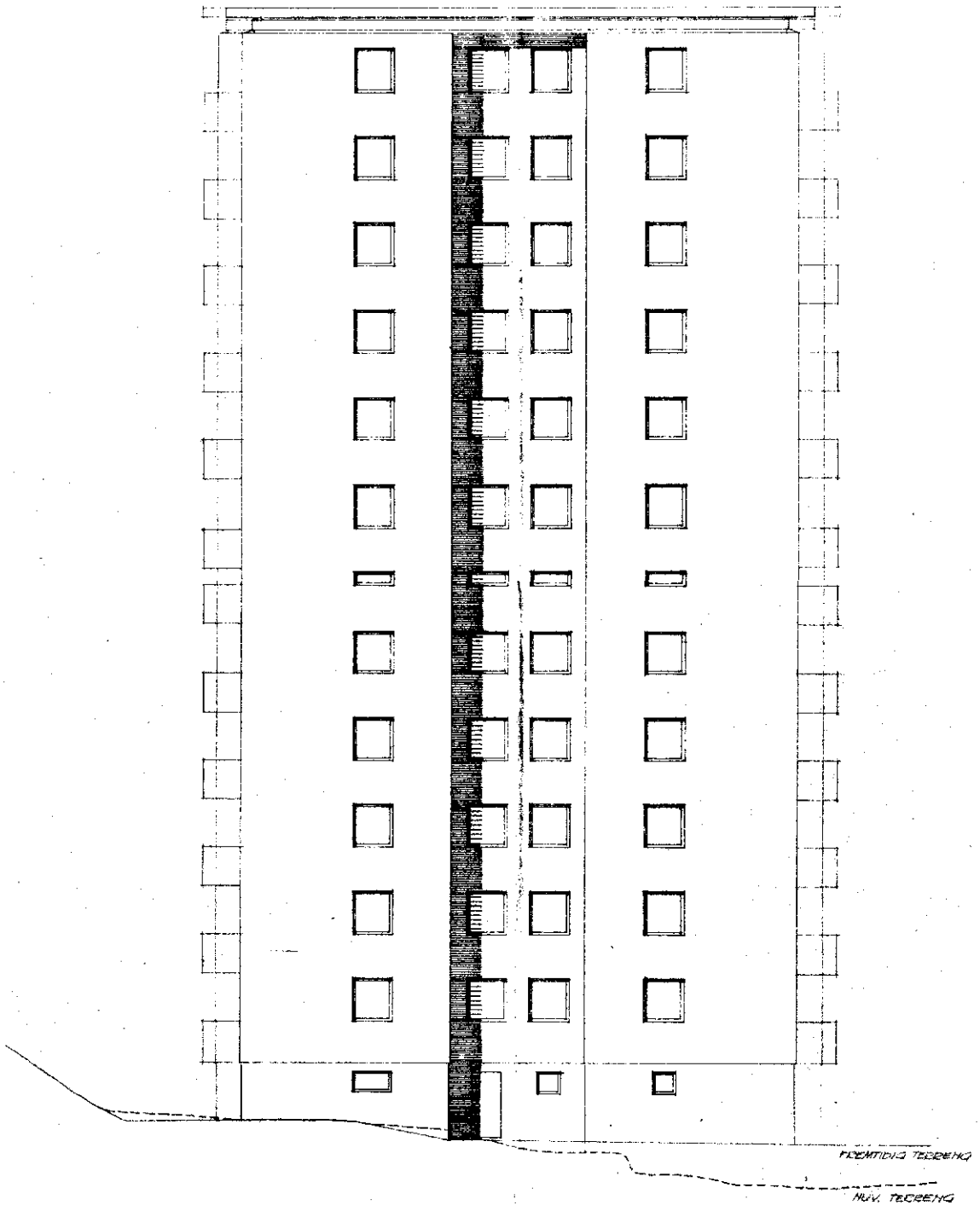


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 – 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS PÅ HØYÅS PORSGRUNN	1-11-61 GODTATT
VESTFASADE	MÅL 1-100
ROBERT BJØRKA ARKITEKT M.N.A.L. STORGT. 4 DRAMMEN TLF. 83 68 66	2

HUS NR. 1.

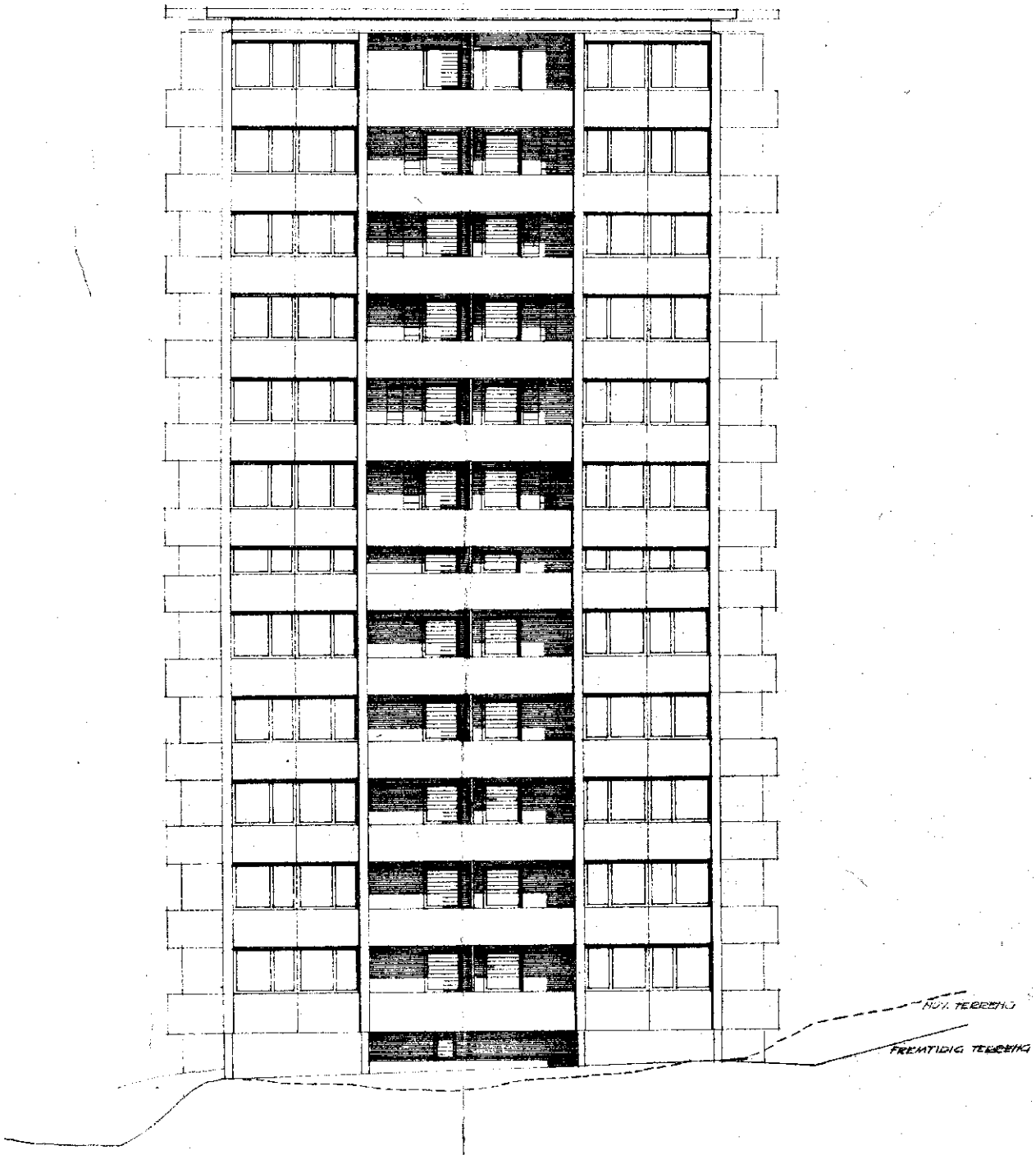


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS PÅ HØYBS PORSGRUNN	1-11-61
NORDFASADE	1-100
	5

HUS NR. 2.

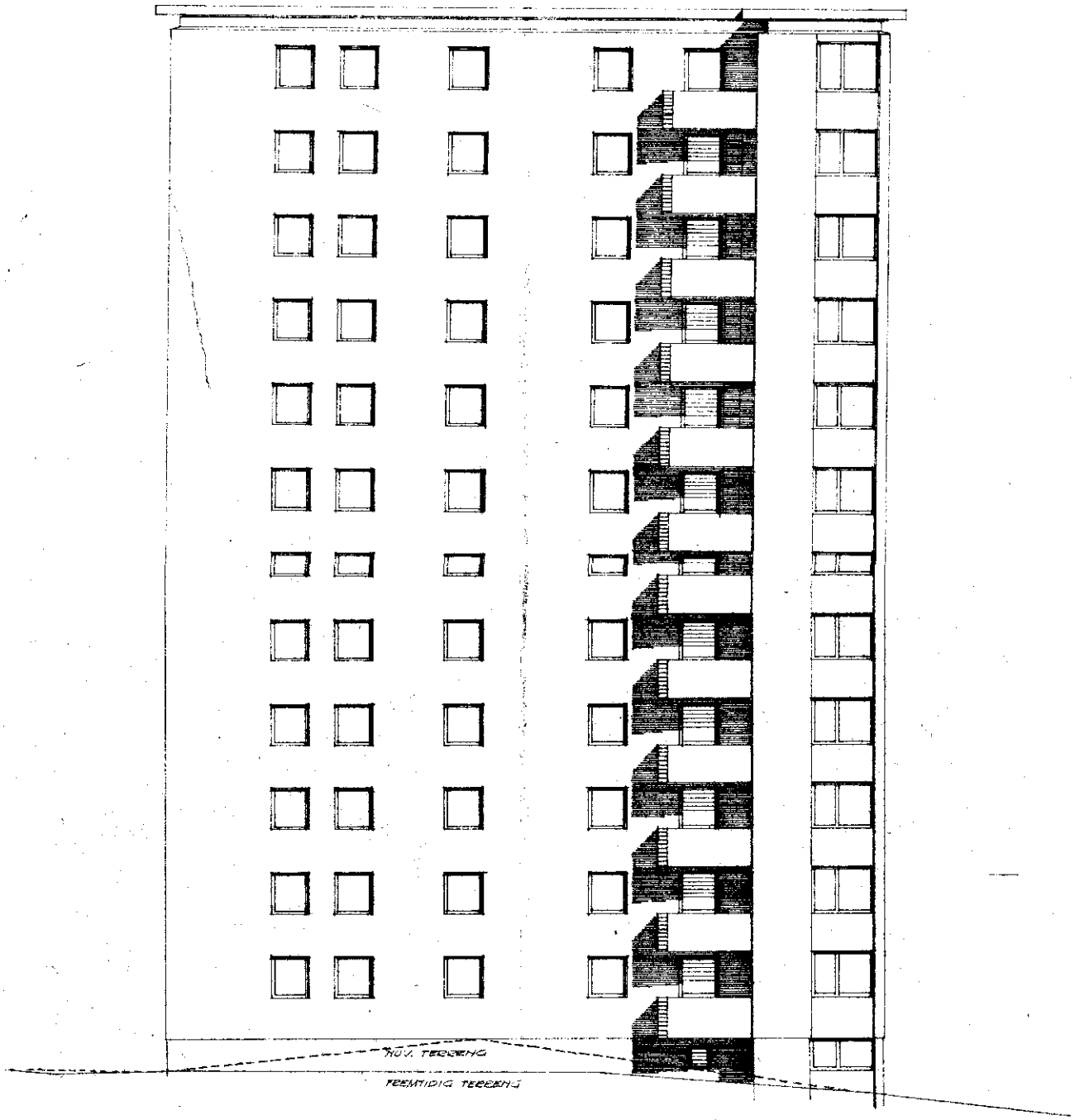


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

FLYKTHUS PÅ HØYBS PORSGRUNN	1-11-61 OJVST
SYDFASADE	1-100
	4.

HUS NR. 2.

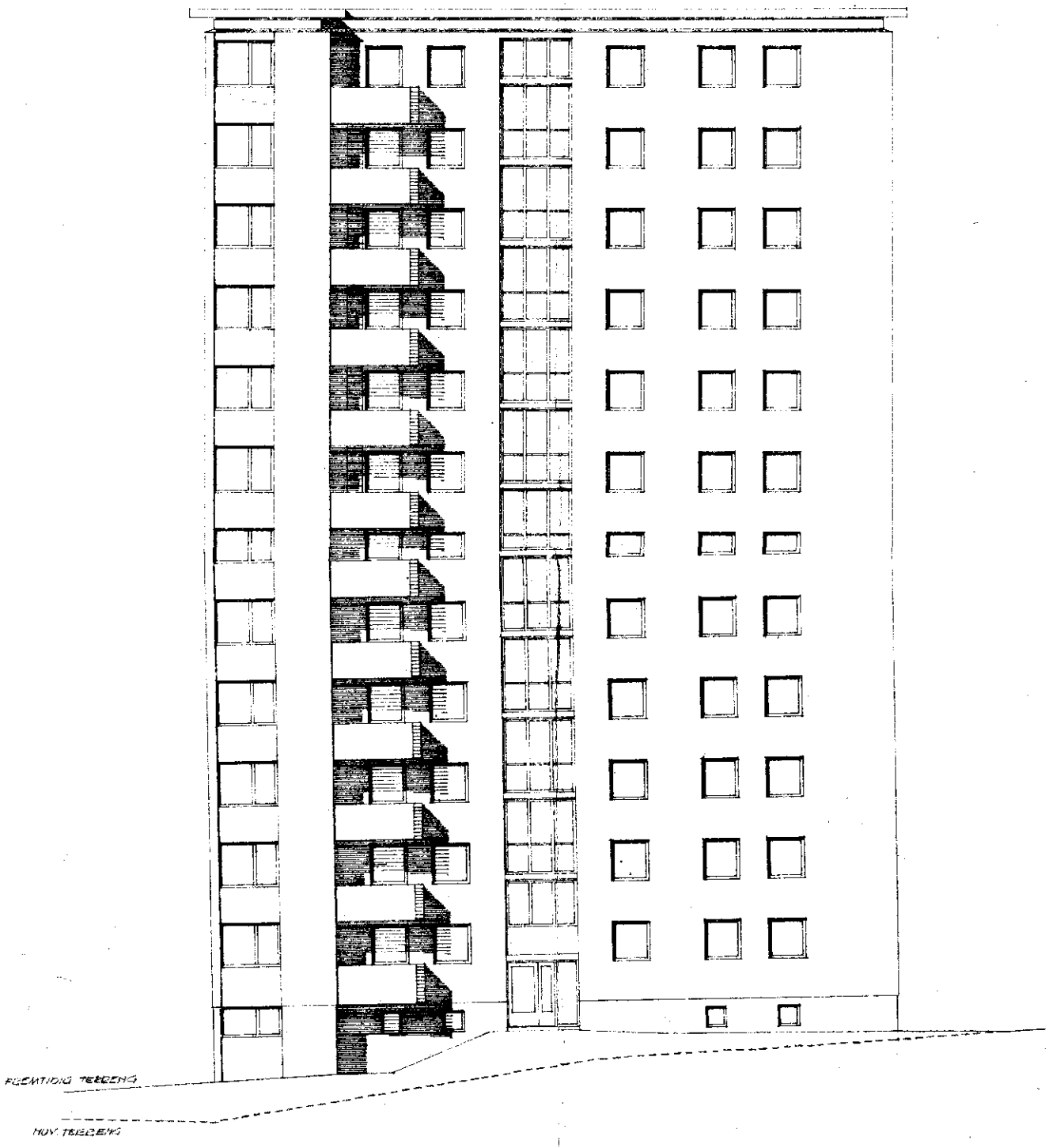


Porsgrunns Bygningsråd - Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS PÅ HØYBS PORSGRUNN	1-11-61 GDJ/ST
ØSTFASADE	1:100
	3

HUS NR. 2.



Porsgrunns Bygningsråd · Sak 259/61 - 287/61

Porsgrunn bygningssjefkontor 29/8-62.

PUNKTHUS PÅ HØYDS PORSGRUNN	1-III-61 GJ/BST
VESTFASADE	1:100
	2

HUS NR. 2.

A 03



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

5000

REV.	ANT.	ANDRINGEN ANGÅR	DATUM	SIGN.

NABOVARSEL

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	
23.5.2018	JAN BRORSSON	

TITEL:
TO LIKE BLOKKER
NYE BALKONGREKKVERK MED GLASSLUKER
TEKNISK KLASSE:
FASADE ØST OG VEST

SKALA	FIRMAGRUPPER	REV.
1:200	A 03	

A3

Boligopplysninger:

Høyås Borettslag		Vår ref.:	69/2645
Skogvegen 20		Type:	Borettslag
3919 PORSGRUNN		Eiere:	Susanne Oldervik
Organisasjonsnr:	948 461 331	Andelsnr:	2645

1: Felleskostnader

Tot. innev. månedsavgift: 6 200

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		3 970
	Renter lån 1		751
	Avdrag lån 1		1 479
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(200,00 i Mai. 24)	0

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.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.05.2025	Tot. utg. i kr.:	6 200
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 970
	Renter lån 1		751
	Avdrag lån 1		1 479
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(200,00 i Mai. 24)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	281 526	Gjeld siste årsoppg.:	282 127
Klient ajourf. lån:	27 026 513,38	Klient gj. s. årsoppg.:	27 084 199

Spesifikasjon av lån:

Långivernummer: 11494914 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 1.42% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 23.04.2025: 15 755 918

Andel av saldo: 164 124

Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2034)

Fastrente 1,42% frem til 1.7.2030

Långivernummer: 12137280319, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 23.04.2025: 11 270 595

Andel av saldo: 117 402

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2048)

4: Signerskilte 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. 23.04.2025

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

Boligopplysninger:

Høy³s Borettslag	V³r ref.:	69/2645	
Skogvegen 20	Type:	Borettslag	
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Susanne Oldervik	
Organisasjonsnr: 948 461 331			

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	282 127	Andre inntekter:	1 871
Annen formue:	52 863	Utgifter:	9 383		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 000
Andelsnr:	2645	Partialobligasjonsnr:	02645

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1964		
G³rds/bruksnr:	200/2709, 121/52, 200/687, 200/2712		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22090

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217610

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	02.11.1964	Første innflytting:	06.04.1964	SSBnr:	H0703
Etasje:	7.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Ja	BOA	70		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systemløs:	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:

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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Høyås Borettslag
Dato: 3.4.24
Sted: Vestsiden Aktivitetssenter

1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Aud Kjørsvik
Antall andelseiere: 23
Antall fullmakter: 8
Godkjenning av innkalling: Ja
Godkjenning av dagsorden: Ja
Til møteleder ble valgt: Aud Kjørsvik
Til referent ble valgt: Nina Larsen
Evt. tellekorps ble valgt: Steinar Hvale - Anne Karin Bakka Hagen
Fra PBBL møtte: –
Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier): Eva. B. Bergelien

2) Årsmelding

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmeldingen ble godkjent.

3) Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak: Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd/underskudd ble godkjent.

4) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres **hvilket beløp** leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.

Evt. samlet sum styret får til fordeling. (5 % økning foreslått og vedtatt)

Aud Kjørsvik : kr. 114.627
Nina Larsen : kr. 39.830
Nina Sharma : kr. 39.830
Harald Aasen : kr. 39.830
Oddbjørn Koller : kr. 24.894 (kun deltatt på 5 av 8 møter)

5) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

Stryk det som ikke passer:

Styreleder	Aud Kjørsvik	~~Valgt for 2 år~~ / ikke på valg
Styremedlem	Nina Larsen	~~Valgt for 2 år~~ / ikke på valg
Styremedlem	Harald Aasen	Valgt for 2 år / ~~ikke på valg~~
Styremedlem	Nina Sharma	Valgt for 2 år / ~~ikke på valg~~
Styremedlem	Tim Sundbakken	Valgt for 2 år / ~~ikke på valg~~
Varamedlem	Tove Grundsund Bårdsen	1 år
Varamedlem	Marit Langangen	1 år
Varamedlem	Tove Bjerkeset	1 år
	Eva B. Bergelien / Grethe Falch	1år / 1år

6) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

(en delegat m/vara for inntil 50 andelseiere, to delegater m/vara for inntil 100 og tre delegater m/vara for inntil 150)

Delegat:	Aud Kjørsvik
Delegat:	Nina Sharma
Delegat:	
Varadelegat:	Harald Aasen og Tim Sundbakken

7) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

Aud K. Kjørsvik
Møteleder

Ina Bakkerud Bergelien
Protokollunderskriver

Styret i Høyås Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 07.04.2025 kl.18:00 på Vestsiden Aktivitetssenter.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

6. Valg av delegat og vara til GBBL's generalforsamling

7. Forslag: Inngå avtale om nøkkelservice

Grenland Bilberging AS kan oppbevare generalnøkkel for borettslaget. Avtalen koster borettslaget kr. 2.000 per år. Grenland Bilberging AS kan utrykke hele døgnet. Utrykning koster kr. 1.500 som betales på stedet av rekvirent/beboer mot fremvisning av gyldig legitimasjon.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Høyås borettslag inngår avtale om nøkkelservice med Grenland Bilberging AS.

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

Årsmelding fra styret i Høyås Borettslag for 2024

Generell informasjon

Høyås Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune.

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

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

Antall kvinner: 3 kvinner
Antall menn: 2 menn
Antall ansatte: 4

Forretningsfører er GrenlandBoligbyggelag. Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 12 styremøter, hvor 95 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 6 saker om godkjenning av andelseiere samt 2 saker om familieoverdragelser. I tillegg har det blitt avholdt 2 beboermøter, 1 ekstraordinær generalforsamling, samt 2 møter med styret og forretningsfører.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Baderomsrenovering
- Oppussing av vaskekjellere
- Oppussing av toppen av bitrapp
- Sikring med gitter i hovedtrapp for utlufting etter evt. røykutvikling
- Revidering av internrutiner for HMS og brannvern
- Vedlikehold styrebrakke utvendig
- 4 hovedstoppekraner
- Nye pipehatter på taket

Fremtidsplaner

- Baderomsrenovering
- Ferdigstille oppussing av toppen av bitrapp
- Vedlikehold styrebrakke innvendig
- Vedlikehold utvendig garasjebygninger
- Revidering av internrutiner for HMS og brannvern
- Ompapping av hovedtak på begge blokker

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	2 049 583	2 240 473
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	379 665	1 936 312
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	81 008	79 532
Fradrag investering/påkostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-25 300	0
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-1 669 998	-1 664 661
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-596 279	-542 073
C: Årets endring disponible midler	**-1 830 904**	**-190 890**
D: Disponible midler 31.12.	**218 679**	**2 049 583**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**173 401**	**1 995 226**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		3 861 504	3 720 960	3 861 000	4 573 800
Innkrevde felleskostnader renter		914 688	789 120	914 500	865 400
Innkrevde felleskostnader avdrag		1 675 008	1 710 720	1 675 300	1 703 900
Leieinntekter vasker		28 213	33 285	20 000	25 000
Andre inntekter		57 027	31 318	0	0
Salgsinntekter		0	25 000	0	0
Sum inntekter		**6 536 440**	**6 310 404**	**6 470 800**	**7 168 100**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 700	13 016	15 700	15 700
Styrehonorar	2	259 008	260 901	261 000	261 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		87 003	70 218	86 100	86 300
Forretningsførerhonorar		235 008	224 766	232 000	242 900
Teknisk forvaltningsavtale		58 752	56 160	58 700	61 400
Medlemskontigent		19 198	19 198	19 200	24 000
Kontigent NBBL		11 520	11 520	11 500	12 500
Sikringsfond felleskostnader		12 096	12 096	12 100	13 000
Andre lønnskostnader	3	388 575	237 098	302 000	344 000
Vaktmestertjenester		24 795	23 400	20 000	22 000
Andre tjenester		3 211	3 161	3 200	3 200
Sommer og vinterkostnader		27 679	42 930	39 900	31 500
Vedlikehold	4	455 351	352 609	612 000	729 600
Vedlikehold med prosjektstyring	4	1 430 615	50 000	0	0
Serviceavtaler		109 313	118 887	0	0
Kabel-tv		485 870	458 369	481 300	510 200
Forsikring		243 800	219 833	237 400	274 700
Kommunale avgifter		1 203 367	1 184 214	1 233 500	1 271 900
Energi, strøm		182 112	166 618	140 000	200 000
Renhold, fellesareal		2 631	2 586	4 000	3 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		46 790	12 934	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 483	6 375	2 000	2 000
Drift maskiner		10 048	8 739	7 000	4 000
Andre driftskostnader	5	41 076	24 030	44 000	39 800
Bomiljø		1 720	2 518	4 000	4 000
Avskrivninger	6	81 008	79 532	54 000	0
Sum driftskostnader		**5 436 728**	**3 661 709**	**3 880 600**	**4 156 700**
Driftsresultat		**1 099 712**	**2 648 695**	**2 590 200**	**3 011 400**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		179 824	109 101	130 000	182 000
Rentekostnad		899 871	821 484	914 500	865 391
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-720 047**	**-712 383**	**-784 500**	**-683 391**
Årsresultat		**379 665**	**1 936 312**	**1 805 700**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		379 665	1 936 312	1 805 700	0
Sum overføringer		379 665	1 936 312	1 805 700	0

Balanse pr 31.12.24 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	33 278 864	33 278 864
Tomter	10, 16	195 643	195 643
Garasjer	7, 16	478 318	501 038
Innløste garasjer	8, 16	20 000	20 000
Andre driftsmidler	9	317 539	350 528
Sum varige driftsmidler		**34 290 364**	**34 346 073**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	4 782 035	4 185 756
Sum finansielle anleggsmidler		**4 782 035**	**4 185 756**
Sum anleggsmidler		**39 072 400**	**38 531 829**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		350	420
Andre fordringer		45 278	54 357
Periodisert kostnad		515 204	471 280
Sum fordringer		**560 832**	**526 057**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		745 232	2 024 497
Sum bankinnskudd og liknende		**745 232**	**2 024 497**
Sum omløpsmidler		**1 306 064**	**2 550 554**
SUM EIENDELER		**40 378 463**	**41 082 383**

Balanse pr 31.12.24 for Høyås Borettslag orgnr: 948 461 331

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	9 600	9 600
Opptjent egenkapital	12	10 801 322	10 421 657
Sum egenkapital	**12**	**10 810 922**	**10 431 257**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	27 084 140	28 754 138
Borettsinnskudd	14, 16	1 056 000	1 056 000
Garasje innskudd	15	340 017	340 017
Sum langsiktig gjeld		**28 480 157**	**30 150 155**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 700	0
Gjeld mellomregning		0	-24
Leverandørgjeld		934 230	363 369
Skyldig off. myndigheter		26 765	22 799
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		36 357	24 646
Påløpne renter		3 559	5 312
Annen kortsiktig gjeld	17	0	5 400
Garasjedrift 1	18	73 774	79 469
Sum kortsiktig gjeld		**1 087 385**	**500 971**
Sum gjeld		**29 567 542**	**30 651 126**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 378 463**	**41 082 383**

Porsgrunn 31.12.2024
Høyås Borettslag

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 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	14 700	13 016
Sum	**14 700**	**13 016**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	259 008	260 901
Sum	**259 008**	**260 901**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	349 664	212 453
5150 Opptjente feriepenger	38 911	24 645
Sum	**388 575**	**237 098**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	271 477	55 877
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	89 185	228 631
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	57 800	8 440
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	6 890	59 660
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	1 430 615	50 000
Sum	**1 885 966**	**402 609**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	400	75
6390 Vedlikehold vaskeri	5 565	0
6550 Driftsmateriale	13 400	9 163
7720 Generalforsamling	14 866	10 192
7770 Bank og kortgebyrer	5 670	3 646
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 176	955
Sum	**41 076**	**24 030**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	81 008	79 532
Sum	**81 008**	**79 532**

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	406 917	406 917
1112 Traktorgarasje/boder	71 401	94 121
Sum	**478 318**	**501 038**

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

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	20 000	20 000
Sum	**20 000**	**20 000**

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

Note 9 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Vaskemaskin	Gaupen varehenger	3 Boder	TV kamraer	Tørketrommel
Anskaffelseskost pr.01.01 :	283 975	29 163	0	178 750	46 455	34 242
Årets tilgang :	0	0	25 300	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	283 975	29 163	25 300	178 750	46 455	34 242
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 192	29 163	1 476	144 489	37 938	26 251
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	198 783	0	23 824	34 261	8 517	7 991
Årets avskrivninger :	28 397	0	1 476	17 875	4 645	3 424
Anskaffelsesår :	2022	2012	2024	2016	2016	2017
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10	10

	Vaskemaskin	Hagestue	Traktor	Redskapsbod	Vaskerianlegg	TV kamraer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 818	72 667	344 500	140 625	52 525	57 254
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 818	72 667	344 500	140 625	52 525	57 254
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 594	35 526	344 500	140 625	52 525	37 215
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 224	37 141	0	0	0	20 040
Årets avskrivninger :	4 382	4 844	0	0	0	5 725
Anskaffelsesår :	2017	2017	2008	2006	2006	2018
Antatt levetid i år :	10	15	10	10	10	10

	Vaskemaskin	Feiemaskin	Kvistkutter	Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 544	37 500	29 900	34 990
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 544	37 500	29 900	34 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 544	21 250	16 943	16 037
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	16 250	12 957	18 953
Årets avskrivninger :	0	3 750	2 990	3 499
Anskaffelsesår :	2007	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :	10	10	10	10

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

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

Note 10 - 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 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	4 782 035	4 185 756
Sum	**4 782 035**	**4 185 756**

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 12 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	9 600	9 600
2070 Akkumulert resultat	10 801 322	10 421 657
Sum	**10 810 922**	**10 431 257**

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**12137280319**	**11494914 2**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2004
Rentesats:	5.75 %	1.42 %
Beregnet innfridd:	30.12.2048	31.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	13 000 000	36 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 541 472	17 212 726
Avdrag i perioden:	213 190	1 456 808
Lånesaldo 31.12:	**11 328 282**	**15 755 918**
Saldo 5 år frem i tid:	10 053 618	8 156 522

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11494914 2	96	164 124	15 755 904
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137280319	96	118 003	11 328 288

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2250 Borettsinnskudd	1 056 000	1 056 000
Sum	**1 056 000**	**1 056 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2253 Innskudd garasjer	340 017	340 017
Sum	**340 017**	**340 017**

Note 16 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	**Pr31.12.23**
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	27 084 140	28 754 138
Borettsinnskudd	1 056 000	1 056 000
Sum	**28 140 140**	**29 810 138**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	195 643	195 643
Bygninger, garasjer og boder	33 777 182	33 799 902

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23

Note 16 - Gjeld sikret med pant

Sum	**33 972 825**	**33 995 545**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2995 Skyldig fra RF betalinger	0	5 400
Sum	**0**	**5 400**

Note 18 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	79 469	74 936
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	54 250	46 500
Kostnader garasje/carporter	-59 946	-41 966
Årste endring disponible midler	**-5 696**	**4 534**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**73 774**	**79 469**

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

Resultat og balanse med noter for Høyås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høyås Borettslag

Styreleder	Aud Helene Kjørsvik (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Nina Elisabeth Larsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Tim Roger Sundbakken (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Nina Sharma (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Harald Aasen (sign.)	03.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Høyås Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: WW6O8-C0WAO-7LYYJ-MA5SW-HYMVH-AXXD6

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 04. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: WW6O8-C0WAO-7LYYJ-MA5SW-HYMVH-AXXD6

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."

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

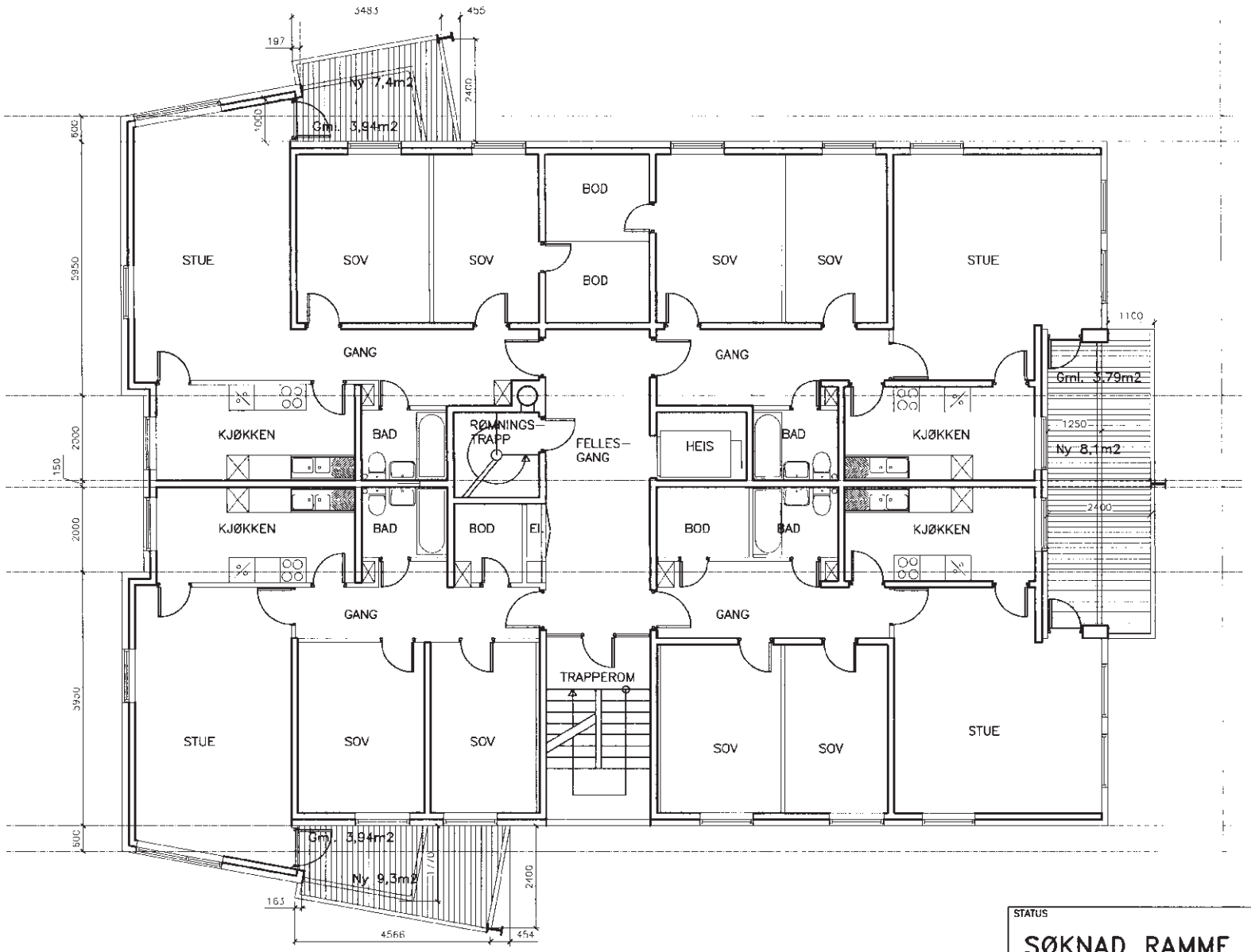
Penneo Dokumentnøkkel: WW6O8-C0WAO-7LYYJ-MA5SW-HYMVH-AXXD6

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

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

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

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



PORSGRUNN KOMMUNE
ETAT FOR SAMFUNNSUTVIKLING
04 OKT 2002

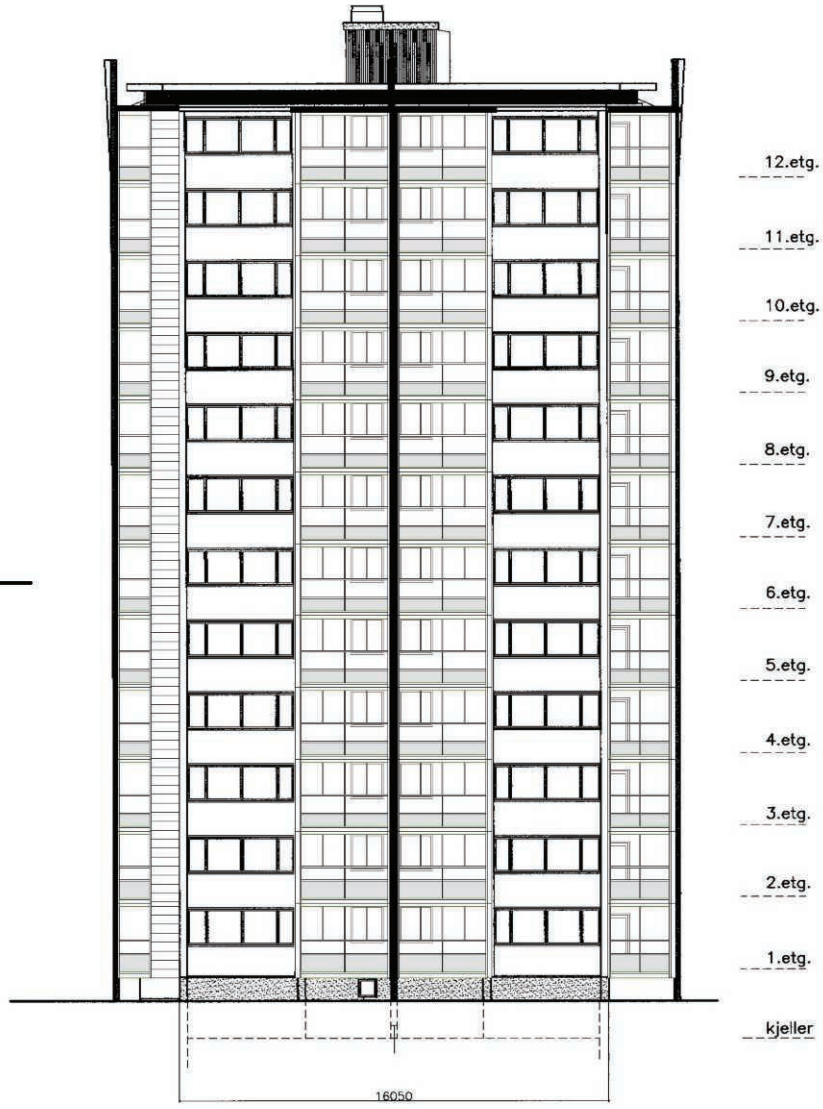
STATUS	PLOT.DATO
SØKNAD RAMME	24.09.02
REV	
PORSGRUNN BOLIGBYGGELAG	SIGN. / KONTR / DATO: 02.07.02
HØYÅS 2 like blokker TYPISK LEILIGHETS-PLAN	ANSV: Anne Cathrine Aga MÅL: 1:100
aga ARKITEKTER STORGT. 154, PB 40 3901 PORSGRUNN Tel. 35 57 18 03 Fax 35 57 18 04 sja@aga-arkitekter.as	TEGN. NR.: 128-100 REV

Kvittering for levert ordre: 1000783

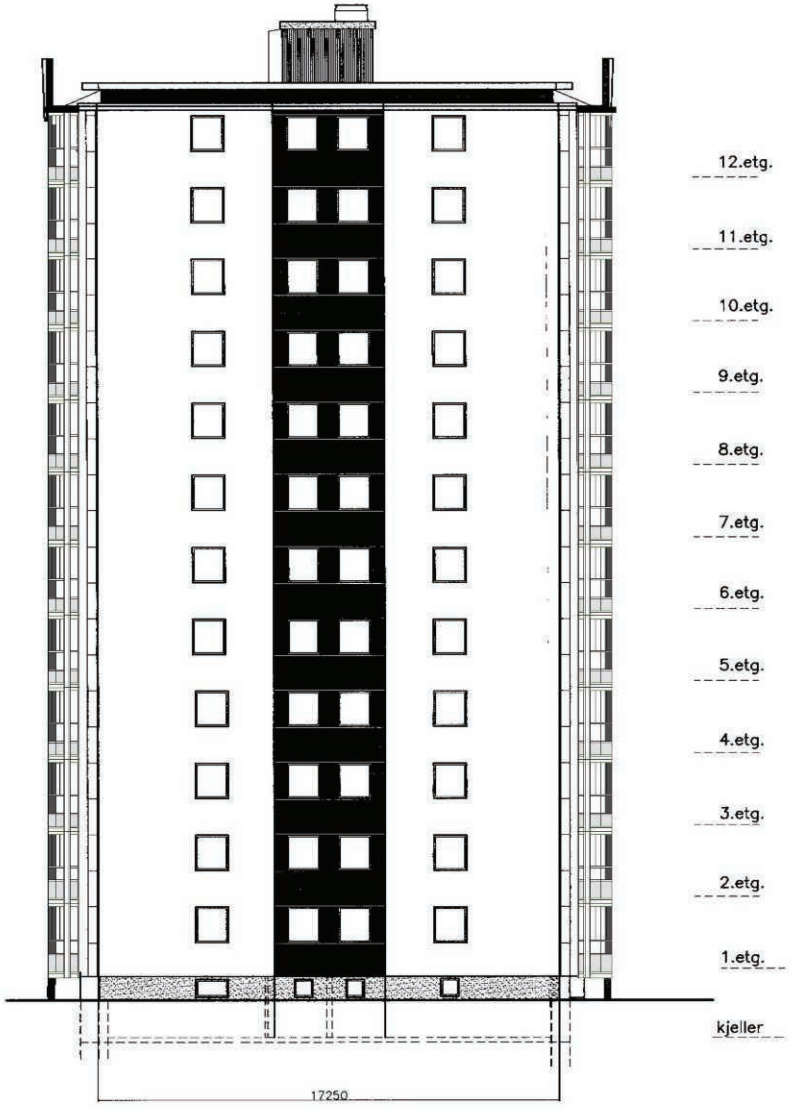
Oppdragsnummer: 103250081
Matrikkel: 4001/200/2712/0/0
Adresse: Skogvegen 20, 3919 PORSGRUNN
Ordre bestilt: 2025-04-22 06:34:17
Ordre ferdig: 2025-04-23 10:10:51

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boliginfo fra forretningsfører	4485,-
Total	4485,-

A 02



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

5000

REV.	ANT.	ANDRINGEN ANGÅR	DATUM	SIGN.

NABOVARSEL

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	
23.5.2018	JAN BRORSSON	

TITEL:
TO LIKE BLOKKER
NYE BALKONGREKKVERK MED GLASSLUKER
TEKNISK KLASSE:
FASADE SYD OG NORD

SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.
1:200	A 02	

A3

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. 2645 i HØYÅS BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250081

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

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

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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