

The image shows a three-story brick apartment building with a tiled roof and multiple chimneys. Each unit has a grey balcony. A red car is parked in the foreground, and a green dumpster is visible near the building. The sky is clear blue.

aktiv.

Drangedalsvegen 22, 3920 PORSGRUNN

**Moderne og oppusset 3-roms
endeleilighet i 2. etasje | Sydvendt
balkong | Sentrumsnær | Bad 2023
| Kjøkken 2021**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 656 829,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 556 391,-
Felleskostn.: Kr 10 128,-
Selger: Andreas Kavli Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 75/95 kvm
Tomtstr.: 1191.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 200, bnr. 3048
Andelsnr.: 3396
Oppdragsnr.: 1317250036

Moderne og oppusset 3-roms endeleilighet i 2. etasje | Bad fra 2023

Velkommen til Drangedalsvegen 22 – en lys og tiltalende 3-roms andelsleilighet med en sentral beliggenhet i Porsgrunn. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en sørvendt balkong som gir rikelig med sollys. Den består av 2 soverom, et moderne bad og kjøkken.

Eiendommen er plassert i et godt etablert boligområde som er i vekst og vil få et betydelig løft i tiden fremover. Her bor du i et trivelig nabolag med kort gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager og skole – perfekt for både unge og etablerte familier.

Meld deg på visning – vi ser frem til å ønske deg velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	50
Energiattest	55
Nabolagsprofil	107
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 75 m² Gang/entré, kjøkken, bad, stue, spisestue, to soverom.

4. etasje

BRA-e: 11 m² Bod på loft.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det kan benyttes felles vaskekjeller, sykkelbod og felles grøntområder rundt bygget.

Dagens eier har vaskemaskin inne i leiligheten.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde:

2,37m på bad, 2,55m på kjøkken, 2,63m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1191.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget på ca. 1 191 m². Tomten har en sentral beliggenhet på Vessia, i et etablert og rolig boligområde i Porsgrunn. Den er tilnærmet flat og pent opparbeidet med plen og prydbusker. I tillegg er det asfaltert adkomst til bygget.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenselinjer ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Drangedalsvegen 22! - Her får du en sentrumsnær leilighet på Vessia i Porsgrunn.

Området er et veletablert boligområde med kort vei til byens fasiliteter. Området byr på gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler, treningssentre og offentlig transport, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Den nærmeste dagligvarehandelen finner du på KIWI Porselensfabrikken. For større handleturer er det kort vei over brua til Down Town kjøpesenter, som byr på et bredt utvalg av klesbutikker, restauranter, dagligvarebutikker, treningssenter, apotek, vinmonopol og mye mer.

Nærområdet er i positiv utvikling, med flere oppgraderinger og forbedringer som bidrar til økt trivsel og attraktivitet.

I nærområdet finner du også flotte turområder – ideelt for både rekreasjon og friluftsliv.

Se nabolagsprofilen vedlagt salgsoppgaven for mer informasjon om fasiliteter og avstander.

Adkomst

Drangedalsvegen 22 ligger kort avstand fra Porsgrunn sentrum. Start fra Down Town kjøpesenter og ta turen over brua i retning PP-senteret. I lyskrysset ta til venstre, og ta av ved 3 avkjørsel til venstre. Dette er en enkel og flat rute som passer godt for gående.

Boligen vil være merket med en "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil også være skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Vest-Tun barnehage (0-5 år) | ca. 1 min gange | 0.1 km
- Vestsiden barnehage (1-5 år) | ca. 10 min gange | 0.9 km
- Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) | ca. 17 min gange | 1.4 km

Skoler:

- Vestsiden skole (1-10 kl.) | ca. 9 min gange | 0.8 km
- Grønli skole (1-7 kl.) | ca. 6 min med bil | 2.6 km
- Myrene skole (1-7 kl.) | ca. 6 min med bil | 2.9 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 7 min med bil | 3 km

Videregående skole:

- Porsgrunn videregående skole | ca. 8 med bil | 3.3 km

Fritid:

SATS Porselensfabrikken | ca. 3 min gange

Family Sports Club Porsgrunn | ca. 8 min gange

For mer informasjon, se kommunens nettside: <https://www.porsgrunn.kommune.no/>. Her finner du en komplett oversikt over aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Opplysningene om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen, basert på offentlige og private kilder. Det kan forekomme feil eller mangler i datagrunnlaget. Avstander er beregnet ut fra korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er tilgjengelige i grunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er avgjørende for kjøpet, anbefales det å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

Se også nabolagsprofilen for ytterligere beskrivelser av fasiliteter og avstander.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Porsgrunn kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransport:

Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste holdeplass er Porsgrunn porselen ca 3 minutter unna.

Tog:

Nærmeste togstasjon er Skien stasjon, ca. 20 minutters unna.

Fly:

Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 39 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygget er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og er kledd utvendig med teglstein. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedsenk i dusjhjørnet og sprekk i flis under innredningen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til badet.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Ingenting

Forhold som har fått TGIU i tilstandsrapporten:

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2023 - Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 23.04.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad oppusset i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Rørleggern AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse Borettslag tok fornying av rør tilknyttet leilighet ifb med utbedring av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rørleggern AS i samråd med Porsgrunn BBL sto ansvarlig for prosess omkring utbedring av bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk arbeid gjennomført under oppussing av leilighet. Nye stikkontakter, skjult anlegg etter utføring av vegger, spotter på kjøkken og opplegg til kjøkken. Elektrisk arbeid med spotter på bad i regi av borettslaget utført av Elektro Team AS.

Arbeid utført av: Bravida as

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

Svar: 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Egenarbeid av utlekting av vegger, nye innerdører, legging av gulv, maling osv.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslag har hatt problemer med skadedyr ved innflytting i 2021. Er utbedret via firma. Ikke noe kjent problematikk siden da.

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang/entré, kjøkken, bad, stue, spisestue, to soverom.

Det er i tillegg en bod i kjeller på 9 kvm, og en bod på loftet på 11 kvm.

Det er nyere varmepumpe i leiligheten som tilfører godt varme.

Leiligheten har en takhøyde på 2,70 m, noe som gir en særdeles god romhøyde og skiller seg noe ut fra resten av de fleste leiligheter i Grenland.

Det elektriske anlegget er skjult, med unntak av soverom 2.

Standard

Entré/gang:

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré med plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med slette, grå fronter og hvit laminat benkeplate, samt fliser på vegg over benk. Det er montert oppvaskkum i komposittmateriale. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, samt integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. En barløsning gir plass til både en enkel spiseplass og presentasjon av matretter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.

Innredningen fremstår i god stand, uten synlige mekaniske skader eller vesentlig slitasje. Det ble registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra kranen, komfyrvakt, aqualarm og tilfredsstillende oppsug i ventilatoren.

Bad:

Badet er praktisk inndelt i to separate rom – et baderom med dusjhjørne og et eget toalettrom. Baderommet har fliser på vegger og gulv, samt slette, malte overflater i himlingen med downlights for belysning. WC-rommet har fliser på gulv. Innredningen inkluderer slette fronter, heldekkende servant med speilskap over. Det er opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med glassdører og veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand, uten tegn til hulrom bak fliser, riss eller sprekker som krever tiltak. Et vindu med treramme er plassert i våtsonen ved

dusjhjørnet – det anbefales at dette tildekkes med sprutsikkert glass eller plast, eventuelt byttes til et mer egnet materiale.

Stue/spisestue:

Leiligheten har en romslig og åpen løsning med kombinert stue og spisestue, med god plass til sofagrupper og spisebord med tilhørende møblement. Det er installert varmepumpe i spisestuedelen. Overflatene er lyse og innbydende, og rommet preges av store vindusflater som gir godt med dagslys.

Soverom:

Leiligheten har romslige soverom med store vindusflater og plass til dobbeltseng. Hovedsoverommet har praktisk innebygd garderobeløsning/bod i veggen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Byttet kjøkken.

2021- Overflatebehandlet alle rom.

2023 Nytt bad i regi av borettslaget.

Modernisert/Påkostet år

2024

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Leiligheten benytter en parkeringsplass på fremsiden av blokka. Det er ikke lagt opp til el-bil ladere.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003214787

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming. Det er montert varmepumpe i stuen, og det er varmekabler på badet. Du har også anledning til å fyre med ved.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 7000-9000 kw/h.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 633 325

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 533 300

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer følgende:

Forsikring, kabel-tv, kommunale avgifter, vedlikehold, sommer og vinterkostnader, renhold i fellesarealer, m.m.

Felleskostnader:

Felleskostnader kr 5 012,-

Renter lån 1: kr 3 113,-

Avdrag lån 1 kr: 1 534,-

Måler: Forbruksvann Drangedalsvegen 20-22 brl: Forbruksvann: kr 469,-

Totalt: kr 10 128,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 128

Andel Fellesgjeld

Kr 656 829

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Ut ifra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 for lån 16368017071, DNB, utgjøre ca kr 1 243,00 per måned for denne boligen

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 534

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 113

Andel fellesformue

Kr 43 123

Andel fellesformue dato

09.04.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

DRANGEDALSVEGEN 20 22 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

952064398

Andelsnummer

3396

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11452013, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 4.71% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 09.04.2025: 608 172

Andel av saldo: 61 163

Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2029)

Fastrente 2,583 % til 01.07.22

Lånenummer: 12126930575, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Saldo per 09.04.2025: 422 984

Andel av saldo: 42 539

Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 16368017071, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 09.04.2025: 5 500 000

Andel av saldo: 553 127

Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.12.2053)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 1 243,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 3048 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 3396 i DRANGEDALSVEGEN 20 22 BORETTSLAG med orgnr. 952064398

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4001/200/3048:

31.12.1948 - Dokumentnr: 202513 - Bestemmelse om bebyggelse

Servitutten er ikke innhentet. Servitutten er tinglyst på borettslagets eiendom og gjelder bebyggelse. Denne har ingen vesentlig betydning for bruken av leiligheten.

31.12.1948 - Dokumentnr: 202513 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:3049

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:200 Bnr:3050

Servitutten er ikke innhentet. Servitutten er tinglyst på borettslagets eiendom og gjelder en veirett. Denne har ingen vesentlig betydning for bruken av leiligheten.

10.10.2012 - Dokumentnr: 843370 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Redo Biosolutions AS

Org.nr: 984 238 126

Rett til å bygge, drive, vedlikeholde, fornye og bygge om anlegget

Servitutten gjelder en avtal om gassrørledning, om rettigheter og plikter ved bygging drift og vedlikehold av denne over eiendommen. Servitutten kan fås ved henvendelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest fra boligens opprinnelige byggeår. Plan- og bygningslovens formelle forutsetninger for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad datert 26.04.2024.
Det foreligger ikke byggetegninger fra 1949, dette er ikke unormalt ut fra alder. Det foreligger dog byggetegninger i forbindelse med rehabilitering av bad. Disse stemmer med dagens bruk.

Utvendige byggetegninger stemmer med dagens bruk så langt megler kan se.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.04.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)

- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Ligger eiendommen i et regulert område?: Ja

Plan ID: 4001 148 | Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)

Det vil i tiden fremover utføres stor utbygging i området. Ferdig utbygd vil en ny bydel vokse frem med 300 leiligheter. Første byggetrinn vil bestå av 42 enheter. Prosjektet er planlagt å lanseres før sommeren 2025.

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?: Nei

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?: Nei

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?: Nei

Dagens eiere kjenner ikke til noen plan som vil vesentlig påvirke bruken av leiligheten. Det vil dog være en "byggeplass" i området rundt i tiden fremover. Dette vil ikke gå ut over den faktiske bruken av leiligheten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

656 829 (Andel av fellesgjeld)

2 546 829 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 556 391 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 564 291 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 567 091 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 52.670,)

Kommunale opplysninger (Kr. 2.000)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6.570)
Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)
I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis,
oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et
rimelig vederlag stort kr 15.90 utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

09.05.2025









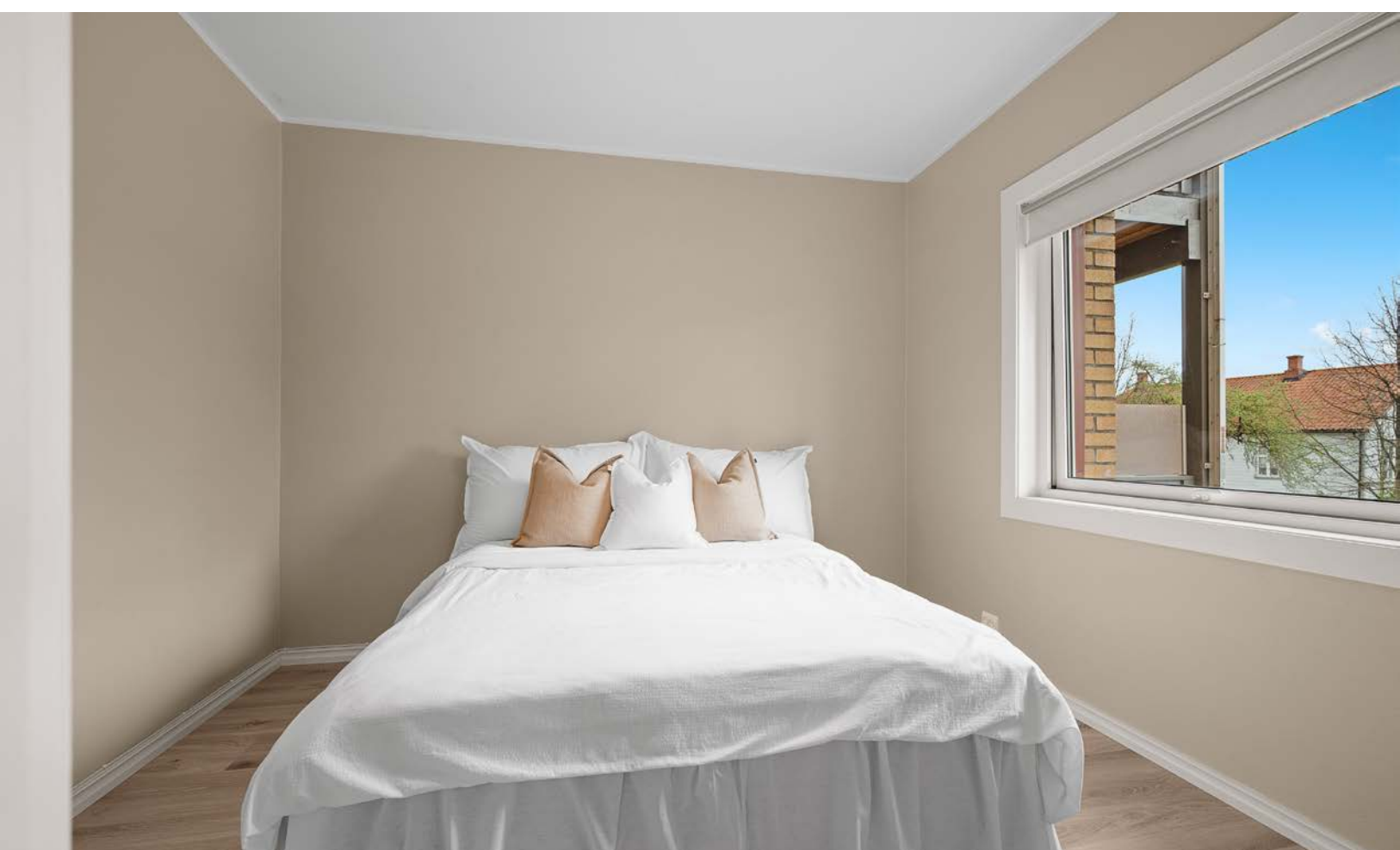


















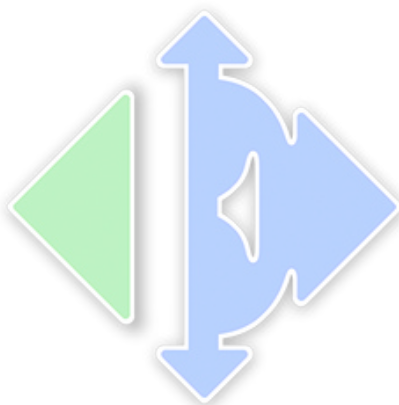
Drangedalsvegen 22

2. Etasje



Vedlegg

Andelsleilighet
Drangedalsvegen 22
3920 Porsgrunn



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 05/05/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 eiendom.

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 hullboring 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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 BRANNFØREBYGGENDE 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.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:200, Bnr: 3048
Hjemmelshaver:	Andreas Gundersen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3396
Byggeår:	1948
Tomt:	1191 m²
Kommune:	PORSGRUNN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	23.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbukser. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Bærende konstruksjoner er oppført av betong og er kledd utvendig med teglstein.
Etasjeskille av betong.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue.

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,37m på bad, 2,55m på kjøkken, 2,63m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Leiligheten benytter en parkeringsplass på fremsiden av blokka. Det er ikke lagt opp til el-bil ladere.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles vaskekjeller, sykkelbod og felles grøntområder rundt bygget.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon ved rehab på bad i regi av borettslaget.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Det ble lagt opp stikk i stue, stikk på soverom, og fullstendig ny installasjon på kjøkken med 2 nye kurser.
- Utført elektronisk arbeid ved rehab på bad i regi av borettslaget.

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

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater med downlights på kjøkken og bad, malte murtak i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Installert varmepumpe, ukjent årstall.

2021- Byttet kjøkken.

2021- Overflatebehandlet alle rom.

2021- Byttet alle innvendige dører.

2024- Nytt bad i regi av borettslaget.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	75 m2			9 m2	75 m2	0 m2
Bod på loft		11 m2			0 m2	11 m2
Bod i kjeller		9 m2			0 m2	9 m2
SUM BYGNING	75 m2	20 m2		9 m2	75 m2	20 m2
SUM BRA	95 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, kjøkken, bad, stue, spisestue, to soverom.

BRA-e:

To bodar.

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. 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 godkjenning 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.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 16mm over 2,2m fra gang/entré mot stue. Dette er avvik iht Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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.

ANDRE MERKNADER:

Det observeres noe svai i laminatgulvet, noe som kan indikere høyt punkt- eller linjepress, ettersom gulvet ligger sammenhengende fra kjøkken til stue uten ekspansjonsfuger. Det observeres noe svai i laminatgulvet, trolig som følge av høyt press grunnet manglende ekspansjonsfuger mellom kjøkken og stue. Det anbefales å ettermontere ekspansjonsfuger ved overganger for å redusere belastning og forhindre videre deformasjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Sunniva Vollhovd

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

05/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 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, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
 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 tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

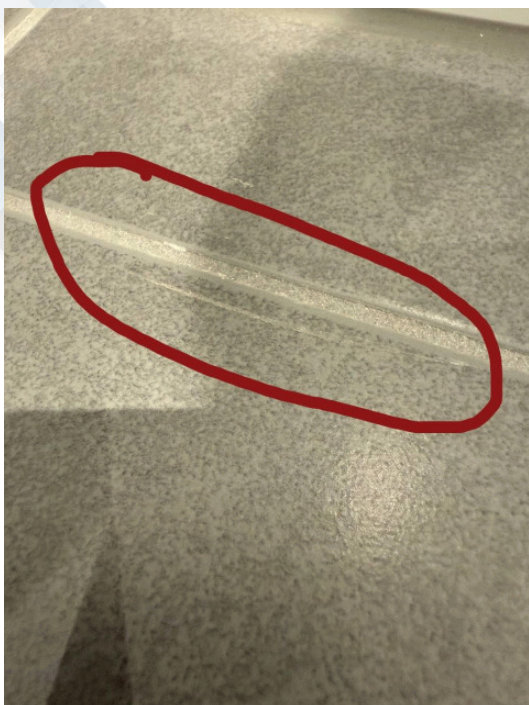
Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 8mm fall over en lengde på ca. 3m ut fra dørterskel mot sluk. Det ble avdekket tilstrekkelig membranoppkant på dørterskel (min. 15mm), men nedsenk i dusjhjørnet ble målt til 6-7mm hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 10mm.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, foruten en liten sprekk i flis under innredningen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedsenk i dusjhjørnet og sprekk i flis under innredningen.

Merknader:

**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke 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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2023. Dette ble dokumentert.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

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 ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsone da badet var tilstrekkelig dokumentert, tilnærmet nytt og byggesakkyndig vurderte det som ikke nødvendig. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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 slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt, aqualarm og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2013.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2013.

Innvendige ramme massivdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 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.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Østvendt overbygd balkong på 9 m² med utgang fra spisestue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,90m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring og fremlagt dokumentasjon av sisternen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
 Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til badet.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 1967

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert 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 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.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 9 kurser iht oversikt.

Det bemerkes noen løse sikringer i sikringsskapet. Bemerkelsen bør påregnes ytterligere undersøkelser av kvalifiserte fagpersoner.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

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 nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk. Det foreligger verken ferdigattest eller brukstillatelse for bygget i kommunens arkiver, men det ble fremlagt ferdigattest av rehab. på badet i leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedsenk i dusjhjørnet og sprekk i flis under innredningen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft under dørblad til badet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250036	
Selger 1 navn	
Andreas Kavli Gundersen	
Gateadresse	
Drangedalsvegen 22	
Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3920
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	24182184

Document reference: 1317250036

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

Initialer selger: AKG

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad oppusset i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Rørleggern AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslag tok fornying av rør tilknyttet leilighet ifb med utbedring av bad.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørleggern AS i samråd med Porsgrunn BBL sto ansvarlig for prosess omkring utbedring av bad.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrisk arbeid gjennomført under oppussing av leilighet. Nye stikkontakter, skjult anlegg etter utføring av vegg, spotter på kjøkken og opplegg til kjøkken. Elektrisk arbeid med spotter på bad i regi av borettslaget utført av Elektro Team AS.
Arbeid utført av	Bravida as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Egenarbeid av utlekting av vegger, nye innerdører, legging av gulv, maling osv.
-------------	---

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Borettslag har hatt problemer med skadedyr ved innflytting i 2021. Er utbedret via firma. Ikke noe kjent problematikk siden da.

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Sjekkliste - Risikovurdering & sluttkontroll mindre jobber 2.12 \[Risikovurdering og sluttkontroll mindre jobber\].pdf](#)

[FDV Drangedalsvegen 20-22 2.pdf](#)

[Samsvarserklæring - Order 73142180166 \[nytt elmateriell i leilighet og div omgjøringer\].pdf](#)

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1317250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Kavli Gundersen	3bf7379a523649fd9345cf1 52bcaec8a888668fe	01.05.2025 12:36:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

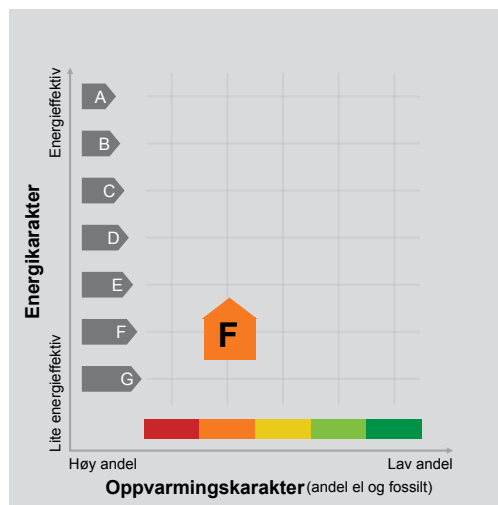
Document reference: 1317250036

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

ENERGIATTEST



Adresse	Drangedalsvegen 22
Postnummer	3920
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	3048
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164066010
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-117343
Dato	08.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

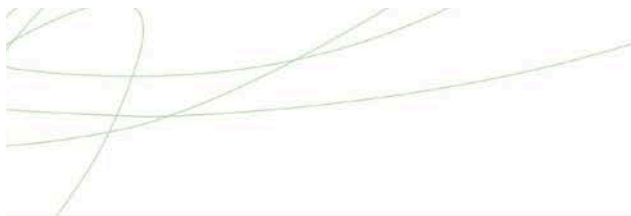
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1948
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 71
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

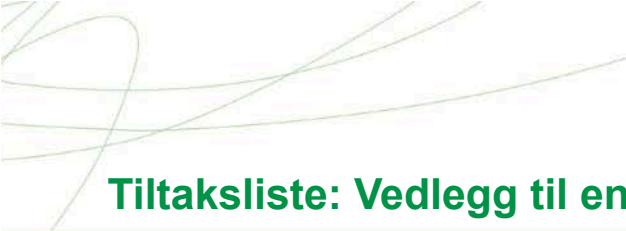
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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. Monter 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 9: 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. Kjøøl- 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 20: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 09.04.25 Side 1 av 3

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag	Vår ref.:	110/3396
Drangedalsvegen 22	Type:	Borettslag
3920 PORSGRUNN	Eiere:	Andreas Kavli Gundersen
Organisasjonsnr:	952 064 398	Andelsnr: 03396

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 10 128

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 012
	Renter lån 1	3 113
	Avdrag lån 1	1 534
Måler:	Forbruksvann Drangedalsvegen 20-22 brl: Forbruksvann Drangedalsvegen 20-22 (96 - 10)	469

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)	656 829	Gjeld siste årsoppg.: 655 952
Klient ajourf. lån:	6 531 156,27	Klient gj. s. årsoppg.: 6 522 437

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11452013, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 09.04.2025: 608 172
Andel av saldo: 61 163
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2029)
Fastrente 2,583 % til 01.07.22

Lånenummer: 12126930575, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 09.04.2025: 422 984
Andel av saldo: 42 539
Første termin/første avdrag: 30.12.2013 (siste termin 30.06.2033)

Lånenummer: 16368017071, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 09.04.2025: 5 500 000
Andel av saldo: 553 127
Første termin: 30.03.2024Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.12.2053)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 1 243,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Vera Hovland Syvertsen

Adresse: Drangedalsvegen 20

Postnr/-sted: 3920 PORSGRUNN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 09.04.25 Side 2 av 3

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag	Vår ref.:	110/3396
Drangedalsvegen 22	Type:	Borettslag
3920 PORSGRUNN	Eiere:	Andreas Kavli Gundersen

Organisasjonsnr: 952 064 398

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 94226461
E-post: verahov@yahoo.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	43 123	Gjeld:	655 952	Andre inntekter:	1 778
		Utgifter:	41 492		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 000
Andelsnr:	03396	Partialobligasjonsnr:	03396

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1948
Gårds/bruksnr: 200/3048
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 1207

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF
Polisenr: SP0003214787

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe	SSBnr:	H0202
Heis:	Nei	BOA	75		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA	75
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	005-3 rom	P-rom	75
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlemsskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utført: 09.04.25 Side 3 av 3

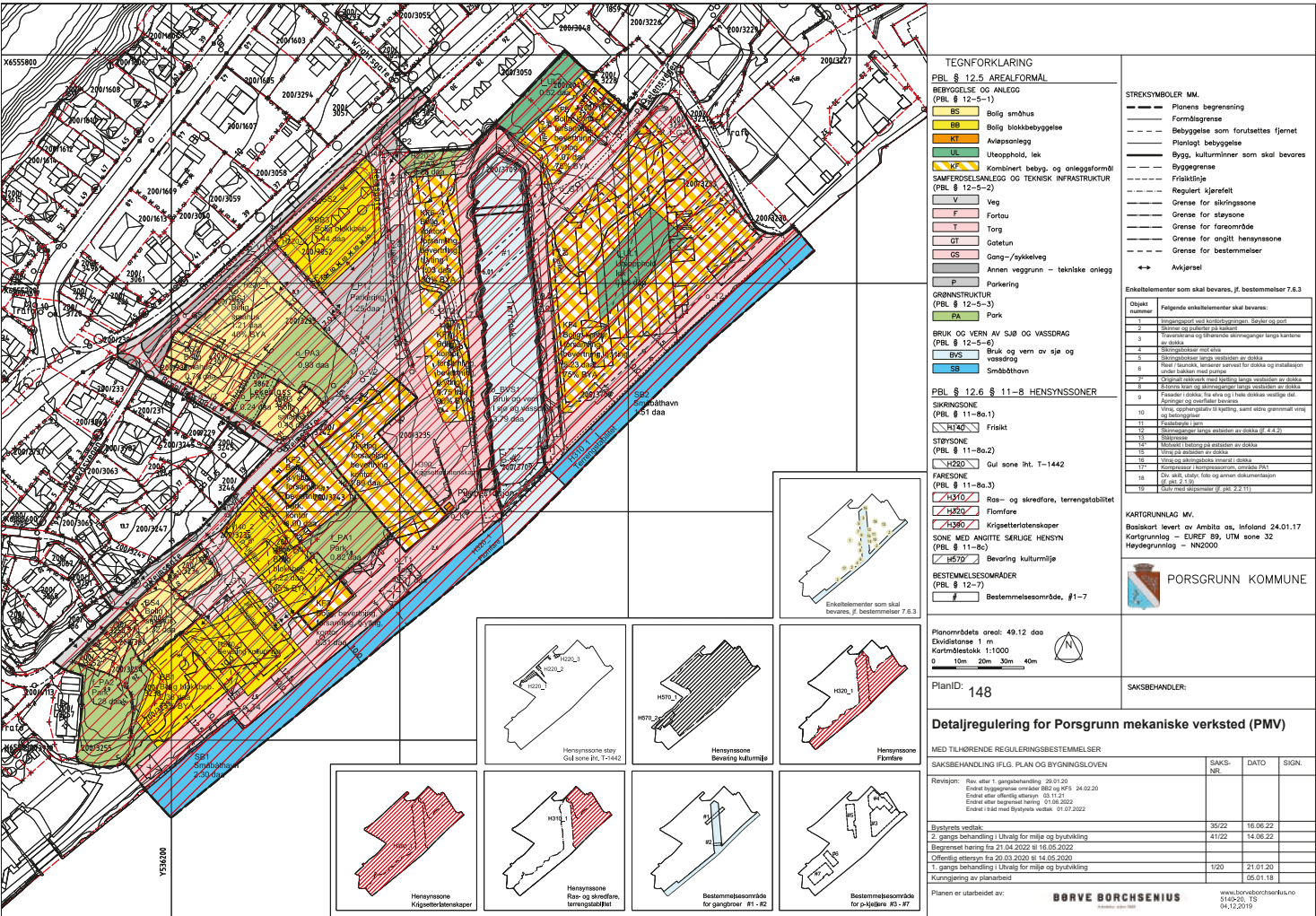
Drangedalsvegen 20-22 Borettslag	Vår ref.:	110/3396
Drangedalsvegen 22	Type:	Borettslag
3920 PORSGRUNN	Eiere:	Andreas Kavli Gundersen

Organisasjonsnr: 952 064 398

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

BEREGNELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5-1)

- B5 Bolig småhus
- B6 Bolig blokkbebyggelse
- K1 Anleggsområde
- UL Utleiehold, lek
- K7 Kombineret bebyggelse og anleggsformål
- SAKFERGELSESMANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5-2)
- V Veg
- F Fartstov
- T Torg
- GT Gatestun
- GS Gang-/sykkelvog
- Ann. veggrunn - tekniske anlegg
- P Parkering

GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 12-5-3)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(PBL § 12-5-4)

- BVS Bruk og vern av sjø og vassdrag
- SB Småbåthavn

PBL § 12-6 § 11-8 HENSYNSONER

SIKRELSZONE

(PBL § 11-8a.1)

- H140 Friakt

STØYSONE

(PBL § 11-8a.2)

- H200 Gul sone iht. T-1442

FÆRSESONE

(PBL § 11-8a.3)

- H310 Ras- og skredfare, ferretogstabilitet
- H320 Flomfare
- H330 Krigsferretogstasjoner

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

(PBL § 11-8a)

- H350 Bevaring kulturmiljø

BESTEMMELSESMÅRER

(PBL § 12-7)

- B Bestemmelsesområde, #1-7

STREKSYMBOLER MM.

- Planens begrensning
- Formålsgrænse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Planlagt bebyggelse
- Bygg, kulturminner som skal bevares
- Byggesone
- Friskiltinge
- Regulert kjøreret
- Grænse for styringsone
- Grænse for støysoner
- Grænse for fareområde
- Grænse for angitt hensynsområde
- Grænse for bestemmelser
- Aukjerse

Enkeltplaner som skal bevares, jf. bestemmelser 7.6.3

Objekt	nummer
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20

KARTGRUNNLAG MV.

Basiskart levert av Ambio as, Infoland 24.01.17

Kortgrunnlag - EUREF 89, UTM sone 32

Heidegrunnlag - NN2000

PORSGRUNN KOMMUNE

Planområdet areal: 49.12 daa

Elevasjons 1 m

Kartmålsskala 1:1000

10m 20m 30m 40m

PlanID: 148

SAKSBEHANDLER:

Detaljregulering for Porsgrunn mekaniske verksted (PMV)

MED TILHØRIG REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon: Rev. etter 1. gangsbehandling 20.01.20

Endret byggesone etter R2 og RPS 24.02.20

Endret etter offentlig ettersyn 03.11.21

Endret etter offentlig høring 17.08.2022

Endret i saks med Byggesaks vedtak 01.07.2022

Byggesaks vedtak: 36/22 16.06.22

2. gangs behandling i Utvalg for miljø og byutvikling 41/22 14.06.22

Regulering i saks 21.04.2022 til 14.06.2022

Offentlig ettersyn fra 20.03.2020 til 14.06.2020

1. gangs behandling i Utvalg for miljø og byutvikling 1/20 21.01.20

Kommisjonering av planarbeid 06.01.18

Planen er utarbeidet av: BORVE BORCHSENIOUS

www.borveborchsenious.no

0140-20 TS

04.12.2019



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Havflate
	Høydekurve		Forskningskurve		A Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert kjørefelt
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		Grense for bestemmelsesområde
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpBåndleggingGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	RpStøyGrense		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Annen fare
	Frisikt		Gul sone iht. T-1442		RpBestemmelseOmråde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Sentrumsformål		Vann- og avløpanlegg		Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kontor/Tjenesteyting		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Park
	Småbåthavn		Eiendomsteig		

-  Vann drift/nedlagt
 -  Vann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Vann tunnel drift/nedlagt
 -  Spillvannsledning drift/nedlagt
 -  Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
 -  Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 -  Spillvann tunnel drift/nedlagt
 -  Avløp Felles drift/nedlagt
 -  Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
 -  Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 -  Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 -  Overvann drift/nedlagt
 -  Overvann overlepesledning 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



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 14/04737
PlanID: 148

Reguleringsplan for Porsgrunn mekaniske verksted REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Vedtatt i Bystyret sak 35/22 den 16.06.2022
Sist datert 01.07.2022 (rettet etter vedtak i Bystyret)

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.12.2019, sist revidert 01.06.2022, i målestokk 1:1000.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å transformere området i hovedsak til boliger (småhusbebyggelse og blokker) og samtidig bevare viktige kulturminner (som definert i pkt. 7.6), da planområdet inngår i Riksantikvarens NB!område "Verkstedet, brynesteins- og porselensområde". Et viktig grep i planen er også å tilrettelegge for allmenn ferdsel og rekreasjon (torg/promenade, gatetun, dokka og park/lek, småbåthavn).

1.3 Området reguleres for følgende formål (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5 nr. 1:

Bolig, småhusbebyggelse	BS1 – BS4
Bolig, blokkbebyggelse	BB1 – BB3
Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning	KF1
Kombinerte formål - tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning, bolig	KF2 – KF7
Uteopphold/Lek	UL1 – UL2
Kommunalteknisk VA, pumpestasjon	KT

Samferdselsanlegg og infrastruktur, PBL §12-5 nr. 2:

Veg	V1 – V3
Gatetun	GT1 – GT5
Gang-/sykkelveg	GS1 – GS3
Torg	T1 – T4
Fortau	F1 – F2
Parkering	P1 – P2
Annen veggrunn	AV1 – AV7

Grønnstruktur, PBL §12-5 nr. 3:

Park	PA1 – PA5
------	-----------

Bruk og vern av sjø og vassdrag, PBL §12-5 nr. 6:		
	Bruk og vern av sjø og vassdrag	BVS1
	Småbåthavn	SB1 – SB2
Hensynssoner, PBL §§11-8, 12-6:		
	Hensynssone a - Frisiktsone	H140
	Hensynssone a - Støysone	H220
	Hensynssone a - Faresone, stabilitet	H310
	Hensynssone a - Faresone, flom	H320
	Hensynssone a Annen fare (krigsetterlatenskaper)	H390
	Hensynssone c - Bevaring av kulturmiljø	H570_1-2
Bestemmelsesområder, PBL §12-7:		
	Gangbroer over Dokk	#1 - #2
	Avgrensing, utstrekning av P-kjellere	#3 - #7

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Forurensing i dokka

Tiltak i planområdet kan ikke gjennomføres før oppryddingsarbeid er gjennomført i samsvar med pålegg fra Fylkesmannen, datert 27.03.2019.

2.1.2 Terrengstabilitet og erosjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal nødvendige stabiliserende tiltak i samsvar med geoteknisk vurdering være gjennomført, jf. pkt. 2.2.3 a.

2.1.3 Krigsetterlatenskaper

Før tiltak igangsettes skal nødvendige sikringstiltak angående krigsetterlatenskaper i grunnen være gjennomført, jf. pkt. 2.2.3 b.

2.1.4 Sikring av anleggsområde / trygg skolevei

Før det kan gis igangsettingstillatelse for andre tiltak i området skal tiltak for trafikksikkerhet, framkommelighet, trygg gangforbindelse og skolevei være gjennomført, i samsvar med krav til teknisk plan og anleggsplan, jf. pkt. 2.2.2 og 2.2.6.

2.1.5 Forurenset grunn – supplerende undersøkelser

Samtidig med søknad om riving skal det gjennomføres supplerende undersøkelse av grunnen under bebyggelse som skal rives. Analyseparameter skal i tillegg til de vanligste miljøfarlige stoffene også omfatte TBT-forbindelser i utvalgte løsmasseprøver på land. Krav om supplerende undersøkelser gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS5, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reimsgate vest, Brønlundsgate og Drangedalsvegen.

2.1.6 Teknisk infrastruktur

Før det gis brukstillatelse for boliger skal tilhørende teknisk infrastruktur være ferdigstilt i samsvar med godkjent teknisk plan.

2.1.7 Opparbeiding av utomhusareal og samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for boliger/bygg for annen virksomhet skal tilhørende private og felles utearealer, samt tilhørende samferdselsanlegg være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår. Før det kan gis ferdigattest skal det foreligge underskrevet protokoll fra overtakelsesbefaring.

2.1.8 Krav til rekkefølge og samtidighet for KF4, KF5, KF6, KF7, BB1, BB2

Boligutbygging skal påbegynnes i områder KF4 og KF5.

Som ledd i utbyggingen av KF4 og KF5 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Gatetun GT1 og GT4
- Uteoppholdsareal UL1 og UL2
- Torg T2 og del av T3 øst for dokk
- BVS1 med bryggeanlegg i østre del av dokk
- Gangbroer over dokk

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området T2 og T3 øst for dokka (inkl. traverskrana) være gjennomført.

Når områder KF4 og KF5 er ferdig utbygget kan det tillates igangsetting av utbygging i områder KF6 og KF7. Som ledd i utbyggingen av KF6 og KF7 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T1 og gjenværende, vestre del av torg T3
- Gatetun GT2 og GT5, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Parker PA3, PA4
- Parkering P1 og P2
- Vei V2, inklusive avkjørsel mot Drangedalsvegen
- Fortau F1 og F2

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området T1 og T3 vest for dokka være gjennomført.

Når områder KF6 og KF7 er fullt utbygget og alle rekkefølgekrav knyttet til disse områdene er oppfylt tillates igangsetting av utbygging i områder BB1 og BB2. Som ledd i utbyggingen av BB1 og BB2 skal følgende utomhusanlegg ferdigstilles permanent:

- Torg T4
- Gatetun GT3
- Parker PA1 og PA2

I tillegg skal nødvendige tiltak for sikring og bevaring av kulturminner listet i punkt 7.6 som tilhører området være gjennomført.

I øvrige byggeområder kan tiltak omsøkes og gjennomføres uavhengig av rekkefølgekrav for KF4-KF7 og BB1-BB2.

2.1.9 Riving og bevaring

Tillatelse til riving av eksisterende bygningsmasse eller konstruksjoner skal ikke gis før det foreligger tillatelse til tiltak som forutsetter at slik riving må utføres.

Til rivingssøknad skal det legges frem

- fotodokumentasjon som viser rivingsobjektets nåværende eksteriør og interiør
- kopi av foreliggende, relevante tegninger og foto fra verkstedets arkiv
- vurdering, med redegjørelse for utstyr, lysarmaturer, skilt etc. som bevares – jf. pkt. 7.6.3 objektnr. 18

Omriss av bygg og kraner som skal bevares er vist på plankartet med tykk strek. Enkeltelementer som skal bevares, er listet i bestemmelsen pkt. 7.6.

2.1.10 Støydemping

Før det gis brukstillatelse for boliger/ annen virksomhet i områder KF4 og KF5 skal støydempingstiltak være utført, dersom dette viser seg å være påkrevet, jf. pkt. 2.2.4.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Utomhusplan

Til søknad om oppføring, utbedring eller ny bruk av bebyggelse innenfor områder KF1-KF7, BB1-BB3 og BS1-BS4 kreves utarbeidelse av utomhusplan. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1/200, og skal redegjøre for:

- Bebyggelsens plassering
- Tilstøtende og tilhørende samferdselsanlegg
- Adkomstforhold, sykkel- og bilparkering
- Terrengebearbeiding, kotehøyder, materialbruk
- Lekeareal, felles uteareal, privat uteareal, trær og beplantning
- Overvannshåndtering og flomveier på terreng
- Renovasjon, anlegg for dypoppsamling

Utomhusplan skal vise helhetlige løsninger for hele det aktuelle byggeområdet.

Utomhusplan skal vise kulturminner som skal bevares jf. liste i punkt 7.6.

Ved etappevis utbygging innenfor et byggeområde kan utomhusplan tilpasses med midlertidige løsninger for areal som vil bli berørt av kommende byggetrinn.

I utomhusplan skal det, med særlig tanke på barn og lek, redegjøres for på hvilken måte fallsikring og redning blir ivaretatt. Utomhusplan skal ivareta beplantning av trær med størrelse tilnærmet lik framvisning i 3d-illustrasjoner i vedlegg 25 (som fulgte sluttbehandling i Bystyret sak 35/22).

2.2.2 Teknisk plan

Til søknad om tiltak kreves godkjent teknisk plan som redegjør for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur, inkl. overvannshåndtering, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier). Teknisk plan skal godkjennes av kommunen ved Kommunalteknikk. Løsninger for EL-forsyning skal godkjennes av kraftleverandør. Ved etappevis utbygging skal det utarbeides faseplaner for etablering av den tekniske infrastrukturen. Løsning for permanent utbedring for gående/syklende fra område øst for tørrdokka (KF4 og KF5) skal inngå i teknisk plan.

2.2.3 a) Geoteknisk vurdering

Ved tiltak skal det foreligge geoteknisk vurdering inkl. vurdering av risiko for flyteskred, basert på nye og tilpassede grunnundersøkelser. Vurderingen skal dokumentere at terrengstabilitet blir ivaretatt.

Ved tiltak øst for dokka – der tiltaket også har beliggenhet mindre enn 35m fra kaikant - skal det foreligge detaljert plan for erosjonssikring på elvebunn utenfor kaikant øst for dokka. Erosjonssikringen er et minimumskrav, og det forutsetter at planlagte tiltak ikke forverrer stabiliteten. Også elvebredd/kaikant utenfor Norrøna – øst for planområdet - skal omfattes av vurdering og evt. tiltak. Endelige sikringstiltak må sees i sammenheng med detaljprosjektering av planlagte kai-konstruksjoner. Plan for erosjonssikring skal være godkjent av Forurensningsmyndigheten, jf. pkt. 2.2.8. Kommunen kan kreve at plan for erosjonssikring kvalitetssikres av uavhengig foretak.

b) Krigsetterlatenskaper

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket skal gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av udetonerte eksplosiver i grunnen.

2.2.4 Trafikkstøy

Støynivå for boliger samt for lekearealer skal ikke overstige støygrensene i rundskriv T-1442 fra Miljøverndepartementet. Til søknad for boliger i område BS1 ved Drangedalsvegen, samt øvrige arealer vist som støyutsatt areal på plankart, skal det presenteres forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser. Til søknad om tiltak i områder KF4 og KF5 skal det foreligge støyvurdering, som avklarer om tiltaket utløser behov for støydemping for eksisterende boliger langs adkomstveger til KF4 og KF5.

2.2.5 Flomsikring

Til søknad om tiltak i flomutsatt område skal det dokumenteres at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom og stormflo/springflo/oppstuvning.

2.2.6 Anleggsplan

Til ett-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge anleggsplan som dokumenterer nødvendige tiltak for å ivareta trafikk sikkerhet og framkommelighet i og omkring planområdet i byggefasen. I tillegg skal det foreligge en beskrivelse for sikring av og eventuell midlertidig flytting av kulturminner i anleggsfasen.

2.2.7 Tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i grunnen

Til 1-trinns-søknad/søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent tiltaksplan utformet iht. krav i forurensningsforskrift kap. 2. Avgrensning av området som skal omfattes av tiltaksplanen skal avklares i samråd med kommunal plan- og byggesaksmyndighet. Tiltaksplan skal også omfatte en vurdering av håndtering og disponering av eventuelt TBT-forurensede løsmasser. Tiltaksplan skal baseres på foreliggende dokumentasjon, samt resultat av supplerende undersøkelser i grunnen under bygg som skal rives. Krav om tiltaksplan gjelder ikke for tiltak i områder BS2-BS4, PA5, BB3, samt offentlig trafikkareal i Reims gate vest, Brønlunds gate og Drangedalsvegen.

2.2.8 Forurensede elvededimenter

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge tillatelse etter Forurensingsloven.

2.2.9 Solforhold for Reimsgate 14

Til rammesøknad/1-trinns-søknad om utbygging i område BB2 skal det dokumenteres at tilfredsstillende solforhold blir ivaretatt for Reimsgate 14. Vurderinger skal gjøres iht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom.

2.2.10 Solforhold for Porselensvegen 45

Til rammesøknad/1-trinns-søknad om utbygging i område KF5 skal det dokumenteres at tilfredsstillende solforhold blir ivaretatt for Porselensvegen 45. Vurderinger skal gjøres iht. kommuneplanens retningslinje for kvalitet på uterom.

2.2.11 Porselensvegen 50

Ved søknad om riving av bygningsmassen skal det foreligge en plan for flytting av det bevaringsverdige gulvet med opptegning av skipsmalene. Flytting skal planlegges på en måte som sikrer at gulvet med skipsmalene bevares. Gulvet skal plasseres innenfor verkstedområdet, på en måte som gir god eksponering.

Det tillates ny/alternativ bruk av gulvet (annen funksjon/bruk enn gulv). Det tillates at gulvet stykkes opp i deler, for å muliggjøre flytting og ny plassering. Eksisterende bygning i Porselensveien 50, det gamle skipsbyggeriet/malloftet skal dokumenteres med en enkel planskisse av innvendig romløsning, fotografier av utvendige fasader, alle rom innvendig og innvendige flater, samt beskrivelse av dette ved søknad om riving av bygningsmassen. Dokumentasjonen skal sendes med kopi til Kulturarv, Vestfold og Telemark fylkeskommune, samt Stiftelsen Porsgrunns museene og Telemark museum.

2.2.12 Tiltak i vassdraget

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven, jf. pkt. 6.1

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy og luftkvalitet i anleggsperioder

For anleggsperioden gjøres tabell 4 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) gjeldende.

Det skal utarbeides en vurdering av hvilke konsekvenser anleggsarbeidet vil ha mht. støv/luftforurensning iht. kapittel 6.2 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) med plan for forebyggende tiltak som skal bidra til å redusere ulemper for omgivelsene i form av støy og støv i anleggsperioden.

2.4 **Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt**

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det.

2.5 Areal for lek og opphold

2.5.1 Uteoppholdsareal

Minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger i blokkbebyggelse er 30m² per boenhet, eller per 100m² BRA. Min. 50% av dette skal være felles, og kan anlegges på bakkeplan, takflate eller lokk over p-anlegg. Egnede deler av kai- og dokk-kanter, brygger, gatetun, torgareal og parkområder innenfor planområdet kan medregnes i beregning av oppholdsareal.

Minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA) for boliger i småhusbebyggelse er 50m² per boenhet, eller per 100m² BRA. Min. 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet). Minimum 50% av uteromsareal skal være felles, og skal ligge på bakkeplan, takflate eller lokk over p-anlegg.

2.5.2 Småbarnslekeplass og nærlekeplass

Felles uterom skal opparbeides med lekeplass for barn under 6 år. Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150m² for hver 25 boenhet. Nærlekeplass skal opparbeides i område PA3.

2.6 **Overvannshåndtering**

Flomveier/overvann skal ledes på terreng gjennom planområdet og ut i elva.

2.7 Parkering

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser:

Formål	Bilparkering (inkl. gjesteparkering)	Sykkelparkering
Bolig, blokkbebyggelse	fast 1,2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Bolig, småhus	fast 2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Kontor/tjenesteyting/ forsamling/bevertning	maks 2,0 /100m2 BRA	min. 2,0

Boliger og virksomheter i områder BB1-BB2 og KF4-KF7 skal ha bilparkering i kjelleranlegg. I skrånende terreng / flomutsatt areal skal eksponert del av kjelleranlegg skjermes med vegetasjon, bygging av boder etc.

P-kjellere kan anlegges i byggeområder BB1-BB2, KF4-KF7, UL1, UL2, under østre del av PA2 og under areal regulert til samferdselsanlegg.

Gjesteparkering kan tillates anlagt på bakkeplan i områder P1, GT1, GT2, GT3 og GT4. Virksomhet i områder KF1 og KF3 skal gis p-plasser i område P1. Det kan i tillegg tillates etablering av kjellerparkering for virksomhet i disse områdene.

Det skal legges til rette for føringsveier og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.

Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges i umiddelbar nærhet til inngangsparti og med min. 1 takoverdekket sykkelplass / boenhet. Sykkelplasser skal ha god låsemulighet. Det skal legges til rette for lademulighet for bl.a. elsykkel.

2.8 Renovasjon

Renovasjonsløsning for boliger i områder BB1-BB2, KF1, KF3 og KF4-KF7 skal være i form av dypoppsamling. Plassering av miljøstasjoner for dypoppsamling skal avklares i samråd med kommune og renovasjonsselskap. Miljøstasjon kan tillates anlagt i bygge- og fellesområder. For områder BS1-BS4, KF2 og BB3 kreves ikke dypoppsamling.

2.9 Terrengbearbeiding

Tiltak skal innpasses med god tilpasning til eksisterende terrengform på stedet.

Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av gangbro mellom Porselensvegen og Vestre gate kan tillates. Nødvendig terrengbearbeiding for etablering av p-kjellere kan tillates.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Byggeområder BS1-BS4, boliger i småhusbebyggelse

3.1.1 BS1

Bebyggelsen i område BS1 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. Bolig skal ha saltak på hovedvolum.

Nybygg skal utformes med et formspråk, material- og fargebruk som innordner seg til områdets bygningsmiljø, med småskala trehus med saltaksformer. Det tillates oppføring

av enkel garasje i tilknytning til hver bolig. P-løsning for boligene kan evt. samordnes i fellesanlegg.

Maksimal tillatt gesimshøyde på bolig er 6,5m over eksisterende terreng.

Maksimal tillatt mønehøyde på bolig er 9m over eksisterende terreng.

Inntil området tas i bruk til boligformål kan det tilrettelegges for fortsatt bakkeparkering i BS1.

3.1.2 BS2 – BS4

Områder BS2-BS4 skal opprettholdes som områder med boliger i småhusbebyggelse.

Nye tiltak i området skal ta hensyn til og underordne seg strøkets karakter

(trehusbebyggelse, småskala, saltak). For BS2 og BS3 forutsettes nye avkjørsler til eiendommene anlagt langs Brønlundsgate, i forbindelse med utbygging i område BS1.

Regulert plassering av avkjørsler kan tillates justert.

Område BS4 omfattes av hensynsone bevaring, se bestemmelsenes pkt. 7.6.

3.2 **Byggeområder BB1 – BB2, boliger i blokkbebyggelse**

3.2.1 Arealbruk og struktur

Bebyggelsen i område BB1 – BB2 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under loka skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

- Bygningsmassen i område BB2 danner vestre side i romlig innramming omkring parkområde PA1 – og bidrar til å definere vegglin langs gateløpet i Reims gate.
- Bygninger i områder BB1 – BB2 bidrar til å definere et vegglin langs kaipromenade i område T4.
- Bygningsstrukturen har åpninger som gir sikt- og ganglinjer mellom elveløpet og bakenforliggende arealer.

3.2.2 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

Bebyggelsen i BB1 - BB2 skal gis en samordnet og variert volumoppbygging. Både skrånende og flate takformer kan tillates. Nybygg skal gis fasadeutforming, fargesetting og materialbruk som bidrar til at de fremstår på en dempet måte i forhold til omgivelsene, jf. bestemmelsenes pkt. 7.6. Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer dette forholdet på en grundig måte.

Byggehøyde på nybygg skal trappes ned mot nord, jf. pkt. 3.2.3.

Fasade inntil Reimsgate i område BB2 skal utformes med vinduer og evt. dører, på en måte som bidrar til å vitalisere gateløpet.

3.2.3 Byggehøyder

Følgende føringer er gjeldende for byggehøyder i BB1 - BB2:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
BB1 sørvest	cote +29,0/+19,0/+13,0	cote +29,0/+19,0/+13,0
BB1 nordøst	cote +26,0 ¹ / 23,0	cote +26,0 ¹ / 23,0
BB2	cote +23,5 ² / 17,0 ³	cote +22,0 ² / +16,0 ³

¹ BB1 nordøst er avgrenset med byggegrense vist på plankart.

² Høydebegrensning i søndre del av område BB2

³ Høydebegrensning mot Reims gate.

Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder
For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims.
For heissjakt og tekniske føringer kan inntil 1,5m overskridelse av regulerte byggehøyder tillates.

I BB1 sørvest tillates del av bebyggelse nærmest elva reist til maksimal tillatt byggehøyde c+29. Bebyggelsen skal trappes ned til maks. byggehøyde c+19 mot park PA2.
Bebyggelsen skal trappes ned til maks. byggehøyde c+13 nærmest område BS4. BB1 sørvest er avgrenset med byggegrense vist på plankart.

I område BB2 skal hoveddel av fasade mot eiendommen Reimsgate 14, gbnr. 200/3243 i en lengde på min. 20m -, ha gesimshøyde på maksimalt cote + 16,0 (jfr. bestemmelsen 2.2.9).

3.3 Område BB3, boliger i blokkbebyggelse

BB3 skal opprettholdes som byggeområde for boliger i blokkbebyggelse. Det tillates etablering av bakkeparkering for boligene i søndre del av området – med adkomst via område P1.

3.4 Byggeområder for kombinerte formål, KF1 – KF3

3.4.1 Generelt

Eksisterende bygg i områder KF1-KF3 skal bevares.

3.4.2 KF1, "Kontorbygget" og "Maskin- og kjeleverkstedet"

I område KF1 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.
- Nettstasjon for kraftforsyning

3.4.3 KF2, "Norberggården"

I område KF2 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

- Bolig, tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.

3.4.4 KF3, "Rørleggerverkstedet"

I område KF3 tillates følgende typer virksomhet/arealbruk:

Fellesfunksjoner for boliger, tjenesteyting, kontor, forsamling, bevertning.
Nordfasade på eksisterende bygning kan tillates sammenføyet med nybygg i område BB2.

3.5 Byggeområder KF4 – KF7, boliger i blokkbebyggelse / kombinerte formål

3.5.1 Arealbruk

Annen arealbruk enn bolig kan kun anlegges på inngangsplan.

3.5.2 Struktur og utforming

Bebyggelsen i område KF4 – KF7 skal gis en samordnet struktur og utforming, og skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der hvor byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Terrasser og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, men ikke utenfor formålsgrense. Tillatt arealutnyttelse, BYA, er angitt på plankart. P-anlegg i kjeller/under lodd skal ikke medregnes i BYA.

Bebyggelsen skal organiseres slik at:

- Bygninger i område KF4 danner en romlig innramming omkring område UL1 – og et veggiv langs kaipromenade i område T2.

- Bygninger i områder KF4 og KF5 bidrar til å definere gateløp / akse i Porselensvegen, inntil gatetun GT1.
- Bygninger i områder KF4 – KF7 bidrar til å definere et byrom / uterom omkring Dokka – inntil område T3.
- Bygningsstruktur har åpninger som gir sikt- og ganglinjer mellom elveløpet / Dokka og bakenforliggende arealer.

3.5.3 Volumoppbygging, materialbruk og fargesetting

Bebyggelsen i KF4 – KF7 skal gis en samordnet volumoppbygging, med varierte saltaks-/skråtaksformer. For mindre tilbygg, overdekninger etc. kan flat takform tillates.

Tegl skal utgjøre hoveddel av fasademateriale. Teglfasader på nybygg skal ha farge som er nær beslektet med fargen på teglfasadene på eksisterende Verksted- og Kontorbygg. Bygnings- og fasadeutforming, materialbruk og fargesetting i bygningseksteriør samt opparbeiding av tilhørende utomhusanlegg, skal ha referanse til materialer og farger som er karakteristiske for eldre bygningsmasse og konstruksjoner i PMV-området, jf. bestemmelsen pkt. 7.6.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer dette forholdet på en grundig måte, jf. bestemmelsen pkt. 7.6.

3.5.4 Byggehøyder

Følgende er gjeldende for byggehøyder i KF4 – KF7:

område	maks. mønehøyde	maks. gesimshøyde
KF4	cote +23,5	cote +21,0
KF5	cote +22,5	cote +19,5 / +15,0 ¹
KF6	cote +22,5	cote +21,0
KF7	cote +20,0	cote +17,0

¹ Høydebegrensing i fasade mot eiendommen Porselensvegen 45, gbnr. 200/3228, gesimshøyde på maksimalt cote +15,0 (jf. pkt. 2.2.10).

Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder.

For pulttak regnes høy side av tak som møne, og lav side av tak regnes som gesims.

For heissjakt og tekniske føringer kan inntil 1,5m overskridelse av regulerte byggehøyder tillates.

3.5.5 Leke- og uteoppholdsareal for KF6 og KF7

Området KF6 og KF7 kan benytte PA3 og PA5 til lekeplass og tilstøtende torgareal som uteoppholdsareal.

3.6 **Areal for lek og uteopphold, UL1, UL2**

Områder UL1 og UL2 skal nyttes som felles leke- og uteoppholdsareal for boligene i planområdet. Områdene skal tilrettelegges, møbleres og beplantes slik at de framstår med et parkmessig og grønt preg. Det skal anlegges lekeplasser (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser i begge områder.

Så lenge areal og egnethet for områdene opprettholdes kan det tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom UL1/UL2 og tilstøtende byggeområde.

Område UL1 skal være tilgjengelig for nød- og nyttetraffikk.

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

Samferdselsanlegg skal opparbeides som vist på plankart. Det kan tillates justering av beliggenhet av avkjørsler vist på plankart. Det kan tillates innbyrdes justering av formålsgrenser mellom områder som er regulert til samferdselsformål.

Samferdselsanlegg i planområdet skal være allment tilgjengelige. Parkeringsplasser kan gis restriksjoner for bruk/tilgjengelighet – f.eks. ved at bilplasser øremerkes som gjesteparkering for boliger – eller som ansatte-/besøksparkering for virksomhet i planområdet.

4.1 Veg, områder V1–V3

4.1.1 V1 – V3

Områder V1-V3 skal nyttes som offentlig veg.

4.2 Gatetun, områder GT1-GT5

Gatetun skal opparbeides på en måte som bidrar til lav kjørehastighet. Gatetun skal gis innslag av beplantning, og skal opparbeides på en måte som ivaretar trafikksikkerhet, innbyr til rekreasjon og opphold. Avkjørsler kan justeres/flyttes i samråd med Porsgrunn kommune, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

4.2.1 GT1

Område GT1 skal nyttes som trafikkområde, og skal opparbeides med:

- vendehammer for lastebil
- gang-/trappeforbindelse til område T3
- gangforbindelse til gangbro over område BVS1

4.2.2 GT2

Område GT2 skal nyttes som trafikkområde for boligene i planområdet. GT2 skal opparbeides med:

- gang-/trappeforbindelse til område GS3
- gangforbindelse til gangbro over område BVS1

4.2.3 GT3

Område GT3 skal nyttes som felles adkomstveg til parkeringsanlegg for boliger i områder BB1 og BB2. GT3 skal opparbeides med vendehammer for lastebil.

4.2.4 GT4

Område GT4 skal samordnes med tilstøtende areal i nordøst, og nyttes som parkeringsplass. P-plassen som GT4 inngår som en del av, skal være felles parkeringsplass for virksomheten i Norrøna/ gbnr. 200/3227, gjesteparkering for områder KF4 og KF5, og del av kjøreadkomst mellom Porselensvegen og områder KF4/UL1. Mellom Porselensvegen og elva skal det etableres gangforbindelse, som også gir gangadkomst til område KF4.

4.2.5 GT5

Område GT5 skal nyttes som felles adkomstveg til parkeringsanlegg for boliger i områder KF6 og KF7. Det tillates etablering av kjørerampe i området. I området skal det også opparbeides kjøreadkomst til område P2, som vist på plankart.

4.3 Gang-/sykkelveg, områder GS1–GS3

Områder GS1-GS3 skal ha opparbeiding som vist på plankart, og skal nyttes som offentlige gangveger.

4.4 Torg, områder T1–T4

Torgområdene T1-T4 skal være allment tilgjengelige, og de skal gi gangadkomst til tilstøtende områder.

Promenaden langs elva skal opparbeides med 10 meter bredde, hvorav 2 meter mot byggeområde kan være buffersone (med vegetasjon).

Deler av torg skal beplantes, møbleres med gode sittemuligheter, tilfredsstillende belysning, og tilrettelegges for rekreasjon og opphold. Torgområder skal i nødvendig grad holdes åpne for nød- og nyttrafikk som f.eks. utrykningskjøretøy, renovasjon og varelevering.

For torgareal inntil elv og dokk tillates nødvendige tilpasninger for etablering av brygger og redningsledere.

4.4.1 Torg T1

Torgarealet skal beplantes, utsmykkes og tilrettelegges for lek, rekreasjon og opphold.

Det kan tillates tiltak/virksomhet som fremmer allmennhetens bruk av torgområdet, eksempelvis etablering av uteservering/kiosk.

Del av torgområdet kan tillates møblert eller på annen måte tilrettelagt for virksomhet i områder KF1 og KF3.

Med unntak av nødvendig nød- /nyttetrafikk tillates ikke kjøretrafikk eller parkering i T1.

Innenfor T1 kan det tillates mindre tilbygg, overdekninger etc. i forbindelse med utbedring / opprusting av eksisterende bebyggelse på torgområdet eller utbedring / opprusting av bebyggelse i områder KF1 og KF3.

Det tillates ikke tiltak som etter kommunens vurdering er i konflikt med torgområdets funksjon som del av allment tilgjengelig elvepromenade.

4.4.2 Torg T3

8-tonns-krana på sørvestside av Dokka skal bevares, som vist på plankart.

Traverskran over Dokka skal bevares, som vist på plankart.

Kranbane for 8-tonnskrana og Traverskrana skal bevares / reetableres. Kraner som skal bevares kan tillates flyttet langs skinnegangen, til annen plassering enn det som er vist på plankart (jfr. pkt. 7.6.3).

Det tillates heving / bearbeiding av dekket inntil og omkring skinneganger, og det kan tillates stedvise inngrep i skinnegangene for å ivareta nødvendig fremkommelighet / universell utforming. Det skal etableres allment tilgjengelig gangbroer fra/over torgområdet, som vist på plankart (jf. pkt. 7.8).

Modifisering/bearbeiding av kraner kan tillates, dersom sikkerhetshensyn tilsier at dette er påkrevet.

4.4.3 Torg T4

Bygningsmasse som har fri høyde >8m over nivå på torg kan tillates utkraget som et portalmotiv over del av T4. Utkragingens maksimalt tillatte bredde er 17m, målt langs elveløpet.

4.5 Fortau, områder F1 og F2

Områder F1 og F2 skal opparbeides som vist på plankart, og skal nyttes som allment tilgjengelig fortau.

4.6 Parkering, områder P1 og P2

4.6.1 P1

Område P1 skal opparbeides som parkeringsplass, med innslag av vegetasjon som bryter opp / demper det visuelle inntrykket av parkeringsarealet. P-plasser kan beholdes for

virksomhet i område KF1, KF3, KF6, KF7, samt besøkstrafikk til boliger. Kjøreadkomst til parkeringsplasser i område BB3 kan anlegges gjennom P1.

4.6.2 P2

Område P2 skal samordnes med tilstøtende areal i øst, og nyttes som del av parkeringsplass for Drangedalsvegen 26-30. Kjøreadkomst fra Drangedalsvegen til P-plass for Drangedalsvegen 26-30 skal gå via område P2, som vist på plankart.

4.7 **Annen veggrunn, områder AV1 – AV7**

Områder regulert til annen veggrunn skal være offentlige, og skal opparbeides med grøntanlegg. Det tillates nødvendig etablering av tekniske anlegg i AV-områdene.

4.8 **Energiforsyning**

Det skal etableres ny nettstasjon for strømforsyning i området øst for Dokka. Nettstasjon skal ligge på bakkeplan og skal ha kjøreadkomst. Nettstasjon kan integreres i bygningsmasse eller være frittliggende. Eksisterende nettstasjon i område KF1 skal opprettholdes/utbedres. Nye løsninger for strømforsyning skal utformes i samråd med energiselskapet.

Det skal dokumenteres at nettstasjon ikke vil generere magnetfelt med beregnet verdi større enn 0,4 mikroTesla i tilstøtende/nærliggende rom for varig opphold, -eller i tilstøtende ute-/lekeareal.

Ved søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes og dokumenteres.

4.9 **Vann og avløp**

4.9.1 Vannforsyning

Vannforsyning i planområdet skal utbedres med ledning som forbinder ledningsnett øst og vest for Dokka.

4.9.2 Avløp

Plassering og utforming av nye pumpestasjoner skal avklares i samråd med Porsgrunn kommune ved kommunalteknikk.

5 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

5.1 **Park, områder PA1-PA4**

Områder PA1-PA4 skal opparbeides som park-/grønt-/lekeområder, jf. pkt. 5.1.1-5.1.4. Område PA3 skal være allment tilgjengelige og ha et grønt preg.

Områdene PA1, PA2 og PA4 skal være felles for boligene i planområdet, de skal være allment tilgjengelige og ha et grønt preg.

5.1.1 PA1

Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

Innenfor området kan det tillates møblering og annen tilrettelegging for virksomhet i område KF1.

5.1.2 PA2

Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

Gangforbindelse mellom Reims gate og T4 skal etableres gjennom området. De to eksisterende, store løvtrærne i området skal søkes bevart. Nødvendig sikring mot elveløpet må vurderes ifm. opparbeiding av området. I del av PA2, der det evt. etableres p-anlegg i grunnen, skal terreng over kjeller tilbakeføres/arronderes på en harmonisk måte, med tilpasning til terrengformen i resten av parkområdet.

5.1.3 PA3

Område PA3 skal opparbeides som nærlekeplass med en utforming som inviterer til lek, aktivitet og uteopphold for alle aldersgrupper, med flere leke- og aktivitetsapparater for store og små barn, voksne og eldre, sitteplasser og beplantning. Området skal opparbeides med trevegetasjon som danner buffer mot tilgrensende vegareal.

5.1.4 PA4

Område PA4 skal opparbeides med vegetasjon som gir visuell skjerming mellom område KF6 og areal nord for PA4. Gjennom området skal det etableres gang-/trappeforbindelse mellom områder T3 og GT5.

5.2 Parkområde PA5

Område PA5 skal nyttes som offentlig park-/lekeareal. Området skal ha beplantning som gir arealet et parkmessig preg. Det skal opparbeides lekeplass (med flere lekeapparater) for småbarn og sitteplasser innenfor området.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

6.1 Småbåtanlegg, områder SB1, SB2 og SB3

I områder SB1 og SB2 tillates etablering av brygger med private plasser for småbåter. Småbåtanlegg skal prosjekteres slik at den hensyntar og kan håndtere bølger fra nytte trafikk, bølger fra særlig sørvestlig vindretning, stormflo og flom med drivgods lenger opp i elva, før tillatelse til småbåtanlegg kan gis.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som kan berøre sedimenter på elvebunnen skal det foreligge tillatelse etter Forurensingsloven, jfr. pkt. 2.2.8. Det skal også foreligge redegjørelse for hvordan sikkerheten og fremkommeligheten for nyttebåttrafikk i bileden og andre brukere av farvannet blir ivaretatt, før tillatelse til småbåtanlegg kan gis.

Søknad etter havne- og farvannsloven sendes til Kystverket og lokal havnemyndighet (Grenland Havn) for behandling.

6.1.1 Generelt

Brygger utenfor kaifront skal anlegges i form av langsgående flytebrygger inntil kai. Det tillates etablering av utriggere på flytebrygga i vestre del av SB1.

- Brygger skal være allment tilgjengelige.
- Det skal etableres redningsposter med livbøyer i områder SB1 og SB2.
- Båtopptak/-utsetting, opplag og båtpuss tillates ikke i småbåtanlegget eller i planområdet forøvrig.

6.1.2. SB3 Gjesteplasser til bruk for allmennheten

Brygger utenfor kaifront i nordøstre del av område SB1 skal nyttes som gjestebrygge. Etablering av nødvendige fortøyningsanretninger tillates.

6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag, BVS1

I område BVS1 skal dokkport fjernes, slik at BVS1 fylles med vann fra elva. Det skal bygges gangbroer som spanner over område BVS1, slik det framgår av plankart og bestemmelsesenes pkt. 7.8. Området skal opparbeides med allment tilgjengelige flytebrygger og annen tilrettelegging for opphold og rekreasjon – jf. omriss av prinsippløsning for brygge, vist på plankart. Det skal ikke etableres permanente småbåtplasser i BVS1.

7 HENSYNSSONER, FAREOMRÅDER, BESTEMMELSESONRÅDER

7.1 Frisiktsone, områder H140

I regulerte frisiktsoner tillates ikke oppføring av gjerder, hekker eller andre sikthindringer med høyde mer enn 0,5m over nivå på tilstøtende veg.

7.2 Støysone, område H220

I støysone skal tiltak gjennomføres på en måte som gjør at støysensitive inne- og uteområder oppnår forskriftsmessige støyforhold, jf. pkt. 2.2.4 og 2.3.1.

7.3 Ras- og skredfare, område H310

Innenfor hensynssonen må nødvendige tiltak for ivaretagelse av terrengstabilitet og forebygging mot erosjon dokumenteres og gjennomføres, jf. pkt. 2.1.2 og 2.2.3.

7.4 Flomutsatt areal, område H320

Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +3,1m.

For eksisterende bygg i flomutsatt område må konstruksjoner i nødvendig grad utbedres, slik at bygg tåler å bli utsatt for flom. Elektriske installasjoner og andre tekniske anlegg i flomutsatt areal må anlegges slik at de ikke vil ta skade av flom.

7.5. Annen fare, krigsetterlatenskaper H390

Se bestemmelse pkt. 2.1.3 (rekkefølgebest.) og pkt. 2.2.3 b (dokumentasjonskrav).

7.6 Hensynssone C, bevaring av kulturmiljø, område H570_1

Hensynssonen omfatter gamle Porsgrunn Mekaniske Verksted og tilhørende areal, jf. plankart m. tegnforklaring.

7.6.1 Generelle føringer

Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til industriområdets særpreg. Bygninger og kraner merket med tykk strek skal bevares eksteriørmessig og tillates ikke revet, til- eller påbygd. Kraner kan flyttes langs skinnegang.

Utforming og opparbeiding av bygninger, konstruksjoner og utomhusanlegg i hensynssonen skal gjøres på en måte som respekterer PMV-områdets historie og som viderefører områdets særpreg (eksempler på historisk materialbruk på bygninger i området er tegl-, pusset mur, med innslag av metall/jern, tre og oppdelte, rutede glassflater). Nye tilførelser, det være seg eksempelvis bygninger eller gatedekke, skal utformes med material og fargebruk tilpasset industrimiljøet.

Alle søknader om tiltak i hensynssonen skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse, før vedtak kan fattes.

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak utarbeides illustrasjoner og redegjørelse som dokumenterer disse forholdene på en grundig måte.

Nye elementer som gatebelegg, veidekke, lysstolper, murer, trapper, gjerder, skilt, utendørs møblering mm må utformes og plasseres slik at de bygger oppunder og har referanse til områdets industrihistoriske verdier, slik dette fremkommer i oversikten over enkeltminner som skal bevares. Valg av gjerdetype på bakkeplan (utenom private balkonger) skal baseres på opprinnelige gjerder med kjetting, som vist på bilde 7 og 9 i oversikten over enkeltelementene.

7.6.2 Bygninger som skal bevares

Mindre tilbygg kan tillates, såfremt disse er tilpasset og underordnet i form, størrelse og materialbruk. Ved reparasjon, restaurering og utbedring skal opprinnelige og eldre materialer samt elementer som vinduer, dører, kledning, taktekking mm bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Det skal benyttes tradisjonelle materialer, utførelse og teknikker både ved reparasjon og ev. utskifting. Bygningene kan tilbakeføres på dokumentert grunnlag. Vinduer og dører som er nyere enn bygningen kan erstattes med kopi av opprinnelig type når dette er nødvendig. Ved brann eller totalskade skal det settes opp kopi. Ved totalskade, for eksempel ved brann, skal det settes opp kopi av bygningen.

7.6.3 Enkeltelementer

Kulturminner som er enkeltelementer gjenværende fra det mekaniske verkstedet og som skal bevares, er listet opp under og markert på plankartet med objektnummer.

Enkeltelementene skal males/lakkeres i samme farge som tidligere.

Tiltak for bevaring / preservering skal skje i samråd med kulturminnemyndigheten.

Enkeltelementer kan tillates flyttet midlertidig, for senere å tas tilbake til opprinnelig plassering, dersom gjennomføring av anleggsfase nødvendiggjør dette. For flytting av enkeltelementer skal det innhentes uttale fra kulturminnevernet og godkjenning fra kommunen.

Kranene kan tillates flyttet langs kranbane/skinnegang, til annen plassering enn det som er vist på plankart.

Objekt nummer	Følgende enkeltelementer skal bevares:	Kan flyttes innenfor hensynssonen:
1	Inngangsport ved kontorbygningen. Søylar og port	
2	Skiner og pullerter på kaikant	
3	Traverskrana og tilhørende skinneganger langs kantene av dokka	
4	Sikringsbokser mot elva	
5	Sikringsbokser langs vestsiden av dokka	
6	Reel / taunokk, lenserør sørvest for dokka og installasjon under bakken med pumpe	
7*	Originalt rekkverk med kjetting langs vestsiden av dokka	
8	8-tonns kran og skinneganger langs vestsiden av dokka	
9	Fasader i dokka; fra elva og i hele dokkas vestlige del. Åpninger og overflater bevares	
10	Vinsj, opphengstativ til kjetting, samt eldre grønnmalt vinsj og betonggriser	x
11	Festebøyle i jern	
12	Skinneganger langs østsiden av dokka (jf. 4.4.2)	
13	Stålpresse	x
14*	Motvekt i betong på østsiden av dokka	x
15	Vinsj på østsiden av dokka	x
16	Vinsj og sikringsboks innerst i dokka	x
17*	Kompressor i kompressorrom, område PA1	x
18	Div. skilt, utstyr, foto og annen dokumentasjon (jf. pkt. 2.1.9)	x
19	Gulv med skipsmaler (jf. pkt. 2.2.11)	x

*

Objekt nr. 7: Gjerder/rekkverk tillates flyttet, dersom dette er nødvendig for å innfri off. sikkerhets-/ forskriftskrav.

Objekt nr. 14: Motveker som finnes i området omkring dokka skal nyttes som elementer i utendørs møblering i verkstedområdet. Det kan tillates flytting og tilpasninger av betongelementene, for å gjøre dem egnet til ny bruk. De mange identiske betonggrisen som ble brukt til understøttelse i dokka skal plasseres/benyttes i et begrenset omfang i landområder.

Objekt nr.17: Kompressor skal preserveres og flyttes ut fra kompressorrom, for å nyttes som skulptur/installasjon i parkområde PA1 eller annen egnet plassering.

7.7 Hensynssone, bevaring av kulturmiljø, område H570_2

De eldre arbeiderboligene innenfor BS4 skal, sammen med uthusene, bevares og tillates ikke revet eller fjernet. Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til områdets særpreg. Ved totalskade som eksempelvis brann, skal det føres opp bebyggelse med tilsvarende størrelse, både i høyde og avtrykk. Ved utbedring, reparasjon og vedlikehold skal bygningenes utvendige karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes, eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand på dokumentert grunnlag. Mindre tilbygg kan tillates dersom dette er underordnet i volum og tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Nye garasjer ol. skal se ut som tradisjonelle uthus i hovedform. For bevaringsverdig bebyggelse som skal utbedres kreves det at oppmålingstegninger av bygg legges til grunn for prosjektering, og at disse skal vedlegges søknad om tiltak.

7.8 Bestemmelsesområder, områder #1 - #2

7.8.1 #1, Gangbro over midtre del av Dokka

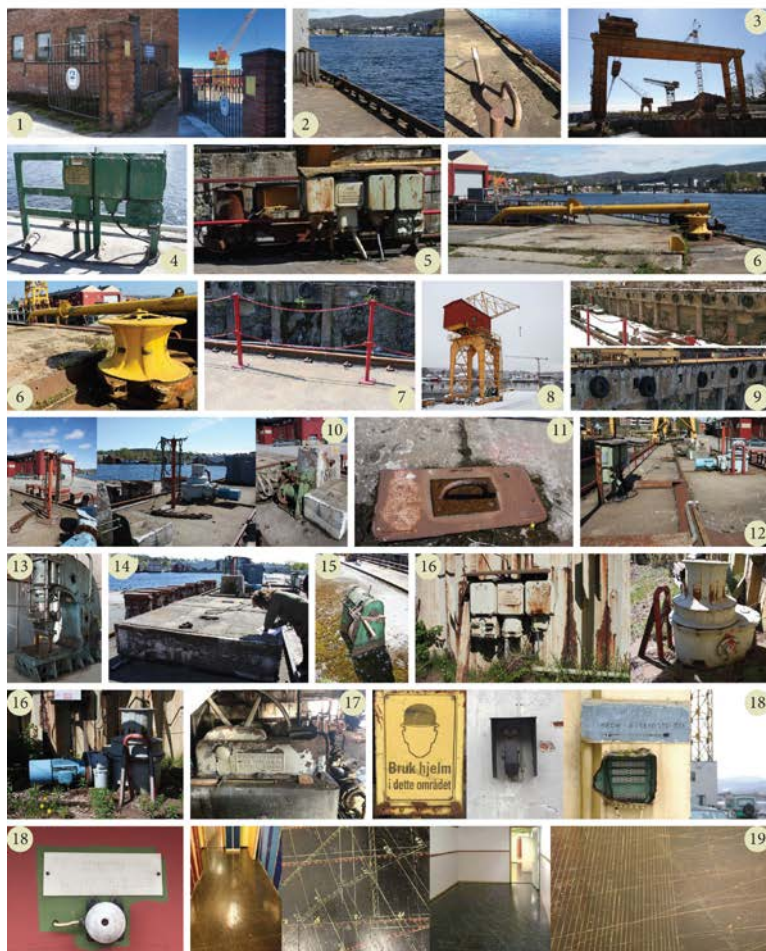
Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder områder GT1 og GT2. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Fra underside av gangbro skal det være fri høyde minimum 3m ned til topp av dekke i område T3. Gangbro skal være allment tilgjengelig.

7.8.2 #2, Gangbro over ytre del av Dokka

Innenfor bestemmelsesområdet skal det oppføres gangbro som forbinder østre og vestre side av Dokkområdet. Gangbro skal være felles for boligene i planområdet. Gangbro skal være allment tilgjengelig.

7.8.3 #3 - #7, Område for P-kjellere

Innenfor bestemmelsesområdene tillates etablering av parkeringskjellere for tiliggende boligbebyggelse. Hoveddel av p-kjeller skal ligge under grunnen. Del av kjelleretasje som blir stående eksponert, skal utformes og bearbeides slik at p-kjelleren og bygningsmassen fremstår på en tiltalende måte mot omgivelsene – jf. pkt 2.7.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Rainer Haugen

Karoline Stensbøl Horn

Vera Hovland Syvertsen

Lene Talmo

Inger Hagen

Heidi Kverndalen

Vedtak:

Rainer Haugen

Karoline Stensbøl Horn

Vera Hovland Syvertsen

Lene Talmo

Inger Hagen

Heidi Kverndalen

1.2 Registrere antall fullmakter

0

Vedtak:

0

1.3 Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble vedtatt

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Vera Hovland Syvertsen

Vedtak:

Vera Hovland Syvertsen

1.6 Valg av referent

Karoline Stensbøl Horn

Vedtak:

Karoline Stensbøl Horn

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

0

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

Karoline Stensbøl Horn

Lene Talmo

Vedtak:

Karoline Stensbøl Horn

Lene Talmo

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Vera Hovland Syvertsen 22.000,-

Karoline Stensbøl Horn 10.000,-

Lene Talmo 5.000,-

Vedtak:

Vera Hovland Syvertsen 22.000,-

Karoline Stensbøl Horn 10.000,-

Lene Talmo 5.000,-

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

Vedtak:

Kun styrehonorar til styremedlemmer

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

Vedtak:

Vera Hovland Syvertsen, Styreleder: Ikke på valg

Karoline Stensbøl Horn, Styremedlem: valgt for 2 år

Lene Talmo, Styremedlem: valgt for 2 år

Inger Hagen, Varamedlem: valgt for 1 år

Preben Thorsnes, Varamedlem: valgt for 1 år

7. Valg av valgkomite

Vedtak:

Ingen

8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

Vedtak:

Vera Hovland Syvertsen

Protokoll for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vera Hovland Syvertsen (sign.)	04.04.2024
Sekretær	Karoline Stensbøl Horn (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Karoline Stensbøl Horn (sign.)	04.04.2024
Protokollvitne	Lene Talmo (sign.)	04.04.2024

Styret i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 08.04.2025 kl.18:00

Møterom i kjeller

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

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 Drangedalsvegen 20-22 Borettslag for 2024

Generell informasjon

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Vera Hovland Syvertsen, Drangedalsvegen 20
Styremedlem, Lene Talmo, Drangedalsvegn 22
Styremedlem, Karoline Stensbøl Horn, Drangedalsvegen 20
Varamedlem, Preben Thorsnes, Drangedalsvegen 22
Varamedlem, Inger Hagen, Drangedalsvegen 20

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 6 styremøter, hvor 6 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 1 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Vi har innhentet prisoverslag på nye dører
- Vi har innfridd det laveste lånet vi hadde i DNB
- Vi har sett på/vært i møte ang eierbrøk og fordeling av felleskostnader
- Malt i kjellergang
- Beplantning uteområdet + innkjøp av stoler

Fremtidsplaner

- På sikt ønsker vi å bytte utgangsdører
- Det er fremmet ønske om å sette opp endevegger på verandaer i 2. og 3. etg
- Gjennomføre årlig dugnad

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstørrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	-2 286 459	468 513
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	227 153	-5 951 970
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	2 090 002	2 979 802
Endring avsetning framtidig vedlikehold	64 218	217 196
C: Årets endring disponible midler	2 381 374	-2 754 972
D: Disponible midler 31.12.	94 915	-2 286 459
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	94 899	-2 286 808

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		598 020	563 008	598 000	598 000
Innkrevde felleskostnader renter		411 504	50 808	411 500	371 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		106 524	175 284	106 500	183 000
Leieinntekt lokaler		36 000	15 000	36 000	36 000
Leieinntekter vasker		0	0	4 800	0
Målingsbasert inntekt		55 888	0	0	0
Strømgifter		3 840	4 720	0	3 840
Sum inntekter		1 211 776	808 820	1 156 800	1 192 340
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 400	7 140	9 000	8 820
Styrehonorar	2	37 000	29 000	33 000	37 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		5 217	4 089	4 100	5 200
Forretningsførerhonorar		35 430	33 990	35 500	37 400
Teknisk forvaltningsavtale		7 344	7 020	7 400	7 700
Medlemskontigent		2 400	2 400	2 400	2 500
Kontigent NBBL		1 440	1 440	1 500	1 500
Sikringsfond felleskostnader		1 512	1 512	1 500	1 600
Andre tjenester		25 500	16 000	0	0
Sommer og vinterkostnader		40 253	28 208	15 000	36 500
Vedlikehold	3	56 635	159 075	140 800	58 800
Vedlikehold med prosjektstyring	3	0	6 049 410	0	0
Serviceavtaler		10 131	12 146	0	0
Kabel-tv		95 426	88 754	95 200	100 200
Forsikring		27 895	29 527	31 900	31 400
Kommunale avgifter		177 373	165 285	175 700	186 500
Energi, strøm		48 150	31 688	27 000	46 600
Renhold, fellesareal		0	6 704	1 000	100
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 974	1 658	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 885	0	0	0
Andre driftskostnader	4	14 061	4 392	20 700	3 700
Bomiljø		1 717	144	0	0
Sum driftskostnader		602 742	6 679 582	601 700	565 520
Driftsresultat		609 034	-5 870 762	555 100	626 820
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 682	17 307	0	15 000
Rentekostnad		399 562	98 514	411 500	371 577
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-381 881	-81 208	-411 500	-356 577
Årsresultat		227 153	-5 951 970	147 600	0
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		227 153	-5 951 970	147 600	0
Sum overføringer		227 153	-5 951 970	147 600	0

Balanse pr 31.12.24 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5, 10	2 424 419	2 424 419
Tomter	5, 10	700 000	700 000
Sum varige driftsmidler		3 124 419	3 124 419
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	6	316 390	380 608
Sum finansielle anleggsmidler		316 390	380 608
Sum anleggsmidler		3 440 809	3 505 027
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 008	0
Andre leierestanser		35	35
Andre fordringer		15	349
Periodisert kostnad		79 710	75 020
Sum fordringer		82 768	75 404
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		65 855	1 323 240
Sum bankinnskudd og liknende		65 855	1 323 240
Sum omløpsmidler		148 623	1 398 643
SUM EIENDELER		3 589 432	4 903 670

Balanse pr 31.12.24 for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag orgnr: 952 064 398

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	7	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	7	-3 141 914	-3 369 068
Sum egenkapital		-3 140 714	-3 367 868
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	8, 10	6 522 438	4 432 435
Borettsinnskudd	9, 10	154 000	154 000
Sum langsiktig gjeld		6 676 438	4 586 435
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 462	3 564 885
Påløpne renter		17 491	42 466
Annen kortsiktig gjeld	11	755	77 752
Sum kortsiktig gjeld		53 708	3 685 102
Sum gjeld		6 730 146	8 271 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 589 432	4 903 670

Porsgrunn 31.12.2024
Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Vera Hovland Syvertsen
Leder

Lene Talmo
Styremedlem

Karoline Stensbøl Horn
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 nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	8 400	7 140
Sum	8 400	7 140

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	37 000	29 000
Sum	37 000	29 000

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	55 403	158 676
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	1 232	399
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	6 049 410
Sum	56 635	6 208 485

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	1 190	0
7720 Generalforsamling	1 237	1 281
7770 Bank og kortgebyrer	11 634	2 529
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	582
Sum	14 061	4 392

Note 5 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 424 419	700 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 424 419	700 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 424 419	700 000
Anskaffelsesår :	1948	1948
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 6 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	316 390	380 608
Sum	316 390	380 608

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 7 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 141 914	-3 369 068
Sum	-3 140 714	-3 367 868

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

Borettslaget 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 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	Husbanken	DNB	DNB
Formål:				Rehab. bad og rørøpplagg	Rehab. bad og rørøpplagg
Lånenummer:	12126930575	12122682852	11452013	15069403074	16368017071
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2012	1999	2023	2024
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	4.714 %	6.30 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	27.11.2024	31.12.2029	01.02.2024	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	400 000	2 470 000	5 500 000	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	471 408	95 872	713 905	3 151 250	0
Avdrag i perioden:	38 373	95 872	105 733	5 351 250	18 770
Opptak i perioden:	0	0	0	2 200 000	5 500 000
Lånesaldo 31.12:	433 035	0	608 172	0	5 481 230
Saldo 5 år frem i tid:	203 998	0	0	0	5 500 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11452013	3	61 163	183 489
	2	54 206	108 412
	3	49 458	148 374
	3	42 890	128 670
	1	39 227	39 227
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126930575	3	43 550	130 650
	2	38 596	77 192
	3	35 216	105 648
	3	30 539	91 617
	1	27 931	27 931
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368017071	3	551 240	1 653 720
	2	488 536	977 072
	3	445 750	1 337 250
	3	386 550	1 159 650
	1	353 539	353 539
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16368017071 har første avdrag 30.03.2034 med kr 37 076	3	551 240	1 243
	2	488 536	1 102
	3	445 750	1 005
	3	386 550	872
	1	353 539	797

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

Note 9 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	154 000	154 000
Sum	154 000	154 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	6 522 438	4 432 435
Borettsinnskudd	154 000	154 000
Sum	6 676 438	4 586 435

Bokført verdi pantsatte eiendeler

Tomt	700 000	700 000
Bygninger, garasjer og boder	2 424 419	2 424 419
Sum	3 124 419	3 124 419

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2965 Andre påløpte kostnader	0	77 334
2995 Skyldig fra RF betalinger	755	418
Sum	755	77 752

Resultat og balanse med noter for Drangedalsvegen 20-22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

Styreleder	Vera Hovland Syvertsen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Lene Talmo (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Karoline Stensbøl Horn (sign.)	03.03.2025

Til generalforsamlingen i Drangedalsvegen 20-22 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Drangedalsvegen 20-22 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 rettviseende 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 rettviseende 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.

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 rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 04. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-04 15:58:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F01FF-OLFZC-BFMJB-IHBWE-75JEE-AFAZX

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.

Nabolagsprofil

Drangedalsvegen 22 - Nabolaget Porsgrunn sentrum vest - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Porsgrunn porselen Linje M2, M2N, M3, M3N, P5, 601	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min

Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 443 elever, 29 klasser	9 min 0.8 km
Grønli skole (1-7 kl.) 312 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	7 min 3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min 3.4 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Porselensfabrikken Næringspark AS	2 min
Recharge Kirketjernet	7 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

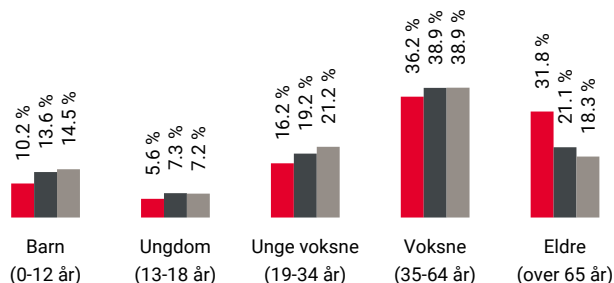
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Porsgrunn sentrum vest	694	412
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km
Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) 96 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Porselensfabrikken	2 min
Spar Pp Senteret Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

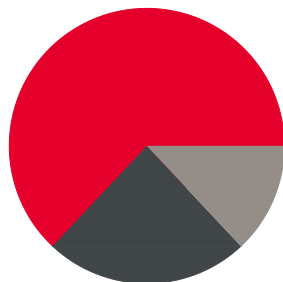
⚽ Vestsiden skole 10 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.9 km

⚽ Pynten ballplass 12 min 🚶
Ballspill 1 km

🏊 SATS Porselensfabrikken 3 min 🚶

🏊 Family Sports Club Porsgrunn 8 min 🚶

Boligmasse



■ 63% enebolig
■ 24% blokk
■ 13% annet

Varer/Tjenester



Pp-Senteret

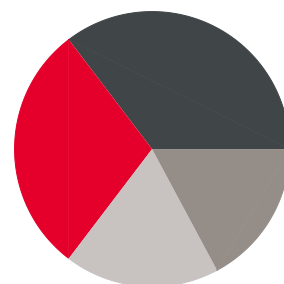
4 min 🚶



Vitusapotek Vestsiden

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



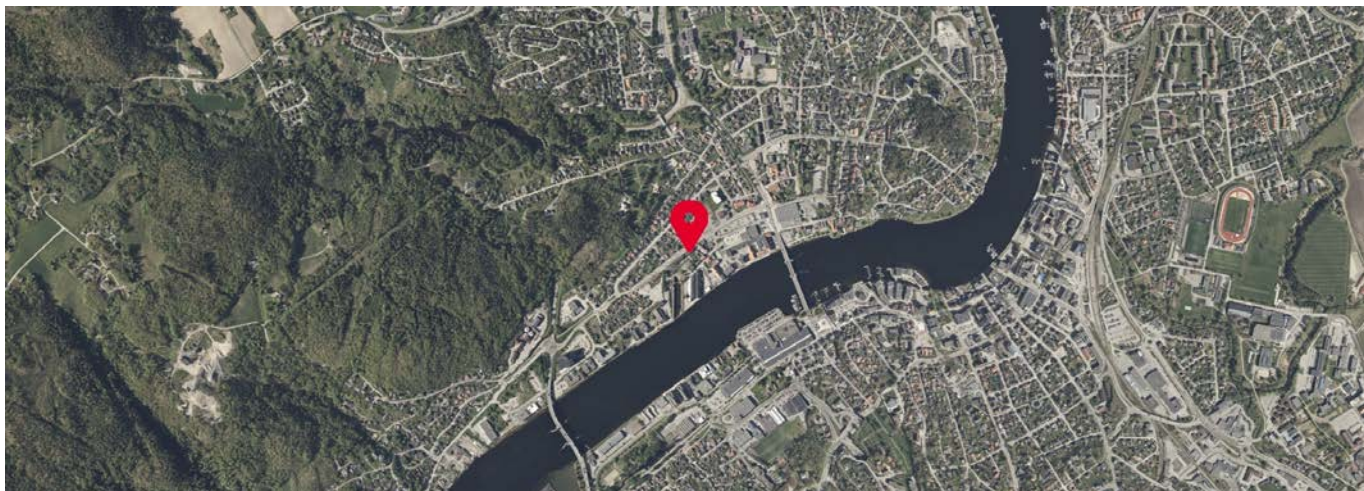
0%

57%

■ Porsgrunn sentrum vest
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%





Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

DRANGEDALSVEGEN 20-22

BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN OG BAMBLE

BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 27.04.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenn 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.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.



2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
- Det pålegges alle borettsshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.
- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.
- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.



3. Trappevask

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

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier

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



6. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

7. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerne. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for. Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerne. 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.
- Borettsshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



8. Husdyrhold

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettsøverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



10. 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.



11. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter



for **Drangedalsvegen 20-22** Borettslag org nr 952 064 398

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11.08.1982, sist endret 30.03.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Drangedalsvegen 20-22 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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 (enkelpersoner) 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet 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.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Drangedalsvegen 22
3920 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre