PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VESTAVEGEN 22

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

Vestavegen 22, 3942 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 60, bnr. 520

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 29.09.2025 **Rapportdato:** 13.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2855 **Referansenummer:** HX4195

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

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

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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.

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 leilighet er beliggende i 1.etasje nylig oppført 2017.
Boligen er fundamentert på fjell/steinmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk som er tekket med liggende trepanel.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget pulttak tekket med papp membran. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille mellom 1.etg. og leilighet i 2.etg. består av trebjelkelag med oppbygning som brann og lydskille. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmer i malt trevirke.
Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom.
Innvnedige overrflater består av parkett på gulvflater. MDF panel og malt veggflater. Malt himling. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 2 soverom. Utvendig etablert carport med bod. Alle bygningselementer fra byggeår. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.
* FDV dokumentasjon bør fremlegges (forvaltning, drift og vedlikehold).
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Takrenner og beslag i lakkert stål.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består av bindingsverk. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjon.
Utvendig tekket med stående liggende Royal impregnert trevirke.
Innvendig etablert MDF panel.
Leilighetens vinduer består av to lags energiglassvinduer fra 2017/byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke.
En-fløya dør til entre med glass. Dør til terrasse med glass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Leilighetens har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue.
Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke/spilepanel.
Terrasse etablert på grunn. Ukjent hvordan pilarer er telesikret/fundamentert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med eikeparkett. MDSF panel og malt slette flater på vegg og himlingsflater (gips). Bad med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår.
Etasjeskille er etablert i trebjelkelag med brann og lydskille mellom leiligheter. Gulv etablert med isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ingen avvik registrert på overflater. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.
Innhent dokumentasjon om mulig.
Innerdører består av malte slette dører i MDF. Rammer og karmer med malte rammer og karmer. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Malt MDF panel på veggflater i vaskerom sone med sokkelflis langs gulv. Det er etablert innredning med servant, toalett, dusjnisje i fliser med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter. Gulv har fall til sluk. Sluk består av to stk. joda plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg og luftespalte i dør.
Bad/vaskerom fra byggeår 2017.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket dusjnisje med spylekant. Ved bruk av dusjhode i dusjnisje randt spylevann bra til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Gulv har etablert to stk. Joda plastsluk. Synlig mansjett i sluk med klemring. Membran består av smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Ukjent type membran. FDV på våtrom bør fremlegges.
Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg mot våtsone. Tørt trevirke. Det har også blitt foretatt fuktmålinger i våtsone med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med hvit lakkert dør og skuffronter type Sigdal. Benkebeslag i stål med benkeplate i laminat. Ventilator ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innredning fra byggeår.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er rør i rør anlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Lufting av kloakk/
avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Utekran etablert.
Hovedstoppekran i vaskerom. VV tank på 200 liter fra 2017.
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 balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat etablert på vaskerom. Ventiler i alle oppholdsrom.
VV tank på 200 liter fra 2017 etablert på vaskerom.
40 amper hovedsikring. Kurser med automat sikringer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.
Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas boligen og være fundamentert på oppfylte masser/stein etablert på fjell.
Det er støpt plate på mark.
Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.
På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.
Ringmur består av prefabrikkerte isolerte ringmurs elementer som er armert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vann og avløpsrør fra 2017. Ingen tegn til skader/lekkasjer registrert.
Bra vanntrykk ved funksjonstest.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

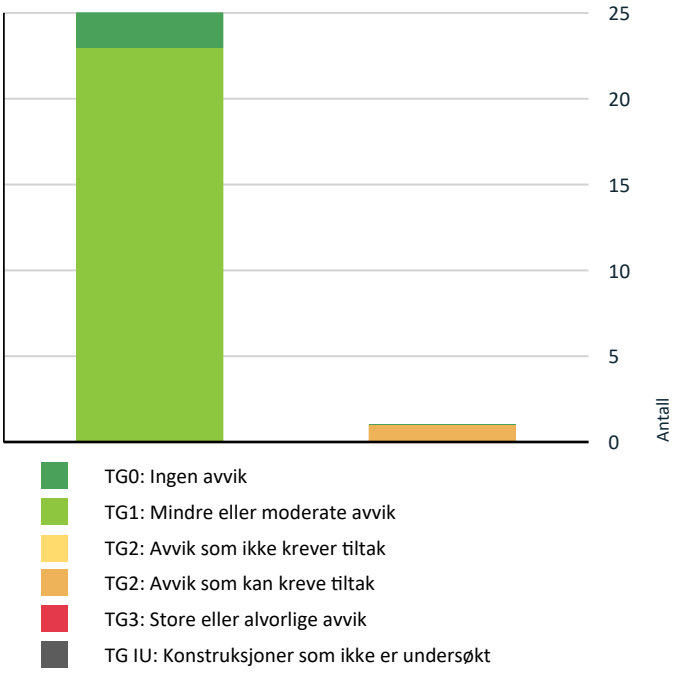
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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

Innvendig > Radon Gå til side

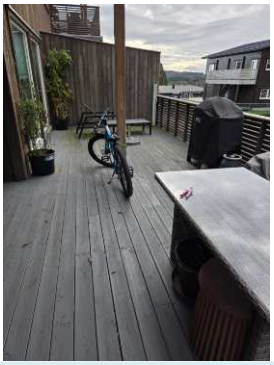
Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består av bindingsverk. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjon.
Utvendig tekket med stående liggende Royal impregnert trevirke.
Innvendig etablert MDF panel.

Årstall: 2017

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to lags energiglassvinduer fra 2017/byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke.

Årstall: 2017

TG 1 Dører

En-fløya dør til entre med glass. Dør til terrasse med glass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2017

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leilighetens har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue. Gulv i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke/spilepanel.
Terrasse etablert på grunn. Ukjent hvordan pilarer er telesikret/fundamentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater tekket med eikeparkett. MDSF panel og malt slette flater på vegg og himlingsflater (gips). Bad med fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er etablert i trebjelkelag med brann og lydskille mellom leiligheter. Gulv etablert med isolert betongplate på grunn. Målt med laser ble ingen avvik registrert på overflater. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

TG 2 Radon

Innhent dokumentasjon om mulig.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte slette dører i MDF. Rammer og karmer med malte rammer og karmer. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Malt MDF panel på veggflater i vaskerom sone med sokkelflis langs gulv. Det er etablert innredning med servant, toalett, dusjnisje i fliser med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter. Gulv har fall til sluk. Sluk består av to stk. joda plastsluk.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg og luftespalte i dør. Bad/vaskerom fra byggeår 2017.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad/vaskerom har etablert fliser på veggflater i våtsoner. Vaskesone har etablert MDF panel på veggflater med sokkelflis. Himling består av malte flater.

Årstall: 2017

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket dusjnisje med spylekant. Ved bruk av dusjhode i dusjnisje randt spylevann bra til sluk. Flomkant er etablert og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Gulv har etablert to stk. Joda plastsluk. Synlig mansjett i sluk med klemring. Membran består av smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Ukjent type membran. FDV på våtrom bør fremlegges.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er etablert innredning med servant, toalett, dusjnisje i fliser med glassvegger, opplegg til vaskemaskin og VV tank på 200 liter.

Årstall: 2017

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av ventil i himling/balansert anlegg. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg mot våtsone. Tørt trevirke. Det har også blitt foretatt fuktmålinger i våtsone med fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.





KJØKKEN

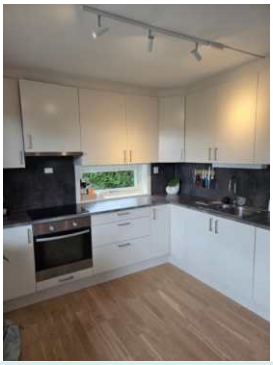
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen med hvit lakkert dør og skuffronter type Sigdal. Benkebeslag i stål med benkeplate i laminat. Ventilator ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innredning fra byggeår.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuliheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er rør i rør anlegg. Rørskap etablert på vaskerom. Lufting av kloakk/ avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Utekran etablert. Hovedstoppekran i vaskerom. VV tank på 200 liter fra 2017.
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.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat etablert på vaskerom. Ventiler i alle oppholdsrom.

Årstall: 2017

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 2017 etablert på vaskerom.



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 hovedsikring. Kurser med automat sikringer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.

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)?
   Ja

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.

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas boligen og være fundamentert på oppfylte masser/stein etablert på fjell.
Det er støpt plate på mark.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.
På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

Årstall: 2017

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte isolerte ringmurs elementer som er armert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra 2017. Ingen tegn til skader/lekkasjer registrert. Bra vanntrykk ved funksjonstest.

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

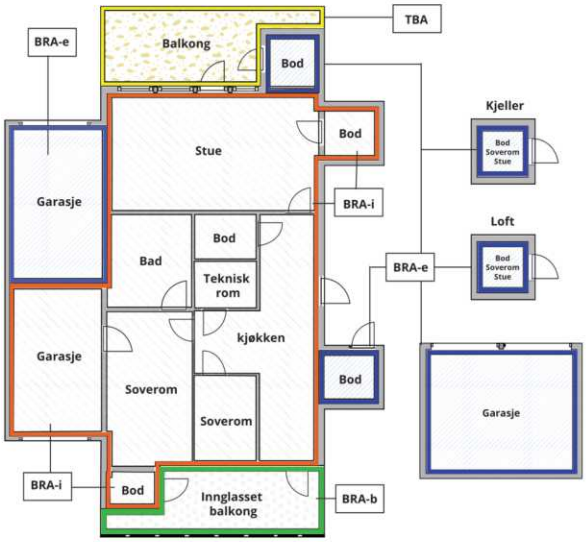
Hva er måleverdig areal?

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)**
1.Etasje	75	6		81	50
SUM	**75**	**6**			**50**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Beskrevne bod er beliggende i utvendig carport med 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	75	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Vibeke Eika	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	60	520		0	861.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vestavegen 22

Hjemmelshaver
Løvsjøtoppen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG	918977163			Eika Vibeke

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende på Vestavegen i Porsgrunn kommune. Leiligheten er beliggende i 1.etasje. Boligen inneholder 4 leiligheter og består av borettslag leilighet. Egen carport med utvendig bod etablert.

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 bebygget med beskrevne firemannsboliger. Utvendig areal med asfaltert parkering/carport og gårdsplass. Opparbeidet grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Sameieavtale er ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
27 600 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2025	

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.

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/HX4195

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.
103250169

Selger 1 navn
Vibeke Eika

Gateadresse
Vestavegen 22

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3942

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: 8

Antall måneder: 6

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

Beskrivelse: Sprekk i fliser på badet. Se tilstandsrapport

Document reference: 103250169

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det var maur på kjøkkenet for noen år siden, de forsvant med gift.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet fra lysbrytere til dimmere i alle rom

Arbeid utført av: Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lede hadde kontroll når boligen var ny

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader installert av Oneco.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt opp terrasse på siden av boligen. Gjennomført i 2019.

Arbeid utført av: Bygg & dekor AS

Document reference: 103250169

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utelys virker ikke. Astrour må antageligvis byttes.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250169

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: 103250169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

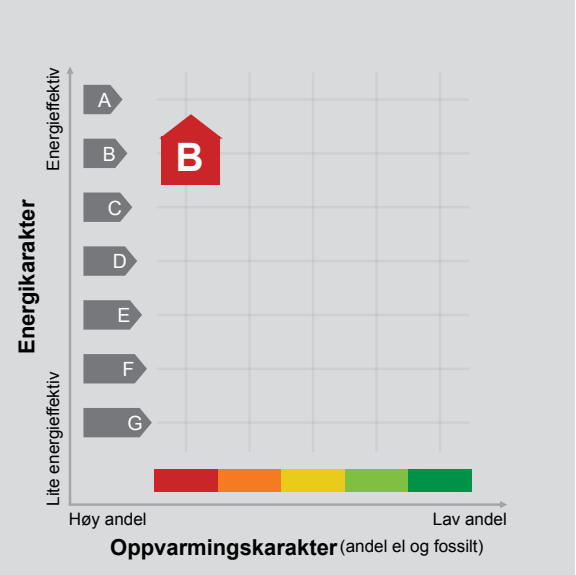
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Eika	f22b3cdce4577f38c1a89143ac90487cda8f71db	09.10.2025 08:13:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250169

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

ENERGIATTEST

Adresse	Vestavegen 22
Postnummer	3942
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	520
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300574454
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179138
Dato	11.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 8 990 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 990 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligopplysninger:

Løvsjøtoppen Borettslag		Vår ref.:	256/2
VESTAVEGEN 22		Type:	Borettslag
3942 PORSGRUNN		Eiere:	Vibeke Eika
Organisasjonsnr:	918 977 163	Andelsnr:	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 080

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	6 328
	Felleskostnader drift	2 752

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 380 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 380 000
Klient ajourf. lån:	16 560 000	Klient gj. s. årsoppg.:	16 560 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138249652, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 129

Saldo per 25.09.2025: 16 560 000

Andel av saldo: 1 380 000

Første termin: 30.12.2019Neste avdrag: 30.09.2037 (siste termin 30.09.2057)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2037 utgjøre ca kr 3 219,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Linda Kristin Pettersen
Adresse:	VESTAVEGEN 16
Postnr/-sted:	3942 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 41518915
E-post:	linda@you.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.09.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 380 000	Andre inntekter:	1 128
Annen formue:	33 650	Utgifter:	75 910		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	920 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2017		
Gårds/bruksnr:	60/520, 60/521		
Bygningstype:	Vertikaldelt Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2197.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	3510138

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2017		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	75
Parkeringstype:	Carport ()		

Boligopplysninger:

Løvsjøtoppen Borettslag	Vår ref.:	256/2
VESTAVEGEN 22	Type:	Borettslag
3942 PORSGRUNN	Eiere:	Vibeke Eika
Organisasjonsnr: 918 977 163		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrøk	P-rom	70

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlemskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:
tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

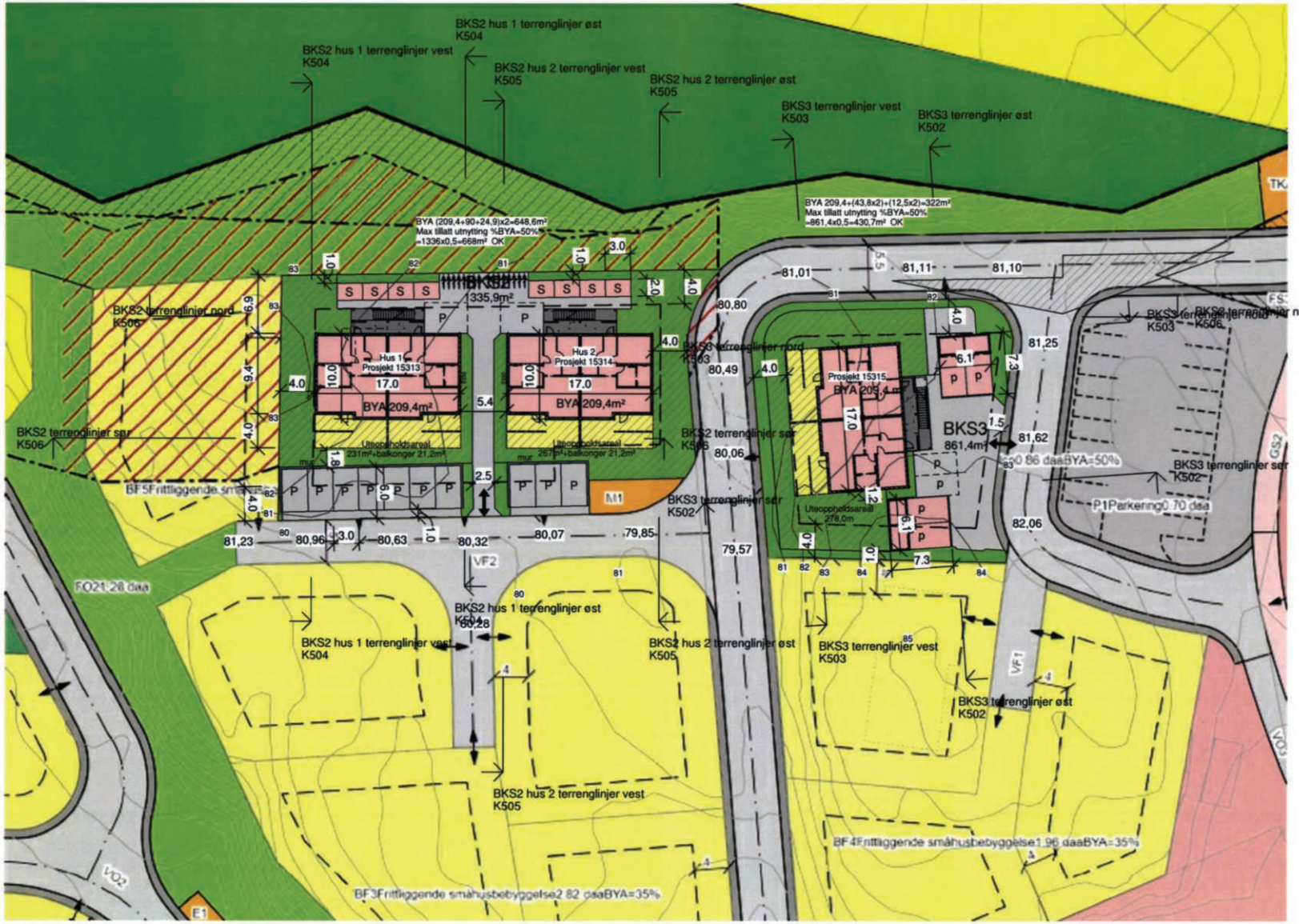
Annen informasjon:
Vi har ingen ordensregler på Løvsjøtoppen Borettslag, anbefaler likevel å søke styret om dyrehold.

ILLUSTRASJON LØVSJØTOPPEN BKS 2 OG 3.





© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Situasjonsplan - BKS2 og BKS3 1 : 500

9	12.05.16	oh	Utomhusplan/nytt kartgrunnlag
8	08.04.16	oh	Justeringer BKS2
7	17.03.16	oh	Terrenglinjer BKS2
6	15.03.16	oh	Terrenglinjer BKS3

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	24.02.16	tme	Plassere carporter
4	17.12.15	tme	Murer BKS1
3	16.12.15	tme	Lengde bygg + plassering BKS1
2	14.12.15	tme	Plassering park.BKS2 og BKS3
1	08.12.15	jmh	Plassering (hus, park.+carport)

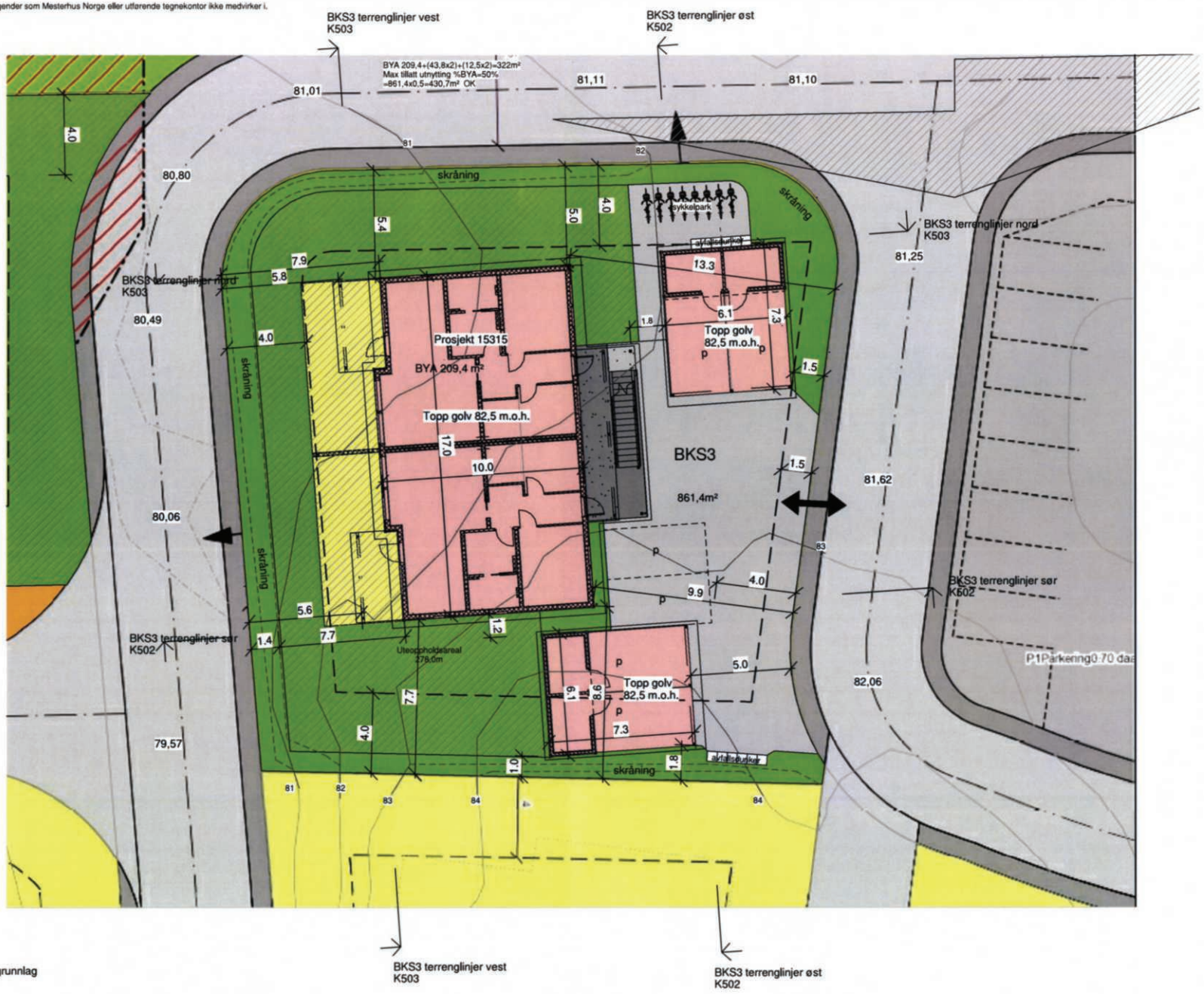
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520 , 521 , 522
KOMMUNE: Porsgrunn

TEGN. INNHOLD: Situasjonsplan 2
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 500
PROSJEKT: 4-Mannsboliger

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15284	K501

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



9	12.05.16	oh	Utomhusplan/nytt kartgrunnlag
8	08.04.16	oh	Justeringer BKS2
7	17.03.16	oh	Terrenglinjer BKS2
6	15.03.16	oh	Terrenglinjer BKS3

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	24.02.16	tme	Plassere carporter
4	17.12.15	tme	Murer BKS1
3	16.12.15	tme	Lengde bygg + plassering BKS1
2	14.12.15	tme	Plassering park.BKS2 og BKS3
1	08.12.15	jmh	Plassering (hus, park.+carport)

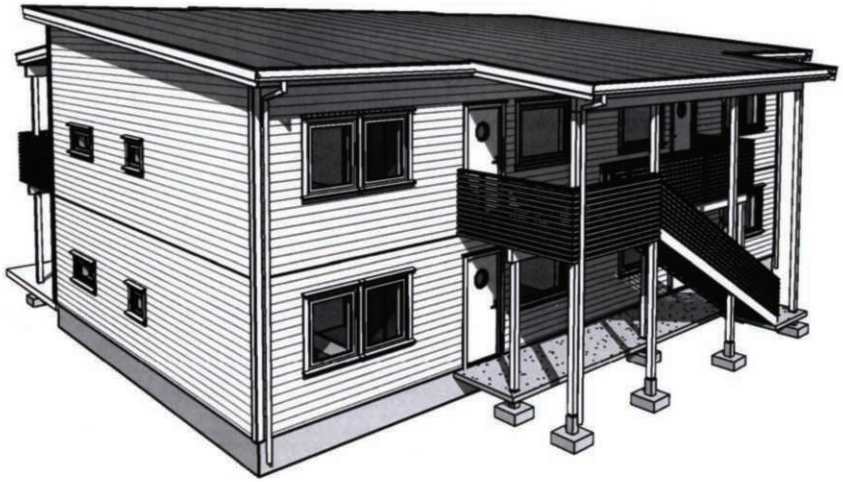
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen
G.Nr. / B.Nr: 60 / 520 , 521 , 522
KOMMUNE: Porsgrunn

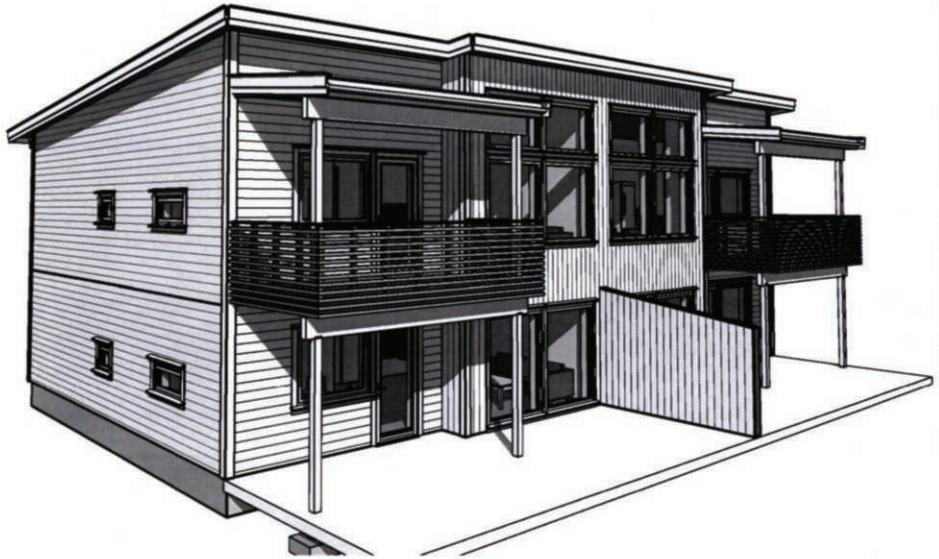
TEGN. INNHOLD: Utomhusplan BKS3
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: 4-Mannsboliger

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15284	K508

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Perspektiv sør-øst



Perspektiv nord-vest

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

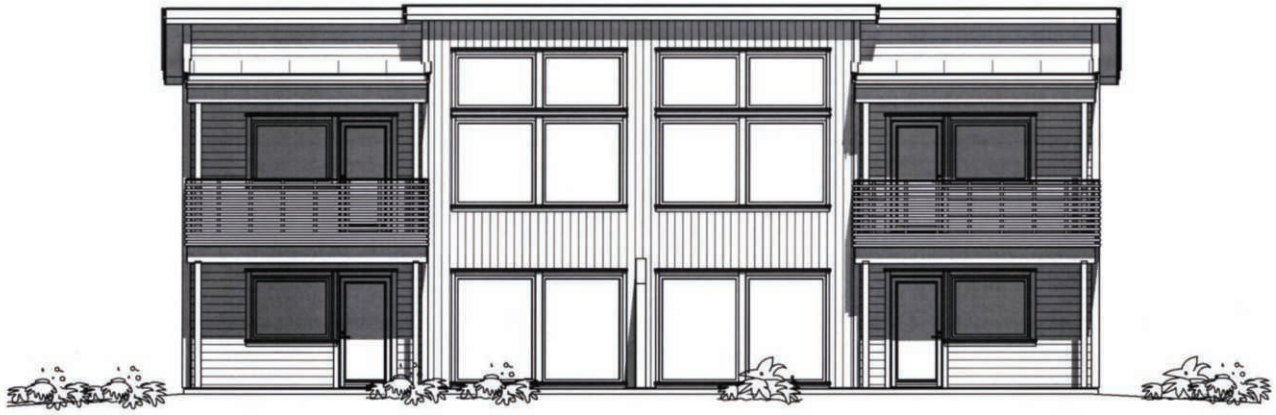
TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

TEGN. INNHOLD: Perspektiv
TILTAKSART: 1
MÅL:
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

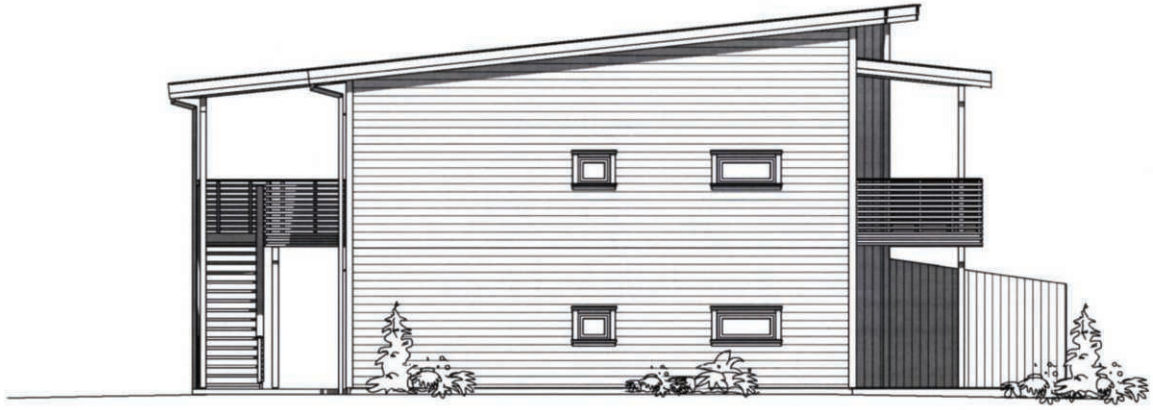
ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A100

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A100	Perspektiv
A101	Fasader mot sør og vest
A102	Fasader mot nord og øst
A103	1.etasje
A104	2.etasje
A105	Snitt
A106	Masseberegning



Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

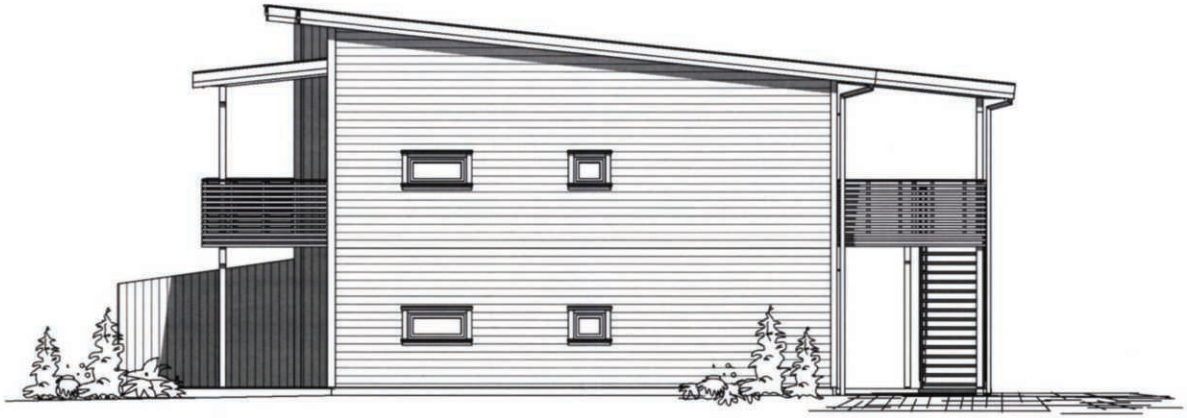
TEGN. INNHOLD: Fasader mot sør og vest
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A101

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

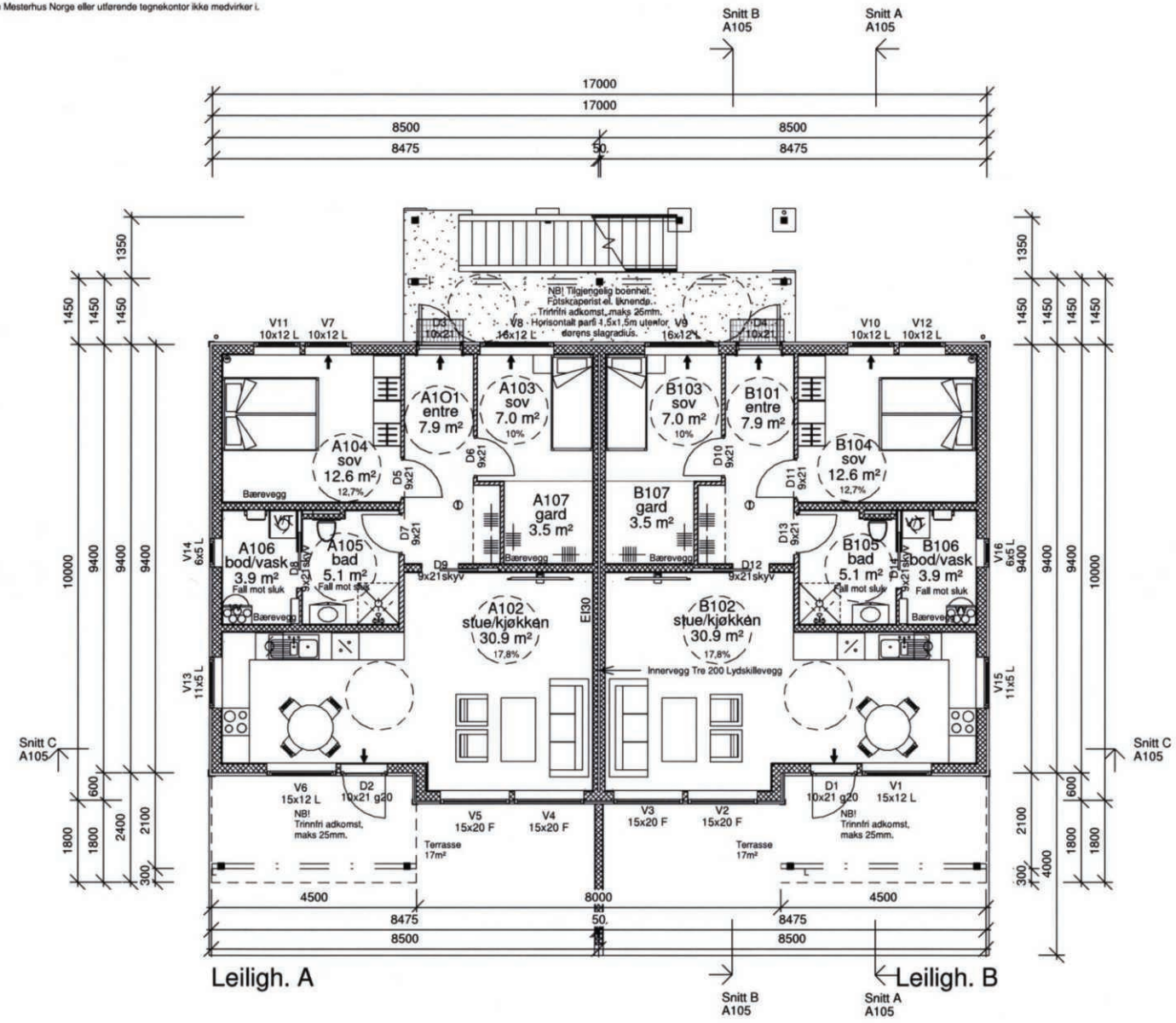
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

TEGN. INNHOLD: Fasader mot nord og øst
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A102

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1.0 - 1.etasje 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

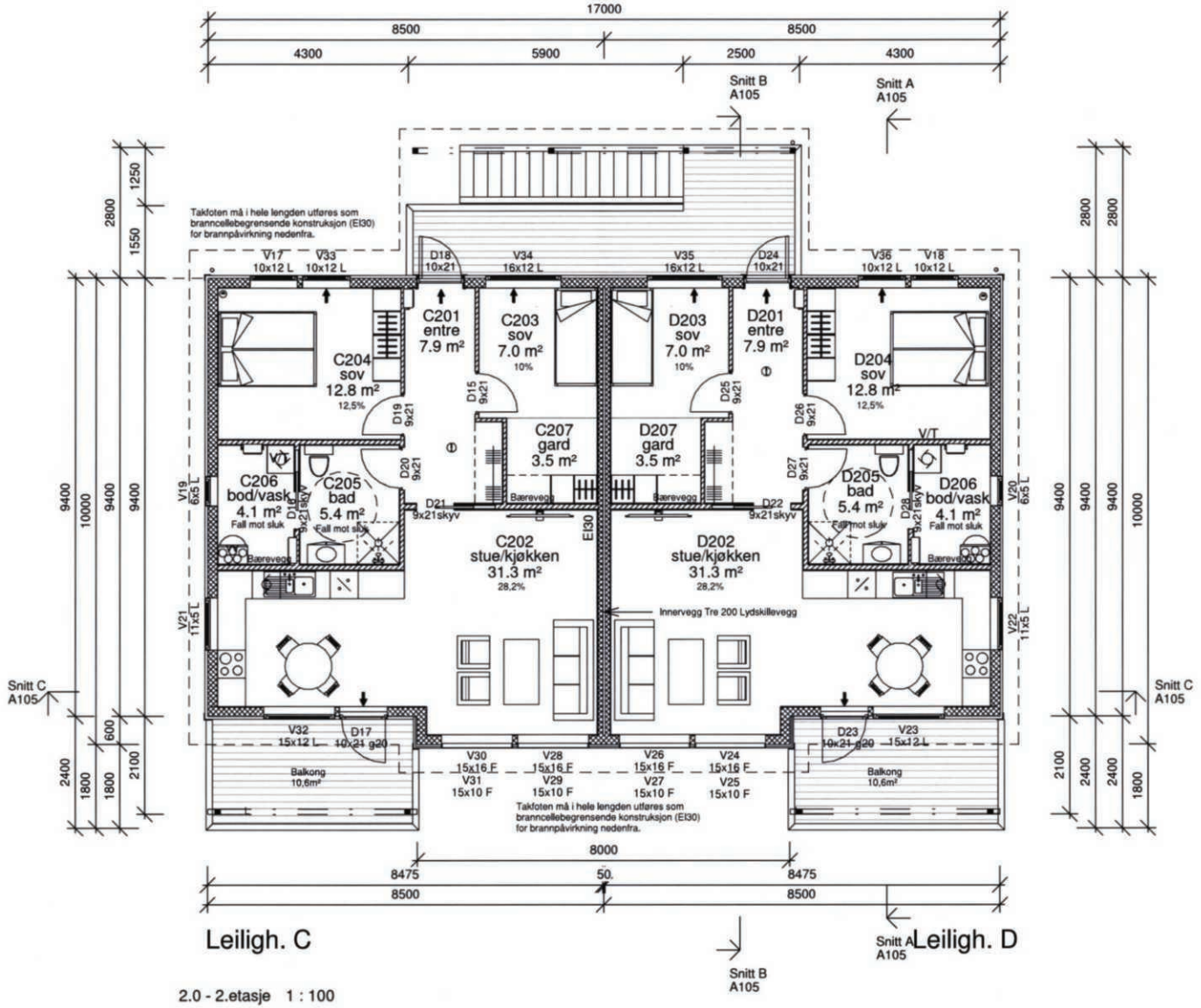
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

TEGN. INNHOLD: 1.etasje
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A103

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Leiligh. C

Leiligh. D

2.0 - 2.etasje 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

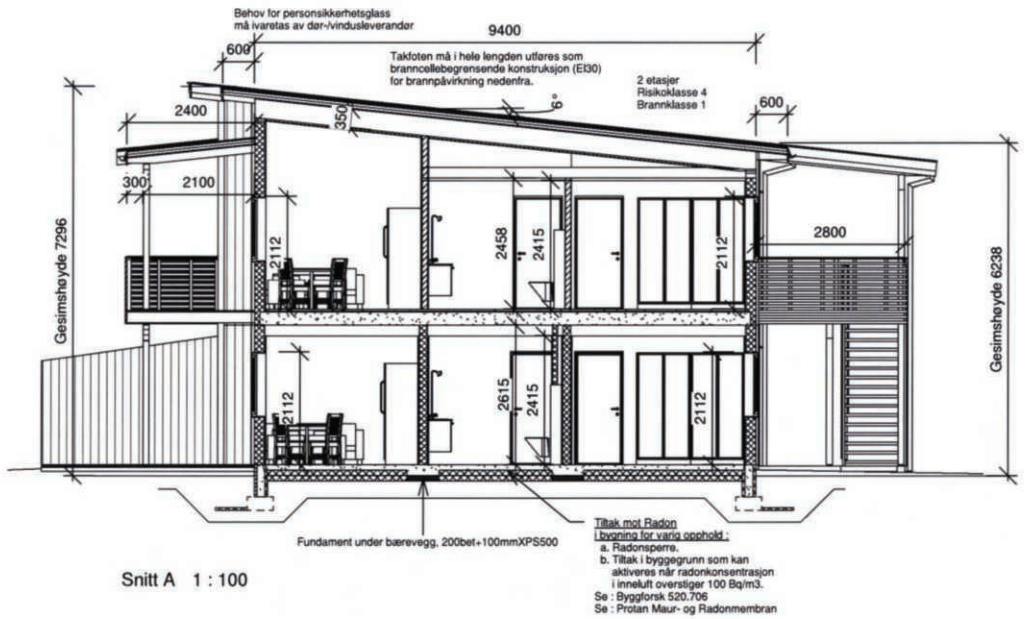
TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

TEGN. INNHOLD: 2.etasje
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A104

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergolv.
Drensrør rundt grunnmur legges med fall minimum 1:200, (helst 1:100).
Fundament for innvendige bærevegger kan isoleres mot grunnen, dette kan gjøres ved å bruke isolasjon av trykklast ekstrudert polystyren, XPS, med tilstrekkelig trykkfasthet. Se Byggforsk 521.111.
Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre + tiltak mot grunnen.
Radonsperre + tiltak utføres av betong-entreprenør.
Isolasjon ifølge energiberegning.
Evt. tilgjengelig boenhet skal ha maks 25 mm dørterskel.
Dragere : S = ståldrager , L = Limtredrager. Vinduer : F = fast , L = lukke.
Alle detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.
Arealer (BYA, BRA, P-rom, BTA) er kun for bruk ved byggesøknad.



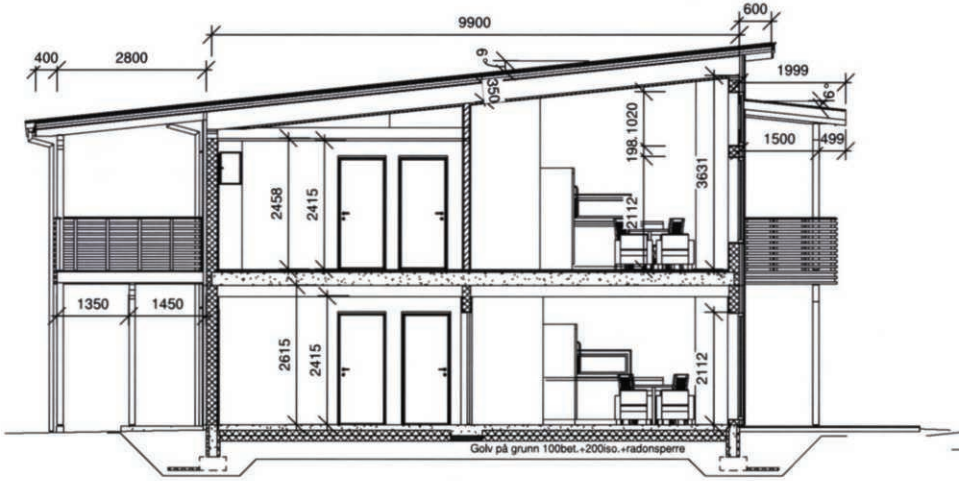
Snitt A 1 : 100

BYA	209.4 m²
	209.4 m²

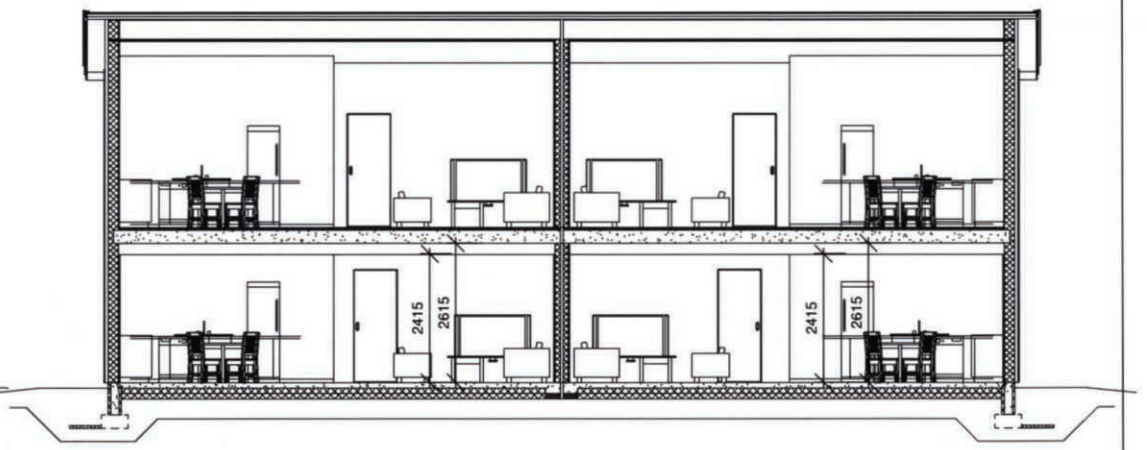
BRA 1.etasje A	75.0 m²
BRA 1.etasje B	75.0 m²
BRA 2.etasje C	75.3 m²
BRA 2.etasje D	75.3 m²
	300.6 m²

P-rom 1.etasje A	69.9 m²
P-rom 1.etasje B	69.9 m²
P-rom 2.etasje C	70.3 m²
P-rom 2.etasje D	70.3 m²
	280.5 m²

BTA bruttoareal 1.etasje A	83.9 m²
BTA bruttoareal 1.etasje B	83.9 m²
BTA bruttoareal 2.etasje C	83.9 m²
BTA bruttoareal 2.etasje D	83.9 m²
	335.7 m²



Snitt B 1 : 100



Snitt C 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
5	08.04.16	oh	Skyvedører
4	15.03.16	oh	Fjernet rekkverk 1.etasje
3	03.03.16	oh	Justert utvendig trapp
2	16.12.15	tme	Hus lengde
1	09.12.15	jmh	Hus lengde

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

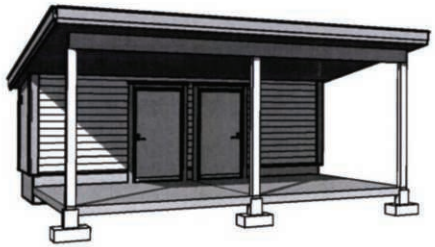
TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

TEGN. INNHOLD: Snitt
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: 4-Mannsbolig hus

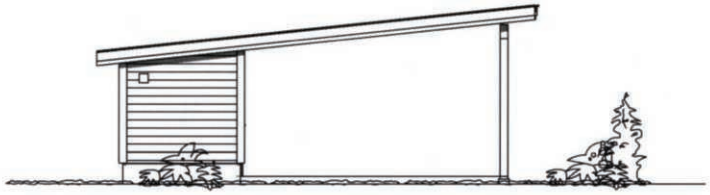
ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15315	A105

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
G101	Fasader, perspektiv
G102	Plan og Snitt
G103	Masseberegning



Perspektiv



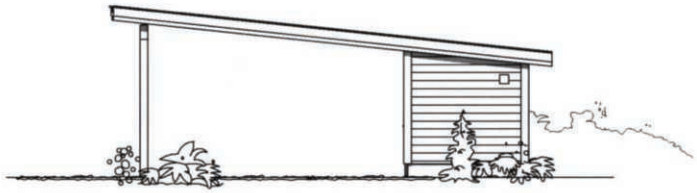
Fasade mot vest 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100



Fasade mot nord 1 : 100



Fasade mot øst 1 : 100

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:

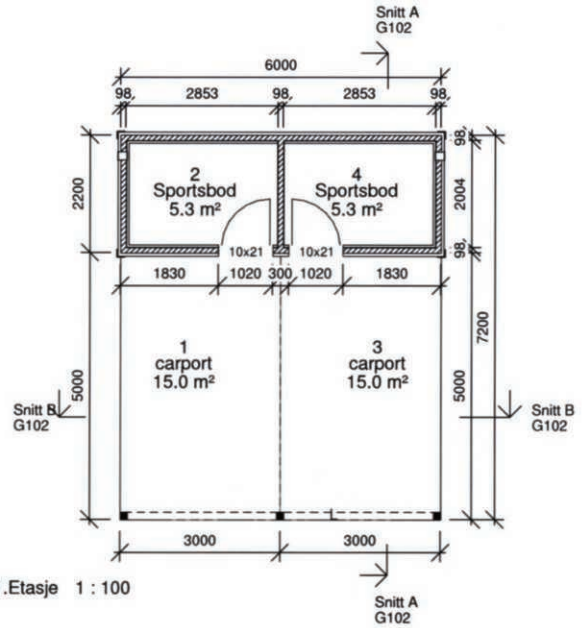
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
tlf: 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.:
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

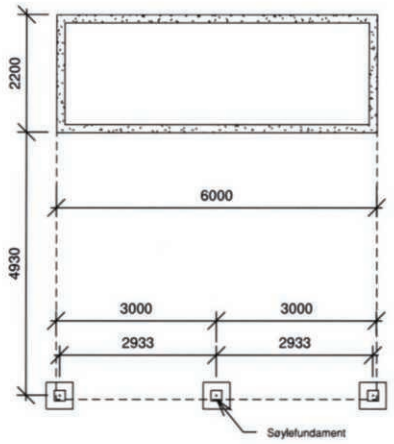
TEGN. INNHOLD: Fasader, perspektiv
TILTAKSART:
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Carporterx2

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
	29.02.2016	tme	15315	G101

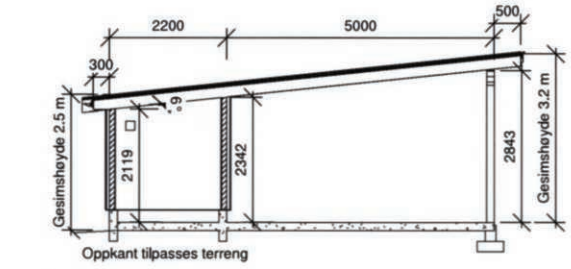
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



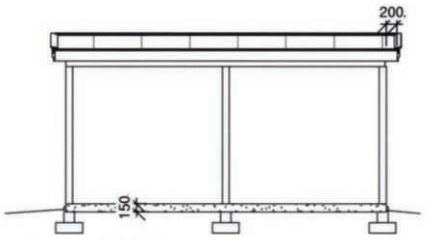
1.0 - 1.Etasje 1 : 100



0.0 - Fundament 1 : 100



Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100

BRA Carporter	15.0 m²
BRA Carporter	15.0 m²
BRA sportsboder	5.7 m²
BRA sportsboder	5.7 m²
	41.4 m²

BYA	43.8 m²

REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:

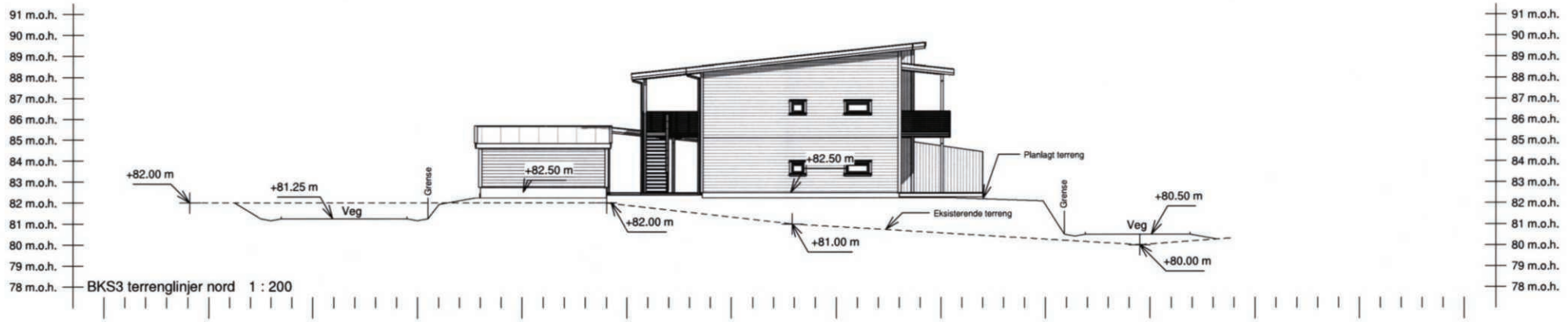
MESTERHUS
Mustad Bygg AS
tlf: 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen BKS3
G.Nr. / B.Nr.:
KOMMUNE: Porsgrunn
HETLAND TEGNEKONTOR AS

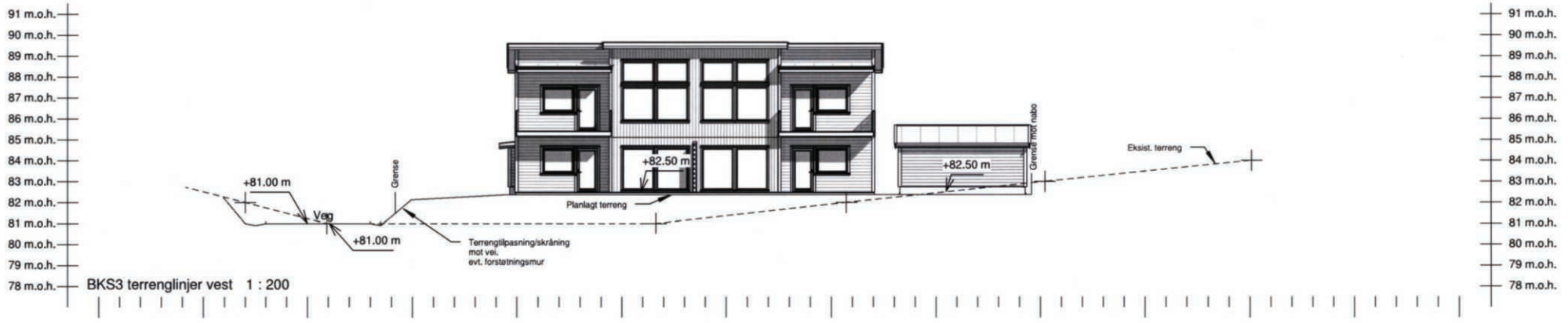
TEGN. INNHOLD: Plan og Snitt
TILTAKSART:
MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: Carporterx2

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
	29.02.2016	tme	15315	G102

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



BKS3 terrenglinjer nord 1 : 200



BKS3 terrenglinjer vest 1 : 200

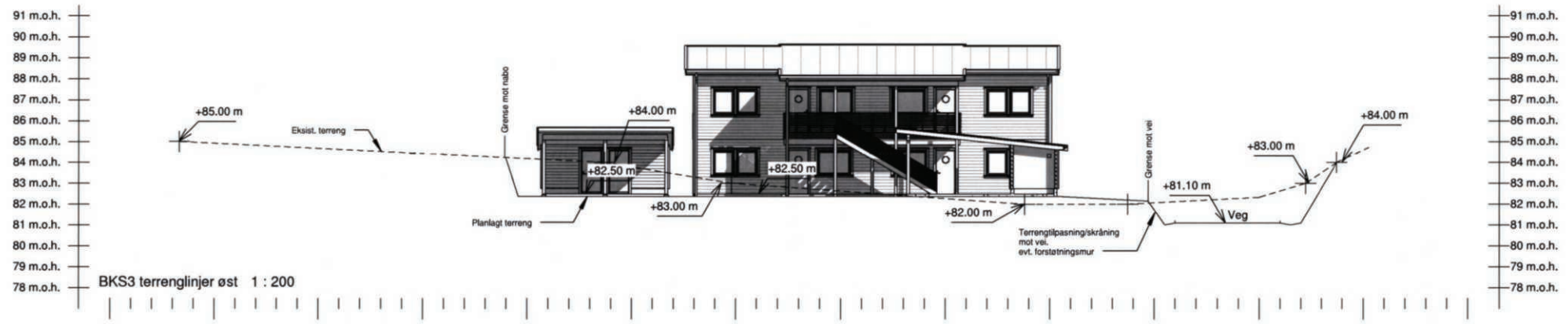
REV:	DATO:	SIGN:	REVISJON:
8	08.04.16	oh	Justeringer BKS2
7	17.03.16	oh	Terrenglinjer BKS2
6	15.03.16	oh	Terrenglinjer BKS3
5	24.02.16	tme	Plassere carporter
4	17.12.15	tme	Murer BKS1
3	16.12.15	tme	Lengde bygg + plassering BKS1
2	14.12.15	tme	Plassering park.BKS2 og BKS3
1	08.12.15	jmh	Plassering (hus, park.+carport)

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

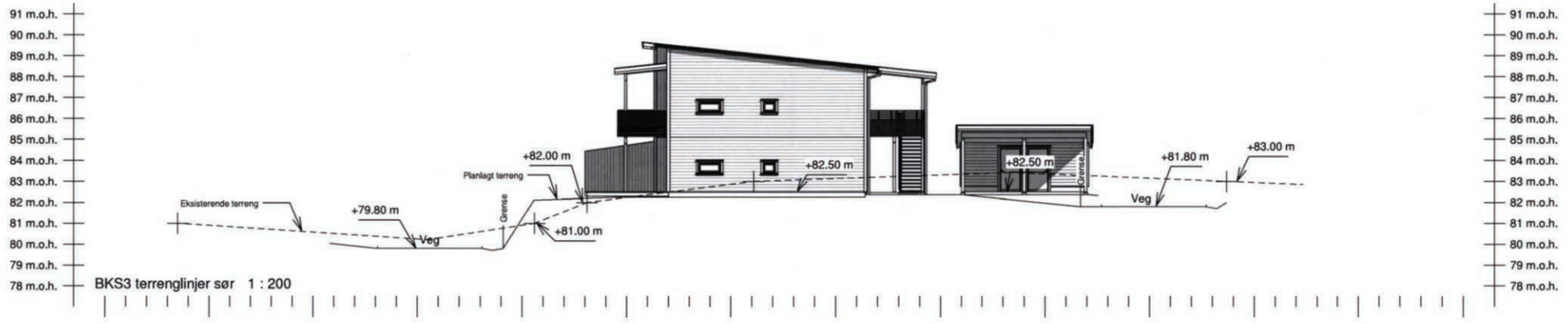
TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520 , 521 , 522
KOMMUNE: Porsgrunn

TEGN. INNHOLD: Terrenglinjer BKS3 vest og nord
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: 4-Mannsboliger
ARKITEKT: Ola Hetland
DATO: 29.10.2015
SIGN: jmh
PROSJEKT Nr.: 15284
TEGN.Nr.: K503

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



BKS3 terrenglinjer øst 1 : 200



BKS3 terrenglinjer sør 1 : 200

REV.	DATO:	SIGN:	REVISJON:
8	08.04.16	oh	Justeringer BKS2
7	17.03.16	oh	Terrenglinjer BKS2
6	15.03.16	oh	Terrenglinjer BKS3
5	24.02.16	tme	Plassere carporter
4	17.12.15	tme	Murer BKS1
3	16.12.15	tme	Lengde bygg + plassering BKS1
2	14.12.15	tme	Plassering park.BKS2 og BKS3
1	08.12.15	jmh	Plassering (hus, park.+carport)

MESTERHUS
Mustad Bygg AS
Telefon 35 97 35 04

TILTAKSHAVER: Mesterhus Grenland
BYGGEPLASS: Løvsjøtoppen
G.Nr. / B.Nr.: 60 / 520 , 521 , 522
KOMMUNE: Porsgrunn

TEGN. INNHOLD: Terrenglinjer BKS3 sør og øst
TILTAKSART: 1
MÅL: 1 : 200
PROSJEKT: 4-Mannsboliger

ARKITEKT	DATO:	SIGN:	PROSJEKT Nr.	TEGN.Nr.
Ola Hetland	29.10.2015	jmh	15284	K502

Vestavegen 22

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	7 min 0.7 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	14 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orionvegen Linje M2, M2N	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 9.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	1 min 0.1 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.3 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	9 min
Rema 1000 Heistad	22 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

ALTI Brotorvet	11 min
Vitusapotek Heistad	4 min
Stathelle Vinmonopol	11 min

SPORT

Brattås vanntårn ballplass	1 min
Heibanen	1 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

«Stille og rolig. Sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

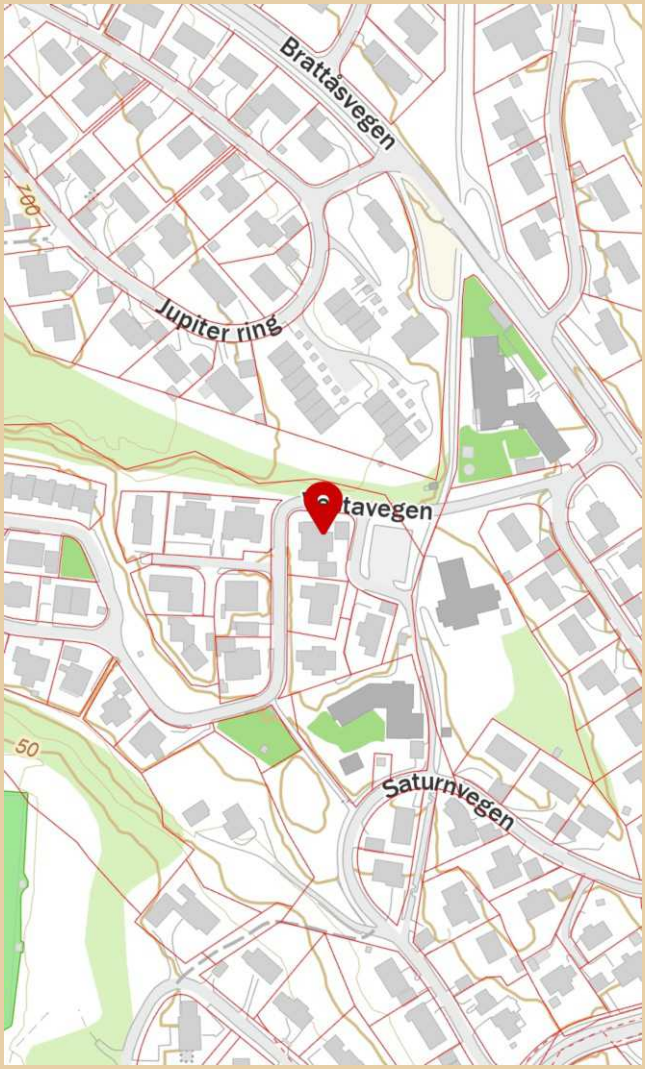
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Vestavegen 22

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	7 min 0.7 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	14 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Orionvegen Linje M2, M2N	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 9.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

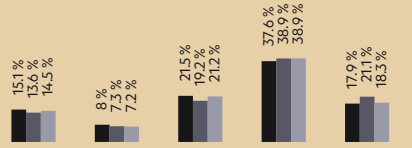
BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (0... 87 barn	1 min 0.1 km
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.3 km
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	9 min
Rema 1000 Heistad	22 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løvsjø/Brånan/Valen	935	407
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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
- Buss

SPORT

Brattås vanntårn ballplass	1 min
Heibanen	1 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

«Stille og rolig. Sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

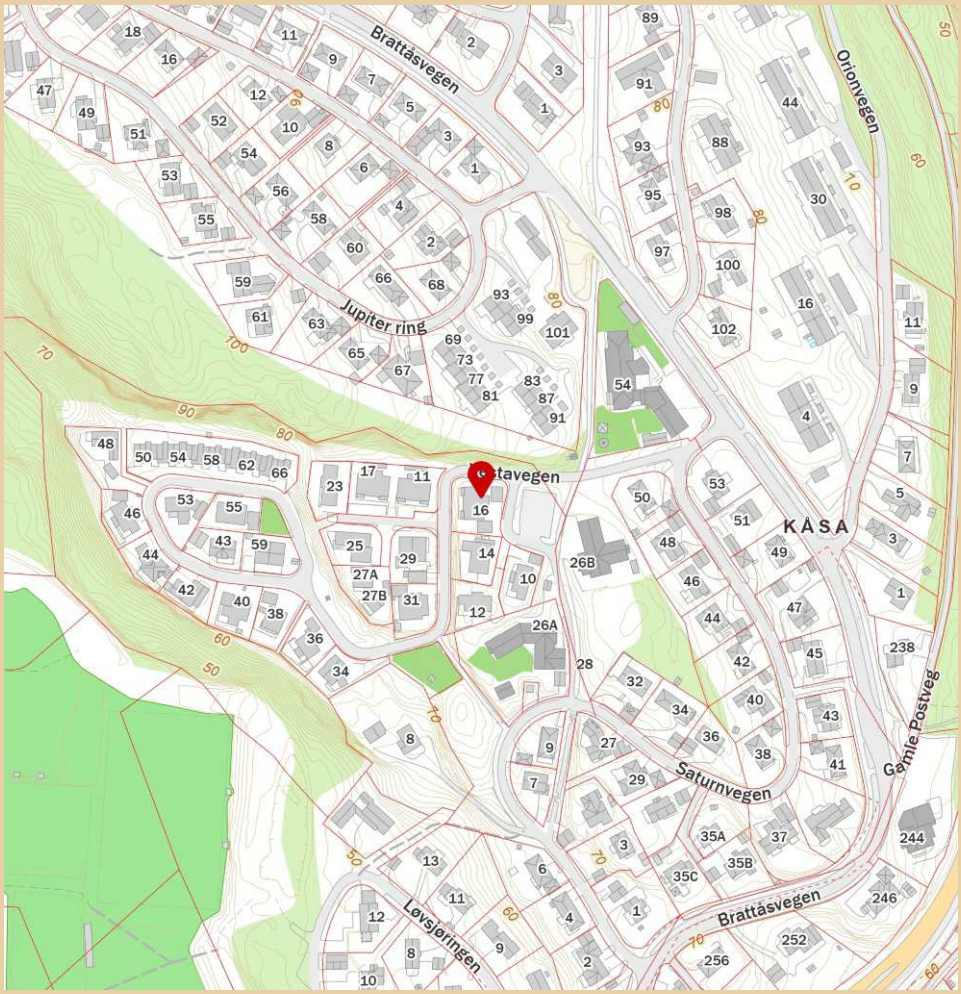
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Vestavegen 22

Nabolaget Løvsjø/Brånan/Valen - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	7 min 0.7 km	
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km	
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	7 min 0.7 km	
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	11 min 8 km	
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	14 min 7.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Orionvegen Linje M2, M2N	3 min 0.3 km	
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 9.1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	34 min	

BARNEHAGER

Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	1 min 0.1 km	
Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	14 min 1.3 km	
Brattås barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Spar Skjelsvik	9 min
Rema 1000 Heistad	22 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

ALTI Brotorvet	11 min
Vitusapotek Heistad	4 min
Stathelle Vinmonopol	11 min

SPORT

Brattås vanntårn ballplass	1 min
Heibanen	1 min
MOVA Skjelsvik	7 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min

«Stille og rolig. Sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

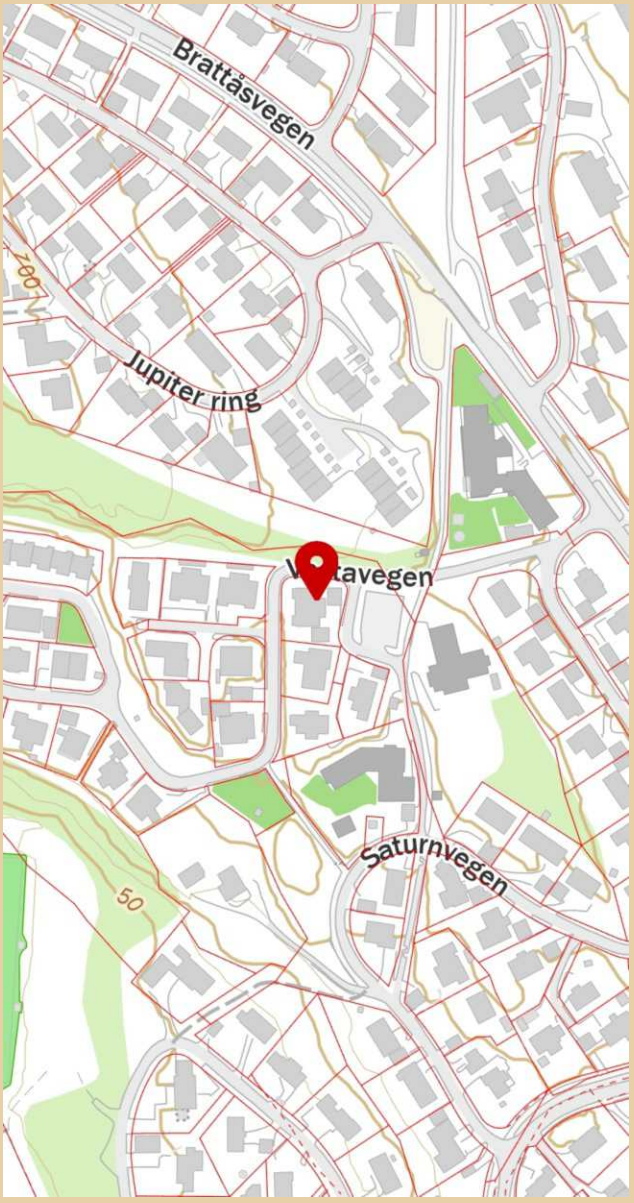
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Styret i Løvsjøtoppen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Onsdag 14. mai 2025 kl.18:00

Vestavegen 16

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

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

Sak 1 : Endring av Bruksområde på en del av uteareal , avstemming på Generalforsamlingen

Forslag til vedtak: Lage et uteareal som kan være til glede for alle beboere i Løvsjøtoppen Borettslag

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 Løvsjøtoppen Borettslag for 2024

Generell informasjon

Løvsjøtoppen 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, Linda Kristin Pettersen, VESTAVEGEN 16
Styremedlem, Beate Berge, VESTAVEGEN 21
Styremedlem, Malin Bøe Gudmundsen, Vestavegen 18
Varamedlem, Vibeke Eika, VESTAVEGEN 22
Varamedlem, Morten Erling Kvam, VESTAVEGEN 9

Antall kvinner: 3 kvinner

Antall menn: Ingen menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 7 styremøter, hvor 1 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 4 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

Styresaker 2024/25

I 2024 ble det utført fasadevask på alle bygg , det har vært gjennomført felles dugnad med meget godt fremmøte . Vi har montert ny utebod for oppbevaring av felles redskaper , det er blitt satt opp en støttemur mellom to av bygningene . Det er gjennomført vedlikehold på alle varmepumper våren 2024

Fremtidsplaner

Vi jobber videre med å endre bruksareal på et lite uteområde , slik at vi kan få et felles uterom til glede for alle beboere i Løvsjøtoppen borettslag

Vi vil også sjekke priser på å få lagt aluminium på varmepumpene utvendig , dette regner vi med å ha ferdig i løpet av Høsten 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

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.	213 971	225 867
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	3 342	45 087
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	5 052	5 052
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-65 128	-62 034
C: Årets endring disponible midler	**-56 734**	**-11 895**
D: Disponible midler 31.12.	**157 238**	**213 971**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**157 027**	**213 853**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		313 920	333 360	313 900	439 400
Innkrevde felleskostnader renter		993 600	783 600	993 600	911 200
Sum inntekter		**1 307 520**	**1 116 960**	**1 307 500**	**1 350 600**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 400	7 140	9 000	9 000
Styrehonorar	2	25 000	23 000	23 000	25 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		4 604	3 243	3 300	3 500
Forretningsførerhonorar		32 046	30 750	30 800	31 500
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 500	3 000
Kontigent NBBL		1 440	1 440	1 400	1 500
Sikringsfond felleskostnader		1 512	1 512	1 500	1 600
Andre lønnskostnader	3	7 650	0	0	0
Sommer og vinterkostnader		7 500	9 435	8 200	8 000
Vedlikehold	4	6 866	9 692	43 000	19 000
Serviceavtaler		14 340	0	0	0
Kabel-tv		57 936	55 056	57 000	61 900
Forsikring		37 690	15 265	31 900	35 000
Kommunale avgifter		137 712	133 008	140 000	142 000
Renhold, fellesareal		52 500	0	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		239	5 009	0	0
Drift maskiner		100	300	0	0
Andre driftskostnader	5	4 955	2 870	5 900	3 900
Bomiljø		1 183	1 391	1 500	1 500
Avskrivninger	6	5 052	5 052	5 100	0
Sum driftskostnader		**409 124**	**306 564**	**364 100**	**346 400**
Driftsresultat		**898 396**	**810 396**	**943 400**	**1 004 200**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 537	8 118	4 000	10 000
Rentekostnad		908 591	773 428	993 600	911 067
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-895 054**	**-765 310**	**-989 600**	**-901 067**
Årsresultat		**3 342**	**45 087**	**-46 200**	**103 133**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		3 342	45 087	-46 200	0
Sum overføringer		3 342	45 087	-46 200	103 133

Balanse pr 31.12.24 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	23 600 000	23 600 000
Tomter	8, 13	4 000 000	4 000 000
Andre driftsmidler	7	29 049	34 101
Sum varige driftsmidler		**27 629 049**	**27 634 101**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	9	241 585	176 458
Sum finansielle anleggsmidler		**241 585**	**176 458**
Sum anleggsmidler		**27 870 634**	**27 810 558**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		175	105
Andre fordringer		211	119
Periodisert kostnad		12 400	15 549
Sum fordringer		**12 786**	**15 773**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		154 758	205 345
Sum bankinnskudd og liknende		**154 758**	**205 345**
Sum omløpsmidler		**167 543**	**221 117**
SUM EIENDELER		**28 038 178**	**28 031 675**

Balanse pr 31.12.24 for Løvsjøtoppen Borettslag orgnr: 918 977 163

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	10	60 000	60 000
Opptjent egenkapital	10	367 872	364 530
Sum egenkapital	**10**	**427 872**	**424 530**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	11, 13	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	12, 13	11 040 000	11 040 000
Sum langsiktig gjeld		**27 600 000**	**27 600 000**
Kortsiktig gjeld			
Skyldig off. myndigheter		4 479	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		850	0
Påløpne renter		4 977	7 146
Sum kortsiktig gjeld		**10 306**	**7 146**
Sum gjeld		**27 610 306**	**27 607 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**28 038 178**	**28 031 675**

Porsgrunn 31.12.2024
Løvsjøtoppen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Linda Kristin Pettersen Leder	Malin Bøe Gudmundsen Styremedlem	Beate Berge 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	8 400	7 140
Sum	**8 400**	**7 140**

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	25 000	23 000
Sum	**25 000**	**23 000**

Note 3 - Lønnskostnader

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	6 800	0
5150 Opptjente feriepenger	850	0
Sum	**7 650**	**0**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 151	0
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 117	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 598	9 692
Sum	**6 866**	**9 692**

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
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0
7720 Generalforsamling	1 227	1 289
7770 Bank og kortgebyrer	1 598	1 581
Sum	**4 955**	**2 870**

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	5 052	5 052
Sum	**5 052**	**5 052**

Note 7 - Andre driftsmidler

	Søppelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 519
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 470
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 049
Årets avskrivninger :	5 052
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	10

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

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

Note 8 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 600 000	4 000 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 600 000	4 000 000
Anskaffelsesår :	2017	2017
Antatt levetid i år :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 9 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	241 585	176 458
Sum	**241 585**	**176 458**

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 10 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	60 000	60 000
2070 Akkumulert resultat	367 872	364 530
Sum	**427 872**	**424 530**

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB**
Lånenummer:	**12138249652**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2057
Opprinnelig lånebeløp:	16 560 000
Lånesaldo 01.01:	16 560 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	**16 560 000**
Saldo 5 år frem i tid:	16 560 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138249652	12	1 380 000	16 560 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12138249652 har første avdrag 30.09.2037 med kr 112 570	12	1 380 000	3 127

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	**11 040 000**	**11 040 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 560 000	16 560 000
Borettsinnskudd	11 040 000	11 040 000
Sum	**27 600 000**	**27 600 000**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 000 000	4 000 000
Bygninger, garasjer og boder	23 629 049	23 634 101
Sum	**27 629 049**	**27 634 101**

Resultat og balanse med noter for Løvsjøtoppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løvsjøtoppen Borettslag

Styreleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	15.04.2025
Styremedlem	Beate Berge (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	10.04.2025

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 Løvsjøtoppen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løvsjøtoppen 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 Dokumentnøkkel: WS096-HP493-Q6HN6-6EZXX-KQVRD-TPKWN

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, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: WS096-HP493-Q6HN6-6EZXX-KQVRD-TPKWN

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Øystein Gunnerød
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS

Avventer signering

Penneo Dokumentnøkkel: WS096-HP493-Q6HN6-6EZXX-KQVRD-TPKWN

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

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

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Løvsjøtoppen Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Antall fremmøtte andelseiere

Vedtak:

8 møtte på Generalforsamling

1.2 Registrere antall fullmakter

Antall fullmakter

Vedtak:

1 fullmakt

1.3 Godkjenning av innkalling

Godkjenning av Innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Valg av Møteleder

Vedtak:

Linda Pettersen

1.6 Valg av referent

Valg av Referent

Vedtak:

Malin Gudmundsen

1.7 Evt. valg av tellekorps

Valg av tellekorps

Vedtak:

Ingen tellekorps nødvendig

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

Underskrift på Protokollen

Vedtak:

Malin Gudmundsen

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding fra Styret

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Godkjenning årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Styreleder : Kr 20.000

Styremedlem : Kr 2500,-

Styremedlem : Kr 2500

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Vedtak:

Linda Pettersen : Leder 2 år

Beate Berge : Styremedlem 2 år

Malin Gudmundsen : 1 år igjen (er på valg i 2026)

Vibeke Eika : Varamedlem 1 år

Morten Erling Kvam : Varamedlem 1 år

6. Valg av valgkomite

Valg av Valgkomite

Vedtak:

Ingen Valgkomite nødvendig

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Delegat GBBL

Vedtak:

Linda Pettersen

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

Sak 1 : Endring av Bruksområde på en del av uteareal , avstemming på Generalforsamlingen

Vedtak:

Lage et uteareal som kan være til glede for alle beboere i Løvsjøtoppen Borettslag

Protokoll for Løvsjøtoppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linda Kristin Pettersen (sign.)	15.05.2025
Sekretær	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Beate Berge (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Malin Bøe Gudmundsen (sign.)	15.05.2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestavegen 22, 3942 Porsgrunn
Gnr. 60, Bnr. 520, andelsnr. 2 i LØVSJØTOPPEN BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250169

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark

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.
