PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
ØVRE LUNDEVEG 77

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

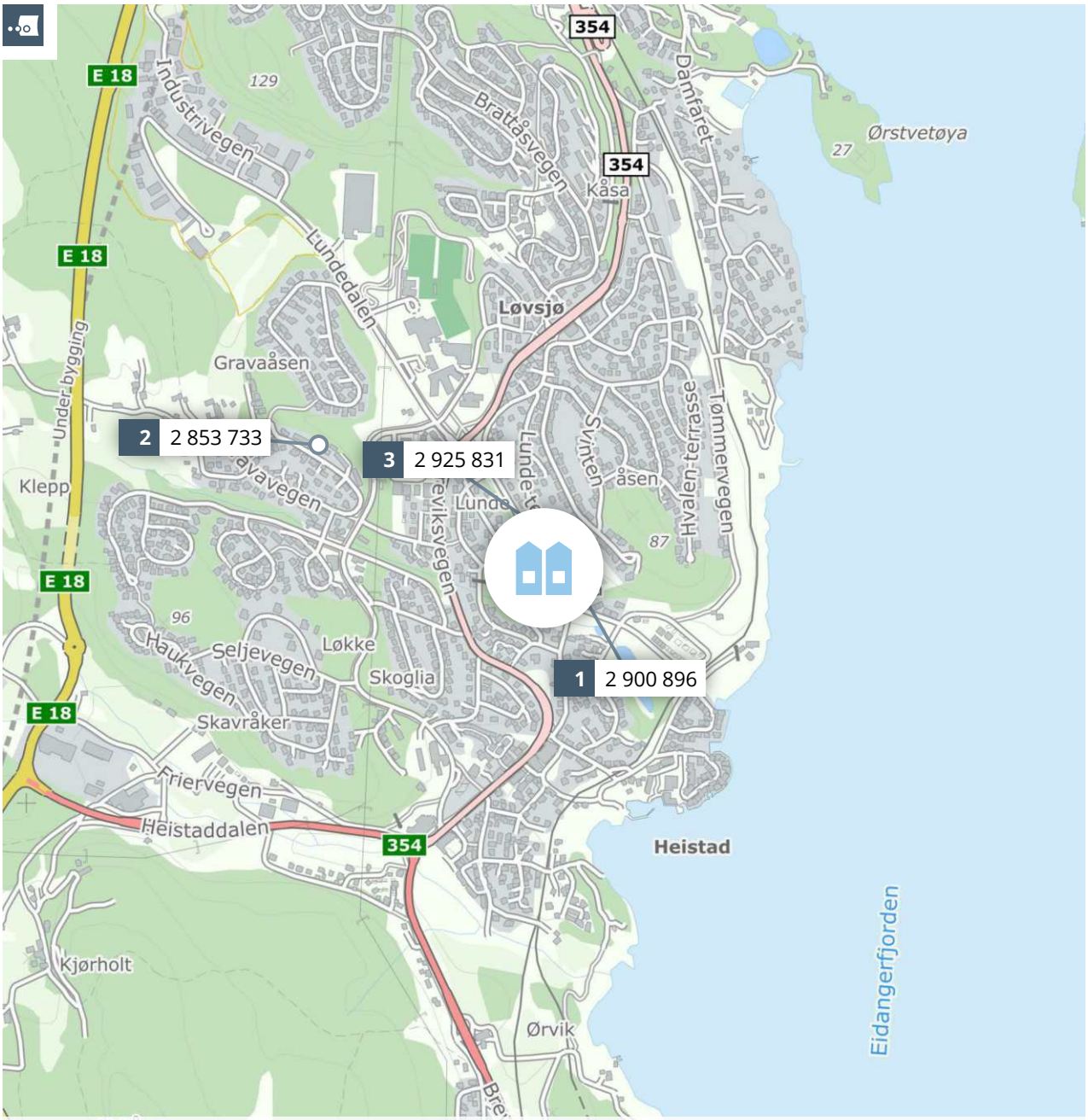
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØVRE LUNDEVEG 77

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 30.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Lundeveg 77, 3941 PORSGRUNN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 67 BNR 150 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LUNDE

Verdivurdert til

2 150 000

220 591	2 370 591	21 166
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	15 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	6 200
Formue	38 005
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Lunde terrasse 41 E 111 m² 1965 11,7 daa 3 sov	21.08.2024	2 690 000	**2 670 000**	230 896	2 900 896	**26 134**
2 Grava terrasse 21 E 103 m² 1968 11,8 daa 3 sov	21.11.2025	2 850 000	**2 810 000**	43 733	2 853 733	**27 706**
3 Lunde terrasse 29 A 111 m² 1964 11,7 daa 3 sov	09.09.2025	2 700 000	**2 700 000**	225 831	2 925 831	**26 359**

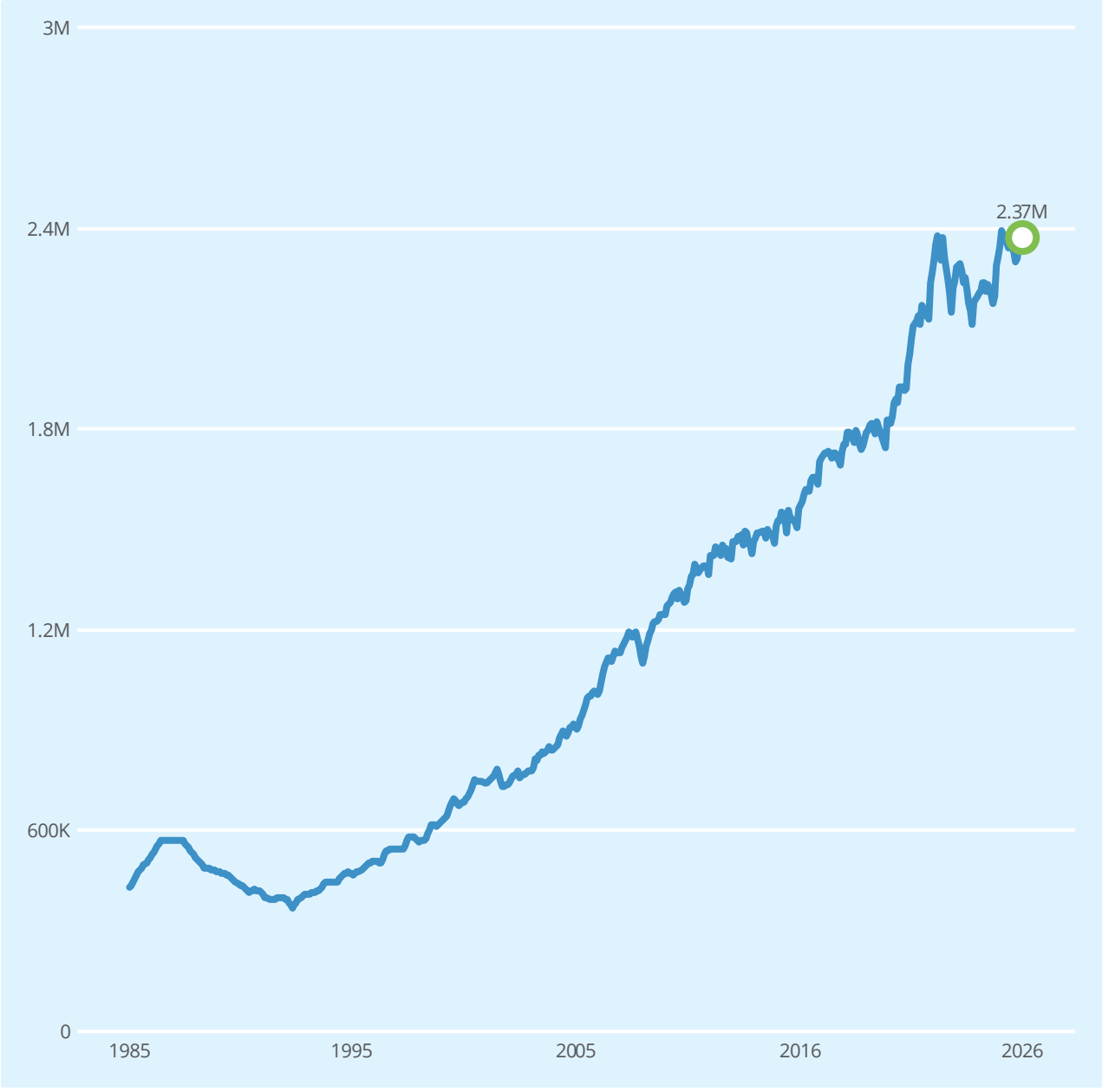
Vurdert eiendom er en velholdt, innholdsrikt 4-roms rekkehus beliggende i meget rolige omgivelser på Heistad. Kort avstand til flere fasiliteter som matvarebutikk, barnehage, skole, cafè, idrettsanlegg, turstier og mer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.07.1986	01.07.1986		-	315 000	0	315 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligmarkedet har steget sist omsetning som var en god stund siden.

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

152
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

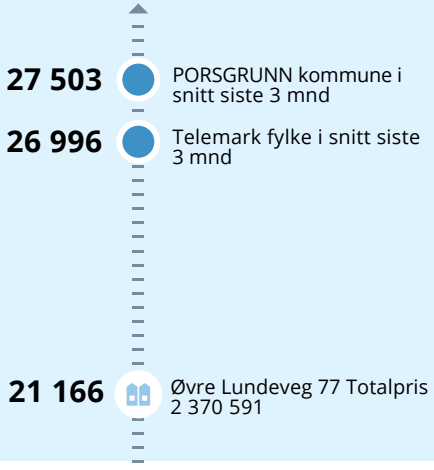


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet i rekkehus
Øvre Lundeveg 77
3941 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 20/03/2026

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

SØRØ TAKSERING
Alt innen taksering

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:67, Bnr: 150
Hjemmelshaver:	Elsa Christine Ødegaard Marcussen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	685
Tomt:	2 742 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1965

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.03.2026
Forutsetninger:	Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Kristoffer Nirissen
Tilstede under befaringen:	Eva Turid Nirissen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og blomsterbed. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Leiligheten står på støpt fundament samt grunnmur mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Vedovn i gang underetasje.
Varmepumpe i trappegang underetasje.
Varmekabler på bad underetasje.

ROMHØYDE:
Underetasje: 1,96m på to boder, 2,27m på bad, 2,33m i gang og bod, 2,36m på to soverom.
1. Etasje: 2,36m på vaskerom, 2,37m i stue/spisestue, 2,38m på kjøkken, 2,33m i øvrige rom.

PARKERING:
Leiligheten kan benytte garasjeplass. Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

FELLESAREAL:
Det kan benyttes utvendig lekeplass, samt grøntområder på borettslagets tomt.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
Underetasje: Støpt dekke i bod, flis på bad, gulvbelegg i en bod, laminat i øvrige rom.
1. Etasje: Tregulv i entré, bod og trappegang, gulvbelegg på soverom, kjøkken og vaskerom, parkett i stue/spisestue.

VEGGER:
Underetasje: Støpt dekke i to boder, flis på bad, tapet i øvrige rom.
1. Etasje: Tapet i alle rom.

TAK/HIMLING:
Underetasje: Slette overflater på bad, trepanel i øvrige rom.
1. Etasje: Trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Vaskerommet tilfredsstiller ikke gjeldende krav til våtrom. Det mangler tilstrekkelig tettesjikt i våtsoner, og eksisterende gulvbelegg vurderes som uegnet med hensyn til fuktsikring. Rommets tekniske standard anses som mangelfull. Det må påregnes full oppgradering av vaskerommet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring, egnede overflater og korrekt avrenning i henhold til gjeldende forskrifter. Videre bruk uten utbedringer innebærer økt risiko for fuktskader og tilhørende kostnader. Det er ikke gjennomført en detaljert vurdering av rommet, da det uansett anses nødvendig med full renovering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om oppgraderinger som er gjennomført av borettslaget de senere årene, men nøyaktige årstall for utskiftningene er ikke kjent.

- Skiftet takstein og undertak.
- Nyere drenering og asfaltering av innkjørsel.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Underetasje	55 m2			
1. Etasje	57 m2			
Garasje		15 m2		
SUM BYGNING	112 m2	15 m2		
SUM BRA	127 m2			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

Underetasje: Tre boder, gang, bad og to soverom.
1. Etasje: Entré, gang, ett soverom, stue/spisestue, kjøkken og vaskerom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Rekkegarasje på 15 m2.

Garasjen står på ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående
tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.
- Manuell vippeport.
- Det er ikke lagt opp til el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

20/03/2026

Kenneth Sørø Olsen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringsdagen.

Grunnmuren ble besiktiget på tilgjengelige områder, hvor det ble registrert riss og avskalling av betong. Forholdet har sammenheng med fuktpåvirkning.

Drenering med ukjent alder.
Dreneringens funksjon ble vurdert fra innsiden av grunnmuren med fuktindikator, og det ble registrert unormale fuktverdier. Forholdet indikerer at fuktsikringen rundt grunnmuren ikke fungerer tilfredsstillende.

TG 2 vurderes grunnet riss og avskalling i grunnmur samt registrerte unormale fuktverdier ved kontroll av dreneringens funksjon.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.



Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.
Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt manglende musebånd. Fra kaldloft ble det observert at knevegger mangler tilstrekkelig isolasjon og vindsperre mot oppvarmet del av boligen. Forholdene gir redusert funksjon i konstruksjonen, og det må påregnes tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt manglende isolasjon og vindsperre i knevegger.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med 3-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1986.
Stuevindu med 2-lags energiglass, ramme av tre og utvendig aluminiumsbeslag, produsert i 2020.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av tre med 3-lags energiglass, produsert i 2023.
Terrassedører av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass, produsert i 2020.
Innvendige slette lettdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG 2 vurderes grunnet eldre vinduer som har passert forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takhøyde, takvinkel, værforhold eller risiko for skade på taktekkingen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå, og enkelte forhold på takflaten kan dermed være vanskelig å registrere. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst via luke, samt fra bak knevegg på vaskerom i 1. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra tilgjengelige luker, da det ikke er etablert gangbart gulv. Synlige deler fremstod som tørre, med tilsynelatende tilfredsstillende ventilasjon og uten tegn til fuktproblemer. Det ble registrert spor etter skadedyr i form av avføring og kadaver fra gnagere.

TG 2 vurderes grunnet registrerte spor etter skadedyr på loft.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sørvestvendt terrasse 16 m2 med utgang fra stue.
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,88m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Overflatene fremstår med slitasje, og det er stedvis registrert tegn til fuktskader i enkelte terrassebord.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt slitasje og begynnende fuktskader på enkelte terrassebord.

Merknader:

Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.
- Veggmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår uten skader av vesentlig betydning, sett opp mot alder. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Det ble imidlertid registrert hulrom under flis på dokasse, uten tegn til bom eller løse fliser. Videre ble det registrert manglende fug enkelte steder på dokasse.

TG 2 vurderes grunnet hulrom under flis og manglende fug rundt enkelte flis på dokasse.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 1,9m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 19mm fall over denne lengden etter gjeldende byggteknisk forskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk.

Merknader:

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2010.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket er plassert under badekar, noe som gir begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og vedlikehold.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, hvor det ble registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptable nivåer (17.2 vekt%). Det bemerkes at veggen står mot fundament, og fuktoppsug fra grunnen kan påvirke måleresultatene.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig slukmansjett, begrenset tilgang til sluk og registrerte fuktverdier.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og tapet på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast og soil .
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det ble registrert tegn til fuktskader under oppvaskkum. Det ble utført fuktmålinger i området, uten å påvise forhøyede fuktverdier, noe som indikerer at skadene er av eldre dato.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktskader under oppvaskkum samt slitasje på innredningen.

Merknader:



9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stoppekran er plassert bak luke på bad og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Vannrør av både kobber og rør-i-rør system, samt avløpsrør er utført i PVC (plast) og soil (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det er usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser bør påregnes ved behov.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av sisternen samt alder og materialvalg på utvendige vann- og avløpsrør.

Merknader:

FDV-dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, eller bruksanvisning for boligbygning, må omfatte:

- bygningsmessige produkter
- sanitæranlegg
- varmeanlegg
- ventilasjonsanlegg
- elektriske anlegg
- brannalarm- og slokkeanlegg.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Luft-til-luft varmepumpe, ukjent installasjonsår. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på varmepumpen.

Merknader:

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk fra bad og vaskerom. Det ble registrert manglende luftespalte for tilluft under dør til både bad og vaskerom. Tilluft skjer via ventiler i vinduer. Det ble videre observert redusert avtrekk fra kjøkken.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk fra bad og vaskerom, manglende tilluft til nevnte rom og redusert avtrekk på kjøkken.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 11 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget, og eier var ikke til stede under befaringen. Det foreligger derfor begrenset grunnlag for å vurdere eventuelle endringer eller arbeid som kan være utført.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

Årsak: Forholdet skyldes manglende dokumentasjon og fravær av opplysninger om utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Risiko: Ukjent historikk kan medføre at feil eller mangler ikke er avdekket.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for kontroll og eventuelle utbedringer av anlegget.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Det ble fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire samt muligheter for marin leire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Riss og avskalling i grunnmuren har sammenheng med fuktpåvirkning, og de registrerte fuktverdiene indikerer at dreneringen eller fuktsikringen mot grunnen ikke fungerer tilfredsstillende. Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre nedbrytning av grunnmur og økt fuktpåvirkning mot tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av grunnmur og tiltak på drenering eller fuktsikring dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og dreneringsforhold nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang, årsak og behov for tiltak.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Forholdet skyldes at terrenget rundt boligen ikke er etablert med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Risiko: Manglende terrengfall kan føre til at overflatevann blir liggende inntil konstruksjonen og øker fuktbelastningen mot grunnmuren. Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid påvirke grunnmur og tilstøtende konstruksjoner og medføre behov for utbedringer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere terrengfall bort fra boligen slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Forholdene skyldes mangelfull eller manglende utførelse ved oppføring eller senere arbeider, hvor lufting i underkant av kledning ikke er etablert og knevegger ikke er tilstrekkelig isolert eller sikret med vindsperre mot varmsone. Risiko: Forholdene kan føre til redusert uttørking og økt risiko for fukt- og kondens i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning gir skader eller redusert funksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å isolere knevegger og etablere vindsperre, samt sørge for tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Forholdet skyldes naturlig aldersslitasje og eldre vindustyper med svakere isolasjonsegenskaper sammenlignet med dagens standard. Risiko: Videre aldring kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne, samt økt sannsynlighet for punktering av glass. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt varmetap og behov for utskifting av vinduer over tid. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utskifting av eldre vinduer ved behov.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Årsak: Forholdet skyldes at skadedyr har hatt tilgang til loftet gjennom åpninger eller utilstrekkelig tetting i konstruksjonen. Risiko: Videre aktivitet fra skadedyr kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon, samt redusert funksjon over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rengjøring, utbedring og tiltak for å hindre videre skadedyraktivitet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kartlegge omfanget, fjerne spor etter skadedyr og gjennomføre tiltak for å hindre videre tilgang til loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Forholdet skyldes oppføring etter eldre forskriftskrav samt naturlig slitasje og fuktpåvirkning over tid. Risiko: Videre nedbrytning kan føre til økte råteskader og redusert bæreevne i terrassebord. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av terrassebord og tilpasning av rekkverkshøyde. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadde terrassebord og vurdere tiltak for å oppnå tilfredsstillende rekkverkshøyde.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Forholdet skyldes mangelfull utførelse ved montering av flis og fug på dokasse. Risiko: Manglende fug kan føre til fuktinntrenging i konstruksjonen, og hulrom kan over tid bidra til svekkelser i flislaget. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning fører til skader bak flisene. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre manglende fug og vurdere nærmere kontroll av flislagt dokasse for å avklare omfang og behov for utbedring.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Forholdet skyldes mangelfull utførelse av fall ved etablering av gulvet. Risiko: Utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk og blir stående på gulvet. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning og behov for tiltak dersom vannoppsamling oppstår. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fallforholdene mot sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Forholdet skyldes mangelfull utførelse ved sluktilkobling, samt plassering av badekar som begrenser tilgjengelighet, i tillegg til mulig fuktoppsug fra fundament. Risiko: Manglende eller usikker sluktilkobling og begrenset kontrollmulighet kan føre til at fuktinntrenging ikke oppdages og utvikler seg over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre skjulte fuktskader og behov for utbedring av våtromskonstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få sluk og tilstøtende konstruksjon nærmere vurdert av fagperson for å avklare utførelse, fuktforhold og behov for tiltak.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Årsak: Forholdet skyldes tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning fra installasjoner under oppvaskkum, samt større bruksslitasje på innredningen. Risiko: Dersom årsaken til fuktskaden ikke er utbedret, kan det oppstå ny fuktpåvirkning og videre skadeutvikling. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av skadde materialer og økt vedlikeholdsbehov. Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere installasjoner under oppvaskkum, utbedre skadde materialer ved behov, samt planlegge utskiftning av innredningen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Forholdet skyldes manglende dokumentasjon på installert sisterneløsning samt utvendige vann- og avløpsrør vurdert ut ifra alder og materialvalg på avløpsrør som går fra bolig og ned i grunn. Risiko: Manglende dokumentasjon kan vanskeliggjøre vedlikehold og feilretting, og eldre rør kan ha økt sannsynlighet for svikt over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for undersøkelser, vedlikehold eller utskifting av røranlegg. Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe FDV-dokumentasjon for sisternen og vurdere tilstanden på utvendige vann- og avløpsrør ved behov.
10.4	Varmesentraler
	Årsak: Forholdet skyldes manglende opplysninger om installasjonsår, som gir usikkerhet knyttet til alder og restlevetid. Risiko: Ukjent alder kan medføre økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjon over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting av anlegget. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp med regelmessig service og vedlikehold for å sikre drift og levetid.
10.5	Ventilasjon
	Årsak: Forholdet skyldes ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk i våtrom, manglende etablering av tilluft samt redusert funksjon i kjøkkenavtrekk. Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig inneklima. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert luftkvalitet i leiligheten. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til våtrom og kontrollere samt utbedre avtrekk fra kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260052

Selger 1 navn
Kristoffer Nirisen

Gateadresse
Øvre Lundeveg 77

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3941

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Elsa Christine Marcussen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 40

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260052

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Dette arbeidet ble utført en gang i tidsrommet fra 2010 -2012. Borettslaget har navn på firma.
Arbeid utført av	Firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar det, da hele badet ble oppgradert.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar det, da jeg vet nåværende huseier brukte firma fra omegn. Har ikke funnet dokumentasjon fra arbeid utført

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	På kjøkken ble det for 2-3 år siden oppdaget at det manglet et rør der hvor oppvaskkummen var og ned til avløpet. Her har det rent vann rett ned i skapet en god tid etter hver oppvask. Det ble satt på og ordnet nytt rør system under vask. Tørket opp vann søl og det har nå tørket lenge. Vet ikke om det har blitt ytterligere skader av dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 103260052

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

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: 103260052

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: 103260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Nirisen	1f003def0a274256b69f1f96c59637251886a1b9	12.03.2026 16:00:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260052

- 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	
Øvre Lundeveg 77, 3941 PORSGRUNN	
Dato for energimerking **30.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276360**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164039854**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
300,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
318,84 kWh/m²	**35 072 kWh**



Øvre Lundeveg 77, 3941 PORSGRUNN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Øvre Lundeveg 77, 3941 PORSGRUNN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

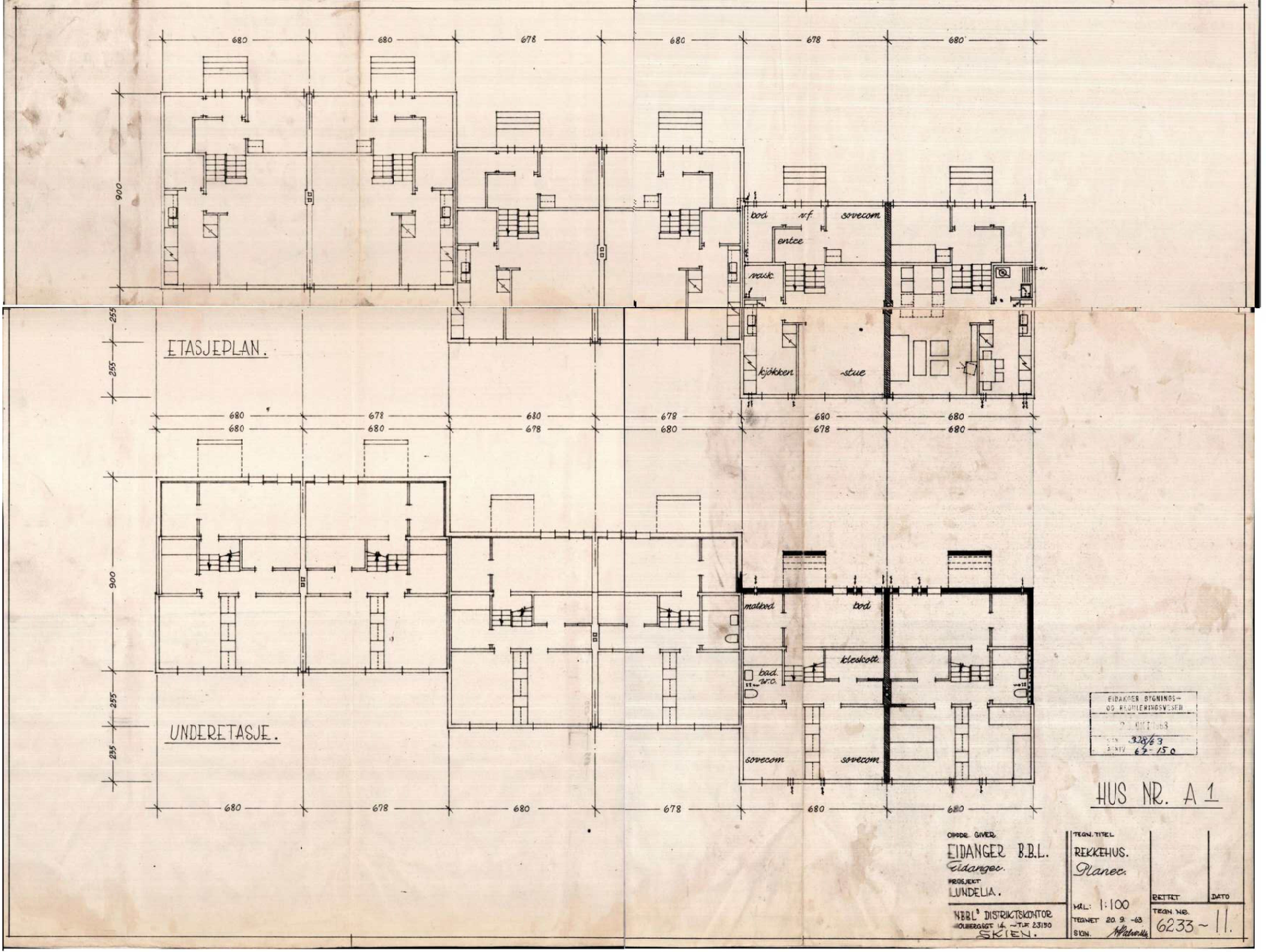
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
SAK 328/63
ARKIV 63-150

HUS NR. A 1

OPPDR. GIVER
EIDANGER B.B.L.
Eidanger.
PROSJEKT
LUNDELIA.

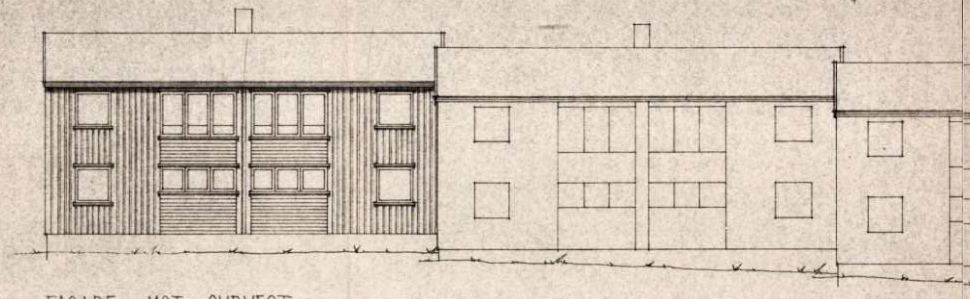
NBL's DISTRIKTSKONTOR
OLBERGGT 14 - TLF 23190
SKIEN.

TEGN. TITEL
REKKEHUS.
Planer.

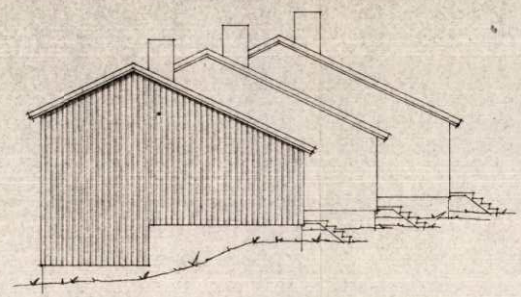
MÅL: 1:100
TEGNET 20.9.-63
SIGN.

RETTET | DATO

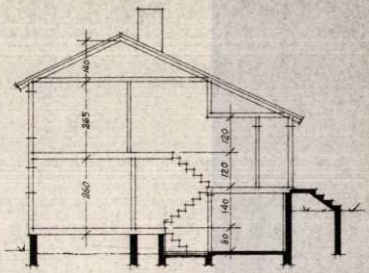
TEGN. NR.
6233 - 11.



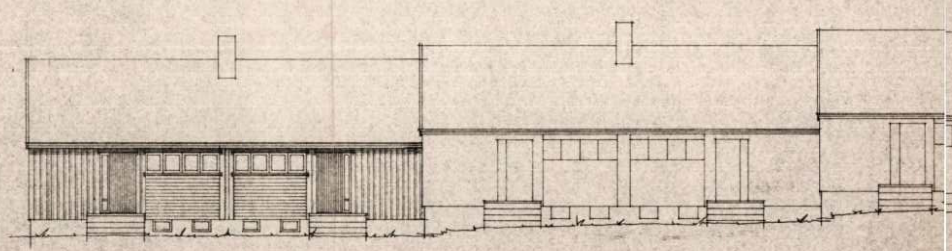
FASADE MOT SVDVEST.



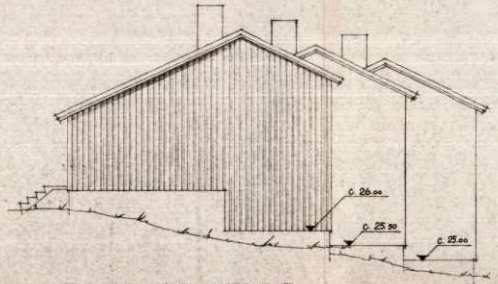
FASADE MOT SYDØST.



SNITT.



FASADE MOT NORDØST.



FASADE MOT NORDVEST.

EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSVESEN
SAK 328/63
ARKIV 67-150

HUS NR. A 1

OPPDR. GIVER
EIDANGER B.B.L.
Eidanger.
PROSJEKT
LUNDELIA.

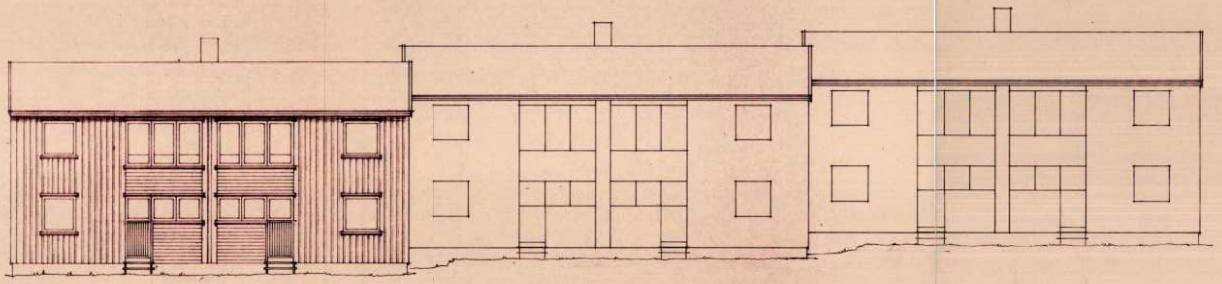
N.B.L.S DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGGT 14 – TLF 23150
SKIEN.

TEGN. TITEL
REKKEHUS.
Fasader og snitt.

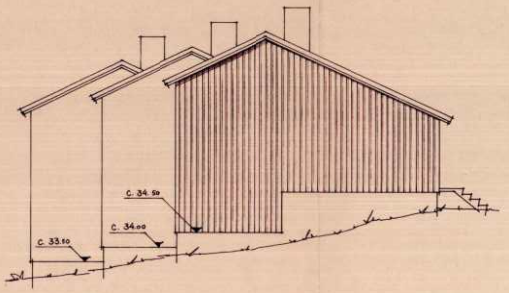
MÅL: 1:100
TEGNET 20.9.-63.
SIGN. Malmin

RETTET | DATO

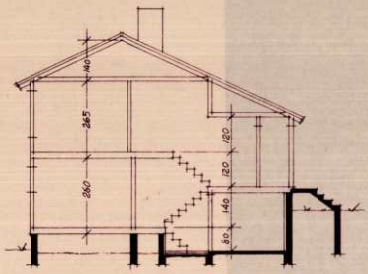
TEGN. NR.
6233 – 12.



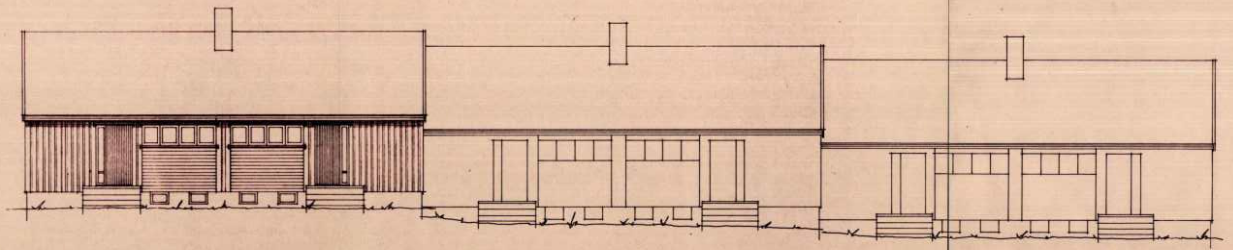
FASADE MOT SYDVEST.



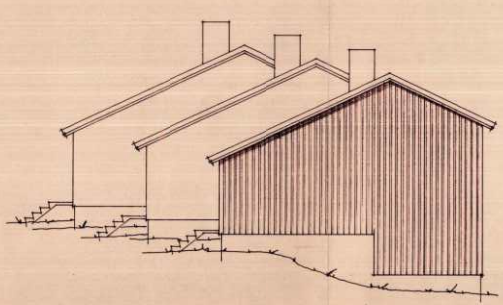
FASADE MOT SYDØST.



SNITT.



FASADE MOT NORDØST.



FASADE MOT NORDVEST.

PORSGRUNN
BYGNINGSVESENET
OG
BYPLANKONTORET
MOTTATT 02. 05. 55
J.NR.
ARK.
EK
BV

HUS NR.. B 1

OPPDR. GIVER
EIDANGER B.B.L.
Eidangee.
PROSJEKT
LUNDELIA.

NBBL's DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT 14 — TLF 23160
SKIEN.

TEGN. TITEL
REKKEHUS.
Fasadee og snitt.
M/L: 1:100
TEGNET 20.9.-63.
SIGN. Mathiesen

RETTET 27-9-63
DATO

TEGN. NR.
6233 ~ 2.

PORSGRUNN KOMMUNE
Bygningsvesenet

FERDIGATTEST

· Rekkehus A1 og A2 på gnr. 67 bnr. 150 ble

behandlet i bygningsrådet under sak 328/63

ansvarshavende Tømrermester Arne Ballestad

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Følgende arbeider gjenstår og må utføres snarest:

Porsgrunn bygningsvesen, den 13.8.65

Th. Thorsnes

Sendt til:
Eidanger B.B.L., Jernbanegt. Porsgrunn.
Ing.v.
Herr Arne Ballestad, Storgt. 159 b, Porsgrunn.
Kemn.

AJP 5-64 1000

Boligopplysninger:

Lundelia Borettslag		Vår ref.:	18/685
Øvre Lundeveg 77		Type:	Borettslag
3941 PORSGRUNN		Eiere:	Elsa Christine Ødegaard Marcussen
Organisasjonsnr:	952 263 757	Andelsnr:	685

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 200

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 604
	Renter lån 1	954
	Avdrag lån 1	642

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	220 591	Gjeld siste årsoppg.:	220 591
Klient ajourf. lån:	8 382 464,37	Klient gj. s. årsoppg.:	8 382 464

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363132395, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 60
Saldo per 10.03.2026: 3 944 657
Andel av saldo: 103 807
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)

Lånenummer: 16364411603, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 10.03.2026: 2 514 174
Andel av saldo: 66 162
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.06.2046)

Lånenummer: 16368075578, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 10.03.2026: 1 923 633
Andel av saldo: 50 622
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Evy Strand
Adresse:	Øvre Lundeveg 71
Postnr/-sted:	3941 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 99016288
E-post:	lundelia.borettslag@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2026

Utestående saldo: 0

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

Boligopplysninger:

Lundelia Borettslag	Vår ref.:	18/685	
Øvre Lundeveg 77	Type:	Borettslag	
3941 PORSGRUNN	Eiere:	Elsa Christine Ødegaard Marcussen	
Organisasjonsnr: 952 263 757			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	220 591	Andre inntekter:	999
Annen formue:	38 005	Utgifter:	12 587		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	14 500
Andelsnr:	685	Partialobligasjonsnr:	00685

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1964		
Gårds/bruksnr:	67/151, 67/150		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	14486

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217325

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.08.1965	Første innflytting:	01.05.1965		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	002-4 rom	P-rom	88
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:
Vedrørende garasje - denne følger bolig ved salg, ingen garasjegebyr tilkommer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lundelia Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 18:30 - Bedehuset på Heistad.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Vedtak:
17 frammøtte

1.2 Registrere antall fullmakter

Vedtak:
3 fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:
Kari Ann Pedersen

1.6 Valg av referent

Vedtak:
Gunhild Forså valgt

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:
Tellekorps ikke valgt

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

Vedtak:
Jeanette Mørch Andersson valgt

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Vedtak:
Styrehonorar kr 120.000 vedtatt som forslag i budsjett

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for 1 år.

Lundelia brl har ikke valgkomité så styret er derfor avhengig at andelseiere melder interesse eller kommer med forslag til evt nye styremedlemmer/varamedlemmer innen den gitte dato for innmelding av saker og div. i år var dato 20.02.2025.

ingen innkomne forslag eller interesse.

leder Evy Strand/ 1 år igjen

Styremedlem Gunhild Forså/ 1 år igjen

Styremedlem Bente Stormyr/ på valg

varamedlemmer

Mona Knudsen/ på valg

Monica Didriksen/ på valg

Vedtak:
Nytt styremedlem Karine Fjellstad valgt for 2 år

Varamedlem Mona Knudsen gjenvalgt for 1 år

Varamedlem Monica Didriksen gjenvalgt for 1 år

6. Valg av valgkomite

Vedtak:
Ikke valgt

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Vedtak:
Gunhild Forså valgt

Evy Strand vara

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:
Ingen innkomne forslag

Protokoll for Lundelia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Ann Westgård Pedersen (sign.)	28.04.2025
Sekretær	Gunhild Forså (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Jeanette Mørch Andersson (sign.)	24.04.2025

Styret i Lundelia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Heistad bedehus (Trollhaugvegen)

Torsdag 24.04.2025 kl.18.30

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

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for 1 år.

Lundelia brl har ikke valgkomité så styret er derfor avhengig at andelseiere melder interesse eller kommer med forslag til evt nye styremedlemmer/varamedlemmer innen den gitte dato for innmelding av saker og div. i år var dato 20.02.2025.

ingen innkomne forslag eller interesse.

leder Evy Strand/ 1 år igjen

Styremedlem Gunhild Forså/ 1 år igjen

Styremedlem Bente Stormyr/ på valg

varamedlemmer

Mona Knudsen/ på valg

Monica Didriksen/ på valg

Forslag til vedtak: Karine B Fjellstad Lunde Terrasse 33f nytt styremedlem/ 2 år

Mona Knudsen og Monica Didriksen har sagt ja til gjenvalg som varamedlemmer/ 1 år

Styrets innstilling: Styret innstiller Karine B Fjellstad som nytt styremedlem.

Karine er en engasjert andelseier og har vært både behjelpelig og kommet med innspill til styret i saker vi har stått i de siste årene, hun vil bli en ressurs for Lundelia brl.

Styret innstiller Mona og Monika som varamedlemmer til styret.

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)

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Ingen innkomne forslag.

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 Lundelia Borettslag for 2024

Generell informasjon

Lundelia 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

Dette er gjort de siste årene

-nye tak 2018

-ny kledning og etterisolering sydvendte endevegger 2018

-filmet avløpsrør i krypkjellere 2020

-verandadører og vinduer i stue og kjøkken byttet 2021 (resterende vinduer er fra 1986)

-infrastruktur til elbillading i garasjeanlegg (kontakt styret ang installasjon av billader, andelseier må betale lader selv)

-masseutskifte gårdsplass, ny asfalt og drenering av boligmasse i Lunde Terrasse, ny mur hele gårdsplass (2022)

-filmet nedløp og avløpsrør ned til kommunale kummer.

-nye postkassestativ i Lunde Terrasse (2022)

Vedlikehold utført i 2024

-bytte av resterende ytterdører våren 2024

-masseutskifte, drenering av bygningsmasse i Øvre Lundeveg 71-89

-befaring av alle veranda rekkverk i Lundelia brl.

Styret i Lundelia brl tilstreber å drive borettslaget økonomisk forsvarlig uten at dette forringer bygningsmasse og eiendommer. Lundelia brl har pr dd en relativ lav fellesutgift med tanke på alt vedlikehold som er utført de siste årene.

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Evy Strand, Øvre Lundevei 71
Styremedlem, Bente Stormyr, Amundajordet 4/ på valg
Styremedlem, Gunhild Forså, Lunde Terrasse 37 C
Varamedlem, Mona Knutsen, Lunde Terrasse 37 E
Varamedlem, Monica Didriksen, Lunde Terrasse 33 D/ på valg

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 ___5_ styremøter, hvor ___29_ protokolerte saker har vært behandlet. Herav __5__ sak om godkjenning av andelseiere samt _____ saker om familieoverdragelser.

styret har også daglig kontakt når prosjektene pågår i tillegg samtaler pr tlf.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

-planlagt videre vedlikehold

-masseutskifte Øvre Lundeveg

-Takvann Lunde Terrasse

maling av bygningsmasse

-rekkverk på veranda oppe i Borettslaget

-befaringer

-gjennomgått tilbud fra entreprenører

Fremtidsplaner

-rekkverk på veranda oppe

-garasje anlegg

-lekeplass (ikke prioritert)

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

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.	896 694	839 232
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 715 861	438 039
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	13 670	13 670
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	1 752 218	-217 095
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-186 112	-177 152
C: Årets endring disponible midler	**-136 085**	**57 462**
D: Disponible midler 31.12.	**760 608**	**896 694**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**754 832**	**891 207**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Lundelia Borettslag orgnr: 952 263 757

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 941 800	1 786 578	1 808 200	2 036 900
Innkrevde felleskostnader renter		390 336	320 814	390 300	492 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		218 424	248 608	218 500	263 700
Andre inntekter		2 400	0	0	0
Sum inntekter		**2 552 960**	**2 356 000**	**2 417 000**	**2 793 100**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 350	8 959	11 000	11 000
Styrehonorar	2	120 000	110 000	110 000	120 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		21 581	20 171	21 000	21 700
Forretningsførerhonorar		87 942	84 144	85 900	86 000
Teknisk forvaltningsavtale		25 140	24 060	25 200	26 300
Medlemskontigent		7 599	7 599	7 700	9 500
Kontigent NBBL		4 560	4 560	4 600	4 800
Sikringsfond felleskostnader		4 788	4 788	5 000	5 100
Andre lønnskostnader	3	33 060	33 060	43 500	43 100
Sommer og vinterkostnader		42 022	31 682	34 000	45 000
Vedlikehold	4	2 281 683	159 559	228 600	333 000
Serviceavtaler		27 528	26 965	0	0
Kabel-tv		244 099	228 843	240 300	256 300
Forsikring		173 086	164 479	177 600	192 800
Kommunale avgifter		646 260	600 026	660 000	678 600
Energi, strøm		52 174	44 755	50 000	54 200
Renhold, fellesareal		0	82	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		221	9 498	5 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 684	913	2 000	2 000
Drift maskiner		1 201	3 584	0	0
Andre driftskostnader	5	10 663	14 724	29 000	29 200
Bomiljø		500	1 367	0	0
Avskrivninger	6	13 670	13 670	14 400	0
Sum driftskostnader		**3 809 811**	**1 597 490**	**1 754 800**	**1 923 600**
Driftsresultat		**-1 256 851**	**758 510**	**662 200**	**869 500**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		47 013	21 857	8 000	24 000
Rentekostnad		506 023	342 329	390 300	492 485
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-459 010**	**-320 471**	**-382 300**	**-468 485**
Årsresultat		**-1 715 861**	**438 039**	**279 900**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-1 715 861	438 039	279 900	0
Sum overføringer		-1 715 861	438 039	279 900	0

Balanse pr 31.12.24 for Lundelia Borettslag orgnr: 952 263 757

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	3 450 420	3 450 420
Tomter	10, 16	54 322	54 322
Garasjer	7, 16	258 732	258 732
Innløste garasjer	8, 16	33 850	33 850
Andre driftsmidler	9	96 829	110 499
Sum varige driftsmidler		**3 894 153**	**3 907 823**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	11	712 642	526 530
Sum finansielle anleggsmidler		**712 642**	**526 530**
Sum anleggsmidler		**4 606 795**	**4 434 353**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		175	280
Andre fordringer		5 776	5 486
Periodisert kostnad		254 533	231 888
Sum fordringer		**260 484**	**237 654**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		713 973	909 743
Sum bankinnskudd og liknende		**713 973**	**909 743**
Sum omløpsmidler		**974 457**	**1 147 397**
SUM EIENDELER		**5 581 252**	**5 581 750**

Balanse pr 31.12.24 for Lundelia Borettslag orgnr: 952 263 757

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	12	3 800	3 800
Opptjent egenkapital	12	-4 131 968	-2 416 107
Sum egenkapital		**-4 128 168**	**-2 412 307**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	13, 16	8 647 817	6 895 599
Borettsinnskudd	14, 16	551 000	551 000
Garasje innskudd	15	296 755	296 755
Sum langsiktig gjeld		**9 495 572**	**7 743 354**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 125	0
Leverandørgjeld		192 767	233 866
Skyldig off. myndigheter		259	431
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		1 836	3 060
Påløpne renter		2 717	3 202
Annen kortsiktig gjeld	17	10 144	10 144
Sum kortsiktig gjeld		**213 848**	**250 704**
Sum gjeld		**9 709 420**	**7 994 057**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 581 252**	**5 581 750**

Porsgrunn 31.12.2024
Lundelia Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Evy Strand	Gunhild Forså	Bente Stormyr
Leder	Styremedlem	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	10 350	8 959
Sum	**10 350**	**8 959**

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	120 000	110 000
Sum	**120 000**	**110 000**

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	30 000	30 000
5150 Opptjente feriepenger	3 060	3 060
Sum	**33 060**	**33 060**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 276 938	151 321
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	4 745	8 238
Sum	**2 281 683**	**159 559**

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
6490 Annen leiekostnad	0	364
7720 Generalforsamling	6 679	9 044
7770 Bank og kortgebyrer	2 935	2 792
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	1 050	2 525
Sum	**10 663**	**14 724**

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	13 670	13 670
Sum	**13 670**	**13 670**

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	258 732	258 732
Sum	**258 732**	**258 732**

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

Note 8 - Innløste garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1116 Innløste garasjer	33 850	33 850
Sum	**33 850**	**33 850**

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

Note 9 - Andre driftsmidler

	EL-bil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	136 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	136 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 871
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	96 829
Årets avskrivninger :	13 670
Anskaffelsesår :	2022
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 10 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 450 420	54 322
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 450 420	54 322
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 450 420	54 322
Anskaffelsesår :	1965	1965
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 11 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	712 642	526 530
Sum	**712 642**	**526 530**

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

Note 12 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	3 800	3 800
2070 Akkumulert resultat	-4 131 968	-2 416 107
Sum	**-4 128 168**	**-2 412 307**

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

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

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB**	**DNB**	**DNB**
Lånenummer:	**16368075578**	**16364411603**	**16363132395**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2048	30.06.2046	30.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	2 800 000	4 800 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 636 386	4 259 213
Avdrag i perioden:	36 738	58 969	152 075
Opptak i perioden:	2 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**1 963 262**	**2 577 417**	**4 107 138**
Saldo 5 år frem i tid:	1 742 355	2 224 471	3 198 272

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363132395	38	108 083	4 107 154
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364411603	38	67 827	2 577 426
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368075578	38	51 665	1 963 270

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

Note 14 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2250 Borettsinnskudd	551 000	551 000
Sum	**551 000**	**551 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 15 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2253 Innskudd garasjer	296 755	296 755
Sum	**296 755**	**296 755**

Note 16 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	8 647 817	6 895 599
Borettsinnskudd	551 000	551 000
Sum	**9 198 817**	**7 446 599**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	54 322	54 322
Bygninger, garasjer og boder	3 743 002	3 743 002
Sum	**3 797 324**	**3 797 324**

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2995 Skyldig fra RF betalinger	10 144	10 144
Sum	**10 144**	**10 144**

Resultat og balanse med noter for Lundelia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundelia Borettslag

Styreleder	Evy Strand (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Bente Stormyr (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Gunhild Forså (sign.)	18.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lundelia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundelia 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: PJ29F-9PEQ1-PYUW5-8OAND-FNM09-1J9QV

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 20. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PJ29F-9PEQ1-PYUW5-8OAND-FNM09-1J9QV

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-20 12:21:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: PJ29F-9PEQ1-PYUW5-8OAND-FNM09-1J9QV

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.

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **LUNDELIA** Borettslag org nr 952 263 757

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.04.1966, sist endret 23.04.2004.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde husdyr, etter å ha innhentet tillatelse fra styret i borettslaget, og undertegnet gjeldende ordensregler for dyrehold

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

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

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

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

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

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

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

LUNDELIA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15.09.2015

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver

enkelt borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

Generelle husordensregler i rekkehus

1. Alminnelige bestemmelser

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

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



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

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

2. Vasking, tørking og lufting

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

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

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må

komprimeres og poser må knyttes for.

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

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

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

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

5. Husdyrhold

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

6. Bilkjøring og parkering

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

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

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

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

7. Fasade - bod/terrasse og lignende

- Det er ikke tillatt å endre byggets opprinnelige fasade med inngrep av permanent karakter.

- Det er lov å bygge en utebod på inntil 9 kvm. Styret SKAL ha inn søknad med tegninger og mål FØR byggingen starter. Boden skal ikke være til sjenanse eller hindre utsyn for naboen eller andre i borettslaget. Boden skal ha en utforming som står til bygningsmassen generelt, den skal også ha de samme fargene som borettslaget har på bygningsmassen. Det er stor forskjell på hagene i borettslaget så boden må tilpasses hagen den står i. Kostnaden for oppføring og vedlikehold av boden er andelseiers eget ansvar. Hvis borettslaget av en eller annen grunn må inn å gjøre noe på arealet boden står oppført på, f.eks. grave etter vannledning, strøm og drenering må boden flyttes eller rives på andelseiers egen bekostning.

8. Eiendomsrett / bruksrett

- Det er Lundelia borettslag som har eiendomsrett på utearealet rundt leilighetene.

- Andelseier har bruksrett på utearealet som er naturlig knyttet til leiligheten. Dvs. endeleilighetene har bruksrett på arealet som er foran, bak og på siden av leiligheten. Leilighetene i midten har bruksrett på arealet foran og bak leiligheten. Det er andelseiers ansvar å holde arealet som de bruker i orden og vedlikeholde slik som gress og klipping av hekk, vaske og sope. Hvis borettslaget av en eller annen grunn må disponere dette arealet en periode skal andelseier følge dette.

9. Ro og orden

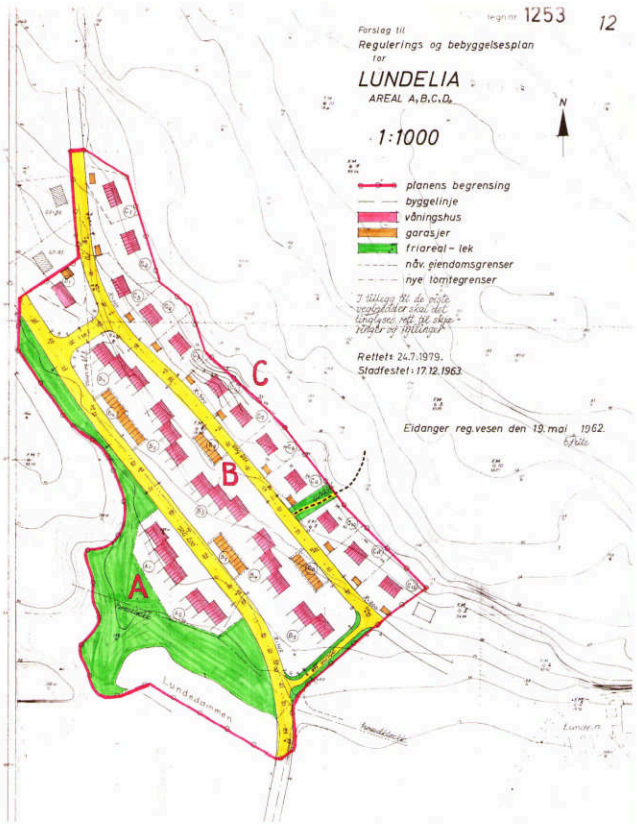
- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

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

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.


Tegn nr 1253
12
Forslag til
Regulerings og bebyggelsesplan
for
LUNDELIA
AREAL A, B, C, D.
1:1000
N
planens begrensing
byggelinje
våningshus
garasjer
friareal - lek
nåv. eiendomsgrenser
nye tomtegrenser
I tillegg til de på
vedlagte kart skal det
tinglyses nå på ske
Rettet: 24.7.1979.
Stadfestet: 17.12.1963
Eidanger reg.vesen den 13. mai 1962.
A
B
C
Lundedammen

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Lundeveg 77 3941 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangfelt
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Steingjerde
- Trapp
- Veg
- Kanal og grøft
- Elv
- Matrikkelnummer
- Boligfelt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Fortau
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Bru
- Elvekant
- Høydekurve 5m
- Lekeplass
- Kommunalveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

VEDTEKT FOR LUNDELIA, AREAL A, B, C, OG D

§ 1

(Om planens omfang og bebyggelsens plassering.)
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen.

§ 2

(Om trebebyggelsen.)
Boligbebyggelsen som i sin helhet kan oppføres av tre innenfor rammen av bygningsloven består av frittliggende småhus og rekkehus.

§ 3

(Om bebyggelsens former, areal og etasjetall.)
På tomtene A1 og A2 samt B1 - B5 kan oppføres rekkehus med omtrentlig den lengde som vist på planen.
På tomtene C1 - C12 kan bygges små hus med grunnflate maks. 15 % av tomtens nettoareal, men ikke over 150 kvm., garasje ikke medregnet.
Samtlige bygninger kan maks. ha 2 etg. på terrengets lågeste side.

§ 4

(Om takvinkel, høyde og avstand.)
Våningshus på tomtene A1, A2, B1 - B5, C1 - C12, samt evt. hus på D1 skal ha takvinkel på mellom 15 og 25 grader.
Gesimshøyden må ikke overstige 6,5 m for 2-etasjes byggehøgd.
Bestemmelsene for byggehøgder gjelder for alle sider av bygningene, og måles fra terrengets lågeste punkt ved ytre veggliv.
Arker og oppbygg på tak tillates ikke. Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 5 m eller nærmere regulert stikkveg enn 2,5 m. Våningshus må ikke komme nærmere nabogrense enn 4 m.

§ 5

(Om fellesgarasjer.)
På tomtene B6 - B9 kan oppføres fellesgarasjer. Enhetene i fellesgarasjene må ikke overstige 20 kvm. De skal bygges av mur eller tre med takform og farge som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

§ 6

(Om frittliggende garasjer.)
På tomtene C1 - C12 skal det ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst 1 garasje pr. leilighet med oppstillingsplass (5 m lang) for minst 1 bil framfor garasjen inne på egen tomt.
Garasjene skal ha samme takform og farge som våningshuset.
Enkeltgarasjenes grunnflate skal ikke være større enn 30 kvm.
Frittliggende garasjer skal ligge som planen viser. Bygningsrådet kan tillate at garasjene bygges inn eller sammen med våningshuset.

Garasjer som får innkjøring parallelt med boligveg kan ligge inntil 2,5 m fra regulert vegkant.

§ 7

(Om innhegning.)
For areal A og B:
Gjerder tillates ikke innenfor areal A og B. Langs veg kan settes opp en lav kantmur, maks. 0,4 m over vegplan.
Som skille mellom boligenhetenes hagestriper kan settes opp levende hegn.

For areal C og D:
Innhegning langs veg skal være ensartet innenfor naturlig avgrensete partier. Mot offentlig veg kan gjerde utføres med sokkel. Opp på denne kan settes stakitt eller flettverksgjerde, eller levende hegn kan plantes på innsida. Den totale høgd av innhegninga må ikke overstige 1 m.

§ 8

(Om tomteplan.)
For rekkehusarealene A og B skal det utarbeides en tomteplan som skal godkjennes av bygningsrådet før byggearbeidet settes i gang.
Tomteplanen skal vise tørkestativ, plass for søppeldunker, private parkeringsplasser osv.

§ 9

(Om trær og busker.)
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 10

(Om unntak.)
Unntak fra disse paragrafer kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i Eidanger.

§ 11

(Om bygningsloven og de alm. vedtekter.)
Ved siden av denne vedtekt gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i Eidanger.

§ 12

(Om private servitutter.)
Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

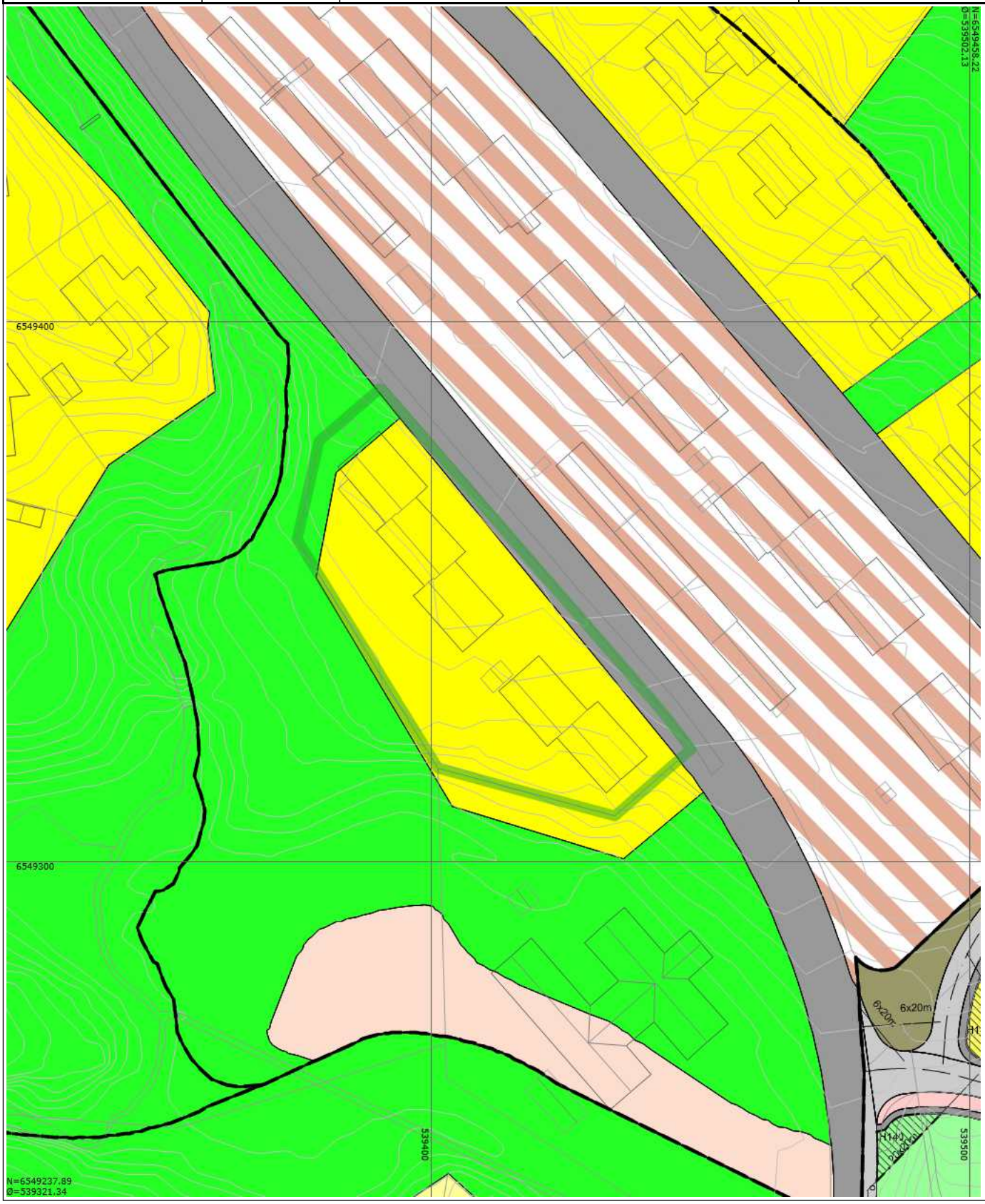
Stadfestet 24.7.1979

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 150	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Lundeveg 77 3941 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Lundelia			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Brann-/Eksplosjonsfare
- Frisikt
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Unyansert formål
- Annet kombinert formål
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Øvre Lundeveg 77

Nabolaget Grava/Lunde - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heistadskolene (1-7 kl.) 329 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Brattås skole (1-7 kl.) 185 elever, 13 klasser	23 min 2 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	9 min 0.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	11 min 6.1 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	12 min 7.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Heistad	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Heistad Linje M1, M1N, 84, 459	8 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

BARNEHAGER

Lundelia barnehage (1-5 år) 57 barn	1 min 0.1 km
Spire & Gro Rypevegen barnehage (1... 77 barn	13 min 1.1 km
Spire & Gro Melkeveien barnehage (... 87 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Heistad	10 min
Kiwi Heistad	11 min

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	9 min
Vitusapotek Heistad	11 min
Stathelle Vinmonopol	9 min

SPORT

Trollhaugen ballplass	5 min
Heistad skole ballplass	9 min
Heistad Fysioterapi & Trening	8 min
MOVA Skjelsvik	11 min

«Sentralt med butikksenter, skoler, barnehager og bra kollektivtilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

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:
Øvre Lundeveg 77, 3941 Porsgrunn
Gnr. 67, Bnr. 150, andelsnr. 685 i LUNDELIA BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@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.
