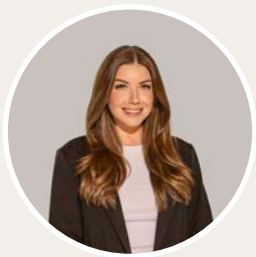


aktiv.





Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 755 482,-
Omkostn.: Kr 2 390,-
Total ink omk.: Kr 3 107 872,-
Felleskostn.: Kr 8 145,-
Selger: Nils Petter Tornøe
Ingunn Tornøe

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 84/105 kvm
Tomtstr.: 11000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 377, bnr. 5
Andelsnr.: 4101
Oppdragsnr.: 1317260054

Velkommen til Gartnerløkka 8! - Ditt neste hjem?

Leiligheten ligger tilbaketrukket og fint til i et godt etablert boområde på Hovenga. Her er det gåavstand til det meste man trenger i hverdagen. Leilighetene ble bygget i 2005, og innehar en god planløsning med lyse og fine overflater. Ingen TG3.

Fra leilighetene er det kort avstand til sentrum, Hovengasenteret skole og bussforbindelser. Borge Skole ligger bare noen minutter unna, mens det er fine veier bort til Kjølnes ungdomsskole.

Leiligheten har 3 gode soverom, hvor en av dem benyttes til ekstra stue. Det medfølger en garasje med el-billader hvor det koster kr. 300 i måneden for lading via felleskostnader. I tillegg følger en utvendig bod med gode lagringsmuligheter.

Inneholder; Entré, gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	46
Nabolagsprofil	101
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 105 kvm

TBA: 16 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod.

BRA-e: 5 kvm Utebod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11000 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 11 000 kvm som er eiet av borettslaget og andelseiere.

Tomten er pent opparbeidet med prydbusker, trær og hekker. Det er fine grøntarealer på tomten, med sittegrupper som kan benyttes av beboere. Borettslaget har felles redskapsbod med diverse utstyr. Leiligheten har adkomst via trappeoppgang.

Mellom bygningene er det regulert til felles gangareal.

Beliggenhet

Hovenga er et attraktivt og veletablert boligområde i Porsgrunn, kjent for sin sentrale beliggenhet og gode kombinasjon av byliv, natur og servicetilbud. Området passer godt for både barnefamilier, pendlere og voksne som ønsker en praktisk og komfortabel hverdag. Det er trygge og fine gangveier bort til Borge skole, i tillegg til gåavstand mot Kjølnes ungdomsskole og idrettsanlegg.

Fra leiligheten er det kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter, apotek og øvrige servicetilbud. Hovengasenteret ligger i nærområdet, og det er gode kollektivforbindelser med buss til både Porsgrunn sentrum og omkringliggende områder. For pendlere er det enkel adkomst til E18.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med nærhet til både turstier, grønne områder og vann. Elvepromenaden langs Porsgrunnselva gir fine muligheter for spaserturer og friluftsliv året rundt.

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Borge skole (1-10 kl.) 14 min å gå - 302 elever, 28 klasser 1.2 km
- Myrene skole (1-7 kl.) 18 min å gå - 236 elever, 20 klasser 1.6 km
- Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 12 min å gå - 348 elever, 19 klasser 1.1 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10. trinn) 12 min gå - 93 elever, 6 klasser 1.1 km
- Porsgrunn videregående skole 14 min å gå - 1100 elever 1.2 km
- Porsgrunn videregående skole Sør 20 min å gå - 450 elever, 32 klasser 1.8 km

Barnehager:

- Borgeenga barnehage (1-5 år) 6 min å gå - 102 barn 0.5 km
- Hovenga barnehage (1-5 år) 6 min å gå - 44 barn 0.6 km
- Radehuset barnehage (1-5 år) 11 min å gå - 26 barn 1 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.porsgrunn.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Porsgrunn kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av

betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussforbindelser finner du på Sandbakken, ca. 6 minutter i gåavstand. Ellers er det gode bussforbindelser på Kammerherreløkka i sentrum, hvor du også finner nærmeste togstasjon ca. 18 minutter i gåavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten 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.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten. Det er ikke registrert TG3 i leiligheten ifølge tilstandsrapport.

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2005.
Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.
Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

Avløpsrør: Ikke registrert synlig stakeluke i leiligheten, og tilkomst til avløpsanlegget for staking og kontroll er derfor begrenset.

Varmtvannstank: Varmtvannstank har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert gjenværende brukstid må påregnes.

Overflater gulv bad: Noe avskalling og sprekk i flis, samt enkelte hulrom under flis.

Sluk, membran og tettesjikt bad: Generell alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet til sluk.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 19.05.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Ingen forhold med TG3.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.

- Kondens ved luftehatt. . Ordnet av borettslaget 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026 Firmanavn: Double A AS

Beskrivelse av arbeidet: Isolerte rør og hatt på nytt.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Firmanavn: El-Vis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye utelys terrasse.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for dobbel stikkontakt bod inne. Installert ny taklampe kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017 Firmanavn: Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: Ladestasjon garasje.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny Salto billader installert.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022 Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert lys på loft. Installert ny taklampe bad.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

- Utvidelse av terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

- Godkjent av Porsgrunn kommune. Søknad i regi av Gartnerløkka borettslag.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra takstmann.

Standard

Leiligheten har en meget fin plassering på Hovenga og ligger i et godt etablert og rolig boområde med nærhet til det man trenger i hverdagen. Med leiligheten følger garasje i felles garasjeanlegg med elbillader, samt en romslig utebod for utstyr og lagring.

Det er egen trappeoppgang til inngangsparti, som fører deg inn til leilighetens fine entré. Inngangsdør har Yale kodelås og er nylig malt. Entré har parkett på gulv og malt strietapet på vegger i lyse fargetoner. Det er tilkomst til en praktisk og fin bod med god lagringsplass.

Videre inn er en lys og fin stue med deilige vindusoverflater. Stuen har peisovn som varmer godt på kalde dager. Fra stue er det glassdør inn til et rom som dagens eiere benytter som ekstra stue. Begge stuen har utgang til en solrik sørvendt balkong som i 2024 ble utvidet til 16 kvm. Mellom stue og kjøkken er det god plass til en spisegruppe, i tilknytning til kjøkkenplassering. Stuen har mekaniske persienner på vinduer som skygger for sol, samt en elektrisk markise over balkong. Kjøkken har elektrisk utvendig persienne.

Delvis åpen løsning til en velholdt og lys kjøkkeninnredning med heltre benkeplate. Det er pent fliset mellom benkeplate og overskap hele veien. Av hvitevarer er det komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Alle hvitevarer medfølger handelen.

Helfliset bad med varmekabler i gulv er tidløst og romslig med god plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet inneholder dusjkabinett (2024), toalett og innredning med vask og speil. Innredning har nye fronter fra 2023.

Hovedsoverom er meget romslig og med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet har mekanisk utvendig persienne. Soverom 2 har like overflater og inneholder to garderobeskap som medfølger.

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

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2019- Montert ny vedovn.

2019- Satt inn ny terrassedør.

2022- Slipt og lakkert parkett og malt tak i alle rom foruten to soverom.

2023- Skiftet blandebatteri og lekkasjesikring på kjøkken.

2023- Nye fronter på innredningen og montert nytt dusjkabinett.

2024- Utvidet balkong.

2024- Malt utvendig i regi av borettslaget.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkering i garasje med el-billader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring , polisenummer SP0003215926

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø taksering

- Boligfotograf1

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Av oppvarmingskilder har leiligheten varmekabler på bad, vedovn i stue og panelovn i stue, gang og på soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om følgende strømforbruk i 2025 og hittil i 2026:

Hittil i 2026: 4 919 kWh

Totalt i 2025: 10 134 kWh

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 350 000

Omkostninger kjøper

2 350 000 (Prisantydning)

755 482 (Andel av fellesgjeld)

3 105 482 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

1 000 (Eierskiftegebyr garasje GBBL)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

2 390 (Omkostninger totalt)
11 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
14 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 107 872 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 116 772 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 119 572 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 848 366 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 393 463 for år 2024

Tilbud om 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

Felleskostnader utgjør kr. 8 145,- pr. måned og inkluderer renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett (grunnpakke), brøyting og strøing, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Felleskostnader er fordelt følgende:

Felleskostnader: Kr. 4 504,-

Renter lån: Kr. 3 275,-

Tilleggsytelser:

Strøm garasje: Kr. 50,-

El bil leie plass/energi: Kr. 300,-

Adm. gebyr GBBL - strøm garasje: Kr. 8,-

Adm.gebyr strøm el.bil 8

Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.) (250,00 i Feb. 26): Kr. 0,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 145

Andel Fellesgjeld

Kr 755 482

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3275

Andel fellesformue

Kr 87 912

Borettslaget

Borettslagsnavn

GARTNERLØKKA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

981126017

Andelsnummer

4101

Om borettslaget

Gartnerløkka borettslag er tilknyttet Grenland boligbyggelag. Borettslaget 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.

Borettslagets andeler er en kombinasjon av både leiligheter i flermannsbolig og enebolig i rekke.

De viktigste sakene styret har behandlet det siste året:

- Forslag om eksklusiv bruksrett til "egen hage" for eneboligene. Det vil si at andelseiere av eneboligene gid eksklusiv bruksrett til fellesareal som naturlig grenser til boligen. Naturlige grenser vil være innenfor hekk, levegg eller gjerde som allerede

eksisterer og omfatter areal bak på terrasse og areal foran boligen ut mot gate. Dette ble vedtatt på generalforsamling, og det jobbes med vedtektsendring.

- På ekstraordinær generalforsamling den 27. mai 2025 ble styret gitt fullmakt til å utrede en mulig avvikling av Gartnerløkka Borettslag og opprettelse av to nye borettslag. Styret har i løpet av 2025 vurdert om en slik formell deling kan gjennomføres, og hvilke krav som følger av gjeldende regelverk. Styret har, med bistand fra Ernst & Young Advokatfirma AS (EY), innhentet en bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatteetaten om hvorvidt delingen kan gjennomføres skattefritt. Skatteetaten avga 09.12.2025 en BFU hvor det ble konkludert med at delingen vil utløse skatteplikt.

Ettersom en formell deling per nå ser ut til å medføre en uforholdsmessig stor skattebelastning for både borettslaget og andelseierne, har styret vurdert alternative løsninger. Styret ønsker derfor å utrede en administrativ deling som kan gi større økonomisk selvstendighet mellom de ulike boligtypene uten at borettslaget formelt deles. Protokoll for 2026 med mer informasjon om dette ligger som vedlegg i salgsoppgaven og kan leses i sin helhet.

- Det vises til ekstraordinær generalforsamling 05.09.2022 om avdragsfrihet: "Den totale låneperioden økes med fem år, fra 31.12.2036 til 31.12.2041. Utvidelse av løpetiden på lån må godkjennes av DNB. Hvis DNB ikke kan øke låneperioden vil avdragsfrihet bli avslått." Dette ble vedtatt med stort flertall. Konsekvensen av at dette ikke er blitt ordnet opp i er følgende: I vår avtale med banken skal restgjelden betales innen 31.12.2036. Det betyr at vår restgjeld skal nedbetales over 9,5 år og ikke 14,5 år som bestemt. Ved salg av andeler i borettslaget gis det informasjon om at avdrag på gjelden fra 01.07.2027 skal betales ned over 9,5 år.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 94947063698, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 30.04.2026: 19 335 820

Andel av saldo: 755 482

Neste termin: 30.06.2026

Neste avdrag: 30.09.2027 (siste termin 31.12.2041)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2027 utgjøre ca. kr 2 994,00 per måned for denne boligen.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet

avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Regler om ansiennitet i borettslaget er satt opp følgende:

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

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Etter salg sendes avklaring av forkjøpsrett til Grenland boligbyggelag, som utlyser forkjøpsretten i henhold til regler. Normalt utlyses forkjøpsrett i Grenland boligbyggelag fra onsdag til onsdag.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er 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 salgsopgaven.

Dyrehold

Borettslagets husordensregler sier følgende om husdyr: Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen

holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 377, bruksnummer 5 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 4101 i GARTNERLØKKA BORETTSLAG med orgnr. 981126017

Tinglyste heftelser og rettigheter

I grunnbok for andelen foreligger det ingen tinglyste heftelser eller rettigheter.

I grunnbok for selve borettslaget foreligger det tinglyste heftelser eller rettigheter som medfølger i handelen.

Utover andel fellesgjeld overtas leiligheten fri for pengeheftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.01.2006. Attesten gjelder boligblokk på 2 etasjer. Det foreligger igangsettelsestillatelse datert 01.06.2005. Tillatelsen gjelder for oppføring av fire frittliggende bygg med til sammen 12 garasje plasser. Det foreligger tillatelse om utvidelse av balkong datert 04.03.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger av leiligheten, som stemmer overens med dagens bruk.

Det ble ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning av garasje. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2006.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Gartnerløkka" datert 27.01.2000. I reguleringsplanen er området avsatt til følgende:

- Nåværende boligbebyggelse
- Turvei
- Kjørevei
- Offentlig bebyggelse
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles gang- og sykkelvei
- Bevaring landskap og vegetasjon
- Felles lekeplass
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel

I henhold til reguleringsplanen er regler for utnyttelsesgrad og bygging følgende:
Boligene bør ha livsløpsstandard.

1. Tillatt bebygd areal BYA i B2 og B3 må ikke overstige 40% av tomtens areal.
2. Tillatt bebygd areal BYA i B5 og B6 må ikke overstige 45% av tomtens areal.

Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø: 90 kvm
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav: 11 071 kvm / 12 015 kvm
- Flomfare: 64 kvm
- LNRF-område: 142 kvm

Eiendommen ligger i et område hvor det er lagt kommuneplaner under arbeid:
Kommuneplanens arealdel 2024-2036 med planID: 1415

Kommuneplan og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

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.

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

Kjøpsbetingelser

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

Etter avtale.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke - Finn.no(stor pakke), digital annonsering, sosiale medier, lokale aviser(TA,varden, PD), Schibsted nettannonser

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger pr. stk. kr. 1 500,- (Første gratis)

6 250 Fremtind boligselgerforsikring (2,5 prille av kjøpesum) Minimum 4 500,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 725 Utlegg eierskiftegebyr GBBL

4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto og plantegning

4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig GBBL

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 81 200

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

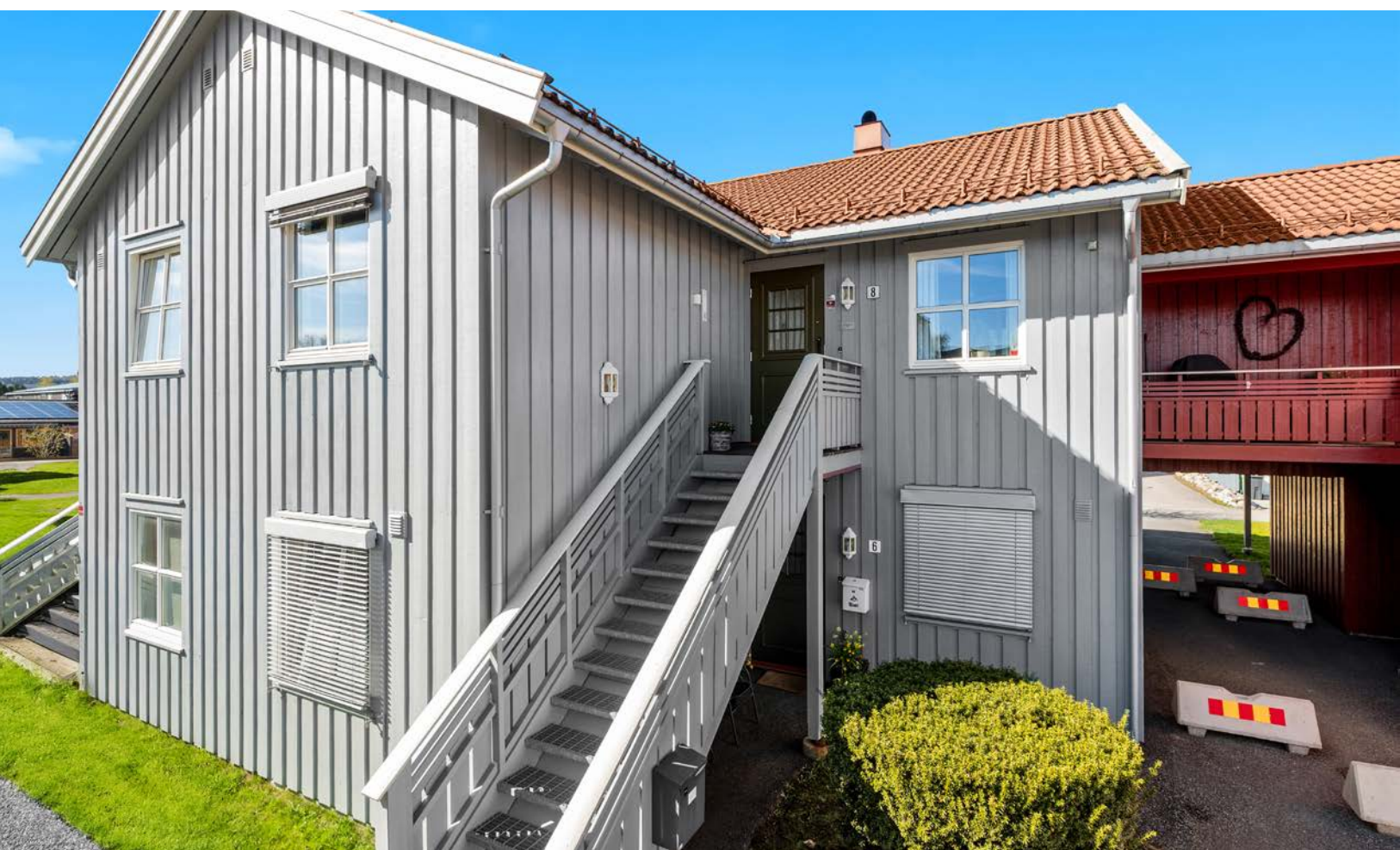
Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

20.05.2026





































Vedlegg

Tornøe, Nils Petter

18.05.2026

✓ Signed

bankID

Tornøe, Ingunn

18.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Nils Petter Tornøe

Ingunn Tornøe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gartnerløkka 8

3913 PORSGRUNN

4001-377/5/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Kondens ved luftehatt. . Ordnet av borettslaget 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Double A AS

Beskrivelse av arbeidet: Isolerte rør og hatt på nytt.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: El-Vis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye utelys terrasse.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for dobbel stikkontakt bod inne. Installert ny taklampe kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: Ladestasjon garasje

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Elektro 4 AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny Salto billader installert



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Bravida Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert lys på loft. Installert ny taklampe bad

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidelse av terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av Porsgrunn kommune.Søknad i regi av Gartnerløkka borettslag

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Gartnerløkka 8 , 3913 PORSGRUNN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 377, bnr. 5

Andelsnummer 4101

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1056

Referansenummer: VA9848

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Andelsleilighet - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2005.

Leiligheten har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Leiligheten har ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2004

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige profilerte trefyllingsdører med glass.

GULV:

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Tak-ess på bad, slette malte murtak i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin, samt integrert kjøleskap m/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vanninstallasjoner utført med kobberrør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.

Vedovn i stue.

Panelovn i stue, gang og to soverom.

ROMHØYDE:

2. Etasje: 2,4m på bad, 2,37m i stue, 2,39m på ett soverom, 2,4m i bod, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

PARKERING:

Det følger garasje med leiligheten hvor det er lagt opp til elbil lader.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang.

FELLESAREAL:

Det kan benyttes felles redskapsbod og grøntområder, hvor det er satt ut sittegrupper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble målt en rekkverkshøyde på 0,94m, noe som er lavere enn anbefalt høyde etter dagens sikkerhetskrav. Dette gir økt risiko for fall, særlig der nivåforskjellen er stor eller barn oppholder seg. Forholdet vurderes som et sikkerhetsavvik. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

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

Videre ble det fremlagt ferdigattest på garasjeanlegg, balkong, samt leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

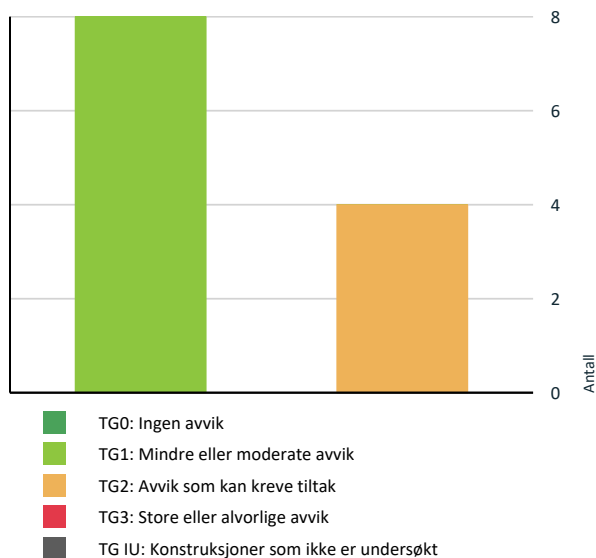
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspåklagte tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest/dispensasjon.

Anvendelse

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt balkong på 16 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Balkongen fremstår i normalt god stand uten vesentlige avvik med behov til tiltak.

INNENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2004. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innredning og overflater fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert noe bruksslitasje, men det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fallforhold ble kontrollert med laser. Det ble registrert 9 mm fall over en lengde på 1,9 meter fra dørrterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall etter gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Det ble registrert noe avskalling og sprekk i flis, samt enkelte hulrom under flis. For øvrig fremstår gulvet i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avvikene vurderes å være knyttet til lokal mekanisk belastning og/eller svikt i vedheft mellom flis og underlag.

Risiko:

Videre belastning kan føre til økt sprekkdannelse, avskalling eller at fliser løsner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring av berørte fliser.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å skifte skadde fliser og kontrollere vedheft i tilstøtende områder ved utbedring.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2004.

Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Forventet levetid for membran er ca. 20 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Membranen har oppnådd forventet levetid, og utførelsen ved sluk kan ikke verifiseres visuelt fordi slukmansjett ikke er synlig under klemringen. Slukets plassering under dusjkabinett begrenser tilgjengeligheten for inspeksjon og vedlikehold.

Risiko:

Alder på membran, uavklart tetting ved sluk og begrenset tilkomst kan gi økt risiko for at svekkelser eller lekkasjepunkter ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir usikkerhet om tettesjiktets gjenværende funksjon og kan medføre behov for utbedring ved tegn til lekkasje eller svikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre jevnlig kontroll og rengjøring av sluket, og påregne utskifting av membran ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det registreres lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser på tilgjengelige avløpsrør. Avløpsrør er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Det ble ikke registrert synlig stakeluke i leiligheten, noe som kan begrense muligheten for inspeksjon og vedlikehold av avløpsanlegget.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig stakeluke i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Det er ikke registrert synlig stakeluke i leiligheten, og tilkomst til avløpsanlegget for staking og kontroll er derfor begrenset.

Risiko:

Begrenset tilkomst kan gjøre det vanskeligere å utføre inspeksjon, rengjøring eller staking ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre mer krevende feilsøking og utbedring dersom det oppstår tett avløp eller driftsproblemer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare hvor avløpsanlegget kan stokes fra, og om nødvendig etablere egnet tilgang for inspeksjon og vedlikehold.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer og vegger.

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

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 120 liter er plassert under kjøkkenbenk, med lekkasjesikring ført til avløpsrør.

Bereideren fremstår i god stand, og det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjetegn med behov for tiltak. Varmtvannsbereider er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmtvannsbereideren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Varmtvannsbereideren har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert gjenværende brukstid må påregnes.

Risiko:

Videre aldring kan gi økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereideren på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på bereiderens tilstand og påregne utskifting ved tegn til lekkasje, funksjonssvikt eller ved endt brukstid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod med 11 kurser iht oversikt.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2004 Det elektriske anlegget er fra byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montasje av lys på bad og loftet.

Tilstandsrapport

- **Komplett el installasjon i leilighet.**
- **Merk leiligheter undergang. Opplegg utelys.**
- **Opplegg 2 stk ytelamper på balkong.**
- **Opplegg for dobbel stikkontakt til kjøleskap i bod.**
- **Demontere defekt Salto ladestasjon.**
- **Montere Easee Charge Lite 16A.**
- **Ladestasjon 503 16A + internmåler.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	84	5		89	16
SUM	84	5			16
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, tre soverom, bod, stue, kjøkken, bad	Utebod	

Kommentar

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. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Videre ble det fremlagt ferdigattest på garasjeanlegg, balkong, samt leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2019- Montert ny vedovn.
- 2019- Satt inn ny terrassedør.
- 2022- Slipt og lakkert parkett og malt tak i alle rom foruten to soverom.
- 2023- Skiftet blandebatteri og lekkasjesikring på kjøkken.
- 2023- Nye fronter på innredningen og montert nytt dusjkabinett.
- 2024- Utvidet balkong.
- 2024- Malt utvendig i regi av borettslaget.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	377	5		0	12014.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gartnerløkka 8

Hjemmelshaver

Gartnerløkka Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
981126017		Grenland boligbyggelag.	Tornøe Ingunn, Tornøe Nils Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4101

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Hovenga øst i Porsgrunn kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med adkomst via lokale boligveier. Det er kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtilbud. Porsgrunn sentrum med øvrige servicefunksjoner, handel og offentlige tjenester ligger innenfor normal kjøreavstand. Området har tilknytning til øvrig veinett mot Skien, Bamble og E18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i igangsettelsestillatelse fra kommunen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn og ringmur av leca-blokker.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Enkel leddport med elektronisk portåpner.

- Det er montert elbil-lader.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik som indikerer skader eller konstruksjonsmessige svekkelser. Det ble imidlertid registrert tegn til eksospåvirkning/misfarging på garasjeporten. Forholdet vurderes primært som et estetisk avvik, men det anbefales rengjøring og jevnlig vedlikehold for å hindre videre misfarging og slitasje på overflaten.

Hjemmelshaver har i etterkant av besiktigelsen vasket og rengjort garasjeporten. Dette er tilstrekkelig dokumentert med bilder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse

Gartnerløkka 8, 3913 PORSGRUNN

Dato for energimerking
13.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-295256

Bygningskategori
Småhus

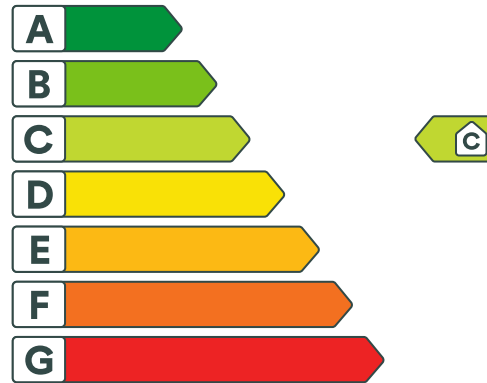
Bygningsnummer
8442975

Gårdsnummer
377

Bruksnummer
5

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
2005

Bygningstype
Firemannsbolig

Bruksareal
84,0 m²

Oppvarmet bruksareal
84,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,77 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
160,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
14 123 kWh



Gartnerløkka 8, 3913 PORSGRUNN



Detaljering

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



ORDENSREGLER

FOR

GARTNERLØKKA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 23.08.2005
Endret på generalforsamling 15.04.2015

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne og vilje til å vise hensyn og omtanke. Hver enkel kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes på slik måte at det ikke sjenerer andre. Noen ganger kan det likevel være greit med felles regler - derfor er disse ordensreglene laget.

1 Alminnelige bestemmelser

- 1.1 Alle har ansvar for innvendig vedlikehold av egen bolig.
Jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- 1.2 Framleie/bruksoverlating må godkjennes av styret.
Jfr. mønstervedtektene pkt. 4-2.



2 Uteområdene

- 2.1 Hver og en har ansvar for å holde sin egen hage i orden. Plener som klippes av gartner skal være ryddet for gjenstander før hver plenklipping.
- 2.2 Hekker må ikke være høyere enn 2 meter. Dette gjelder både «private hekker» og fellesarealenes hekker. Det kan i helt spesielle tilfeller søkes om avvik på angitt høyde.
- 2.3 Alle som bor i Gartnerløkka borettslag har et ansvar for å holde fellesarealene i orden. Dette skjer bl.a. ved at styret innkaller til dugnad, men også ved at hver enkel passer på å rydde vekk leker og andre gjenstander som har vært brukt i løpet av dagen. De felles grøntarealene skal også være ryddet for gjenstander før hver plenklipping.
- 2.4 Fellesarealene skal ikke brukes til private formål slik som parkering av biler, campingvogner, båttopplag, vedstabler og lignende.

3 Vasking, tørking og lufting

- 3.1 Klesvask må selvsagt ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
- 3.2 Tepper, ryer, duker og lignende må ikke ristes fra verandaer eller vinduer.

4 Sanitæranlegg/ventilasjon

- 4.1 Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- 4.2 Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- 4.3 For å få et godt inn klima er det viktig at spalteventiler i vinduene alltid står åpne.

5. Avfall

5.1 Avfall må legges i søppeldunkene. Papp og papir sorteres ut og legges i grønn dunk. Plastavfall sorteres ut og legges i de gjennomsiktige plastsekkene som renovasjonen deler ut. Gratis sekker fås på kommunens servicekontor hvis man går tom. Alt restavfall som skal i grå dunk legges i poser som knyttes godt. Spesialavfall som for eksempel maling og olje returneres i originalemballasjen i den røde dunken.
For øvrig følger håndtering av avfall de til en hver tid gjeldende kommunale regler.

5.2 Miljøstasjon for glass/metall og for tekstiler/sko finnes på Hovenga-senteret.

5.3 Gamle medisiner og brukte sprøyter levers på apoteket.

5.4 Alle har ansvar for å passe på at områdene rundt søppeldunkene er rene og ryddige.

5.5 Ikke legg ut mat til fuglene - det tiltrekker rotter, mus og måker.

6. Husdyrhold

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



7. Bilkjøring og parkering

7.1 Parkering skal bare skje på de faste parkeringsplassene.

7.2 Gartnerløkka borettslag har fått lov til å benytte dagsenterets parkeringsplasser til sine gjester når dagsenteret er stengt.

7.3 All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

7.4 Vi må også passe på at gjestene våre overholder reglene for kjøring og parkering.

8. Ro og orden

8.1 Alle må vise omtanke. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.

8.2 Radio, tv og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet. Be naboen, på en hyggelig måte, om å dempe lyden hvis du føler deg plaget. Hvis noen ber deg om å dempe lyden, så ta det med et smil og si takk for tipset.

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

9 Brudd på ordensreglene

9.1 Klager ved brudd på ordensreglene må meldes styret skriftlig.

Vedtekter



for **GARTNERLØKKA** Borettslag org nr 981 126 017

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.09.1999, sist endret 09.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gartnerløkka 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én 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 2-1, 2. ledd.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett, jf. punkt 2-1, 2. ledd.

(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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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.

(8) Andelseier har ansvar for vedlikehold av terrassegulv, med unntak av i leilighetsbygg/flermannsboligene. Andelseier er ansvarlig for reparasjon av legger og garasjeporter. Reparasjon skal skje innen rimelig tid.

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) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for (maling/beising)av legger og garasjeporter av tre.

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) 20% av de totale fellesutgiftene for drift fordeles likt.
80% av de totale fellesutgiftene for drift fordeles etter kvadrat på bolig.
Andelseier betaler sin rettmessige andel av fellesgjeld og renter.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn, jf. borettslagsloven § 8-16.

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) Stemmelijkheid 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Porsgrunn kommune

Byggesak

Gartnerløkka Borettslag
Kristian Raflund
Postboks 44
3901 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
23/21656 - 4

Dato
04.03.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
170/24	Utvalg for miljø og byutvikling

Tillatelse - Gbnr. 377/5, Gartnerløkka 8 - Tilbygg

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

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 15 360,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølve
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Jenny Bentzen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn
kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:

714705080
05
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger

Tiltakshaver Gartnerløkka Borrettslag v/Kristian Raflund søkte, den 02.10.2023 om tillatelse til tilbygg. Kompletterende dokumentasjon ble mottatt 01.03.2024.

Eksisterende balkong i 2 etg utvides over felles gangareal, med 10 m², og vil være understøttet.

Søknaden er nabovarslet etter pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader i saken.

Planstatus

Området er i Gartnerløkka, av 27.01.2000, regulert til portrom med boliger over.

Vurdering

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

Tiltaket kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 bokstav a.

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

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

Vedtak framgår av sakens første side.

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

Gebyr

Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Byggesaksgebyr	1280	1	1280	Varenr: 3020001 Kap 3 Grunngebyr (Elektronisk) (2023)
Byggesaksgebyr	1280	1	1280	Varenr: 3030001 Kap 3 Registreringsgebyr (2023)
Byggesaksgebyr	6400	1	6400	Varenr: 3040001 Kap 3 Mangelbrev (2023)
Byggesaksgebyr	6400	1	6400	Varenr: 3070201 Kap. 3 Mindre

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
				tiltak på bebygd eiendom (pbl § 20-4) (2023)

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:

<https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/>

Klage

Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Vedlegg

Orientering om klageadgang

PORSGRUNN KOMMUNE
Miljø, plan og næring

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

GNR.377, BNR.5, GARTERLØKKA 2-12 - 6-MANNSBOLIGER OG UTVENDIG BOD			
Tiltakshaver: Skuldsvei Borettslag			
Adresse: Postboks 44, 3901 PORSGRUNN			Tlf.:
Ansvarlig søker: Byggholt AS			
Adresse: Postboks 45, 3701 SKIEN			Tlf.: 35543350
Ansvarlig kontrollerende: Ole M. Kristiansen			
Byggeplass (adresse): Gartnerløkka 2 - 12			
Gnr/Bnr: 377/5	GABnr.: 8442975	Saks.nr.: 20/03, 195/04, 241/04	Dok.nr.: 04/03054-017
Tiltakets art: Nybygg		Byggets art: Boligblokk på 2 etasjer	
Søknadsdato: 22.03.2004	Rammetillatelse: 03.01.2003	Igangsettingstillatelse: 22.03.2003	

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 11.01.2006

Tore Kildal
Virksomhetsleder

Morten Ødegaard
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
ansvarlig kontrollerende
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer: bebygd areal (Bya): 303 m²
bruksareal (Bra): 474 m²
beregnet areal (Ba): 379 m²
piper: 6 stk

PORSGRUNN KOMMUNE
Plan og byggesak

Delegert sak

BEHANDLENDE ORGAN	MØTEDATO	SAK NR
Administrativt vedtak	13.05.2005	05 / 02010
Arkiv: GBNR 377/5	Saksbeh.: Morten Ødegaard	

**GNR.377, BNR.5, GARTNERLØKKA 2 - 24 - GARASJER
IGANGSETTINGSTILLATELSE**

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93b, 98 og 98a godkjennes søknad om ansvarsrett for Byggholt AS, i samsvar med søknad mottatt 25.04.2005.
2. I medhold av pbl § 93 gis det igangsettingstillatelse for oppføring av fire frittliggende byg med til sammen 12 garasjeplasser, i samsvar med søknad mottatt 25.04.2005.

Med hilsen

Jorid Sætre
Kst. Virksomhetsleder

Morten Ødegaard
Saksbehandler

Det gjøres oppmerksom på:

- A. **Senest sammen med krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført (SAK § 34.4 nr.2).**
- B. **Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.**
- C. Det er ikke tillatt å igangsette deler av tiltak uten igangsettingstillatelse for det aktuelle arbeidet.
- D. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- E. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl § 96, 1.ledd.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl.
- H. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jfr. pbl § 97 nr. 4.
- I. Alt byggearbeid må utføres etter pbl med underliggende regelverk.
- J. **Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk (pbl § 99).**
- K. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 44/03.

Vedlegg:

1. Dokumentliste
2. Orientering om klageadgang
3. Normalreglement for avkjørsler

Viktige punkter:

- Tiltaket: Saken gjelder søknad mottatt 25.04.2005.
- Søknad: Søknad med nødvendig dokumentasjon er levert til Porsgrunn Kommune.
- Regulering: Eiendommen er vist som byggeområde for bolig i "Reguleringsplan for Gartnerløkka", egengodkjent 27.01.2000.
- Vurdering: Tiltaket i samsvar med gjeldende plan og bestemmelser. Plassering 2,5 meter fra formålgrense mot veg er i tråd med etablert praksis i kommunen der hvor innkjøring skjer parallelt med vegen.
Ansvarsforhold er omsøkt og dokumentert.
- Konklusjon: Det gis igangsettingstillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

Ansvarsforhold:

- SØK Byggholt AS
PRO Byggholt AS
KPR Byggholt AS
UTF Byggholt AS
KUT Byggholt AS

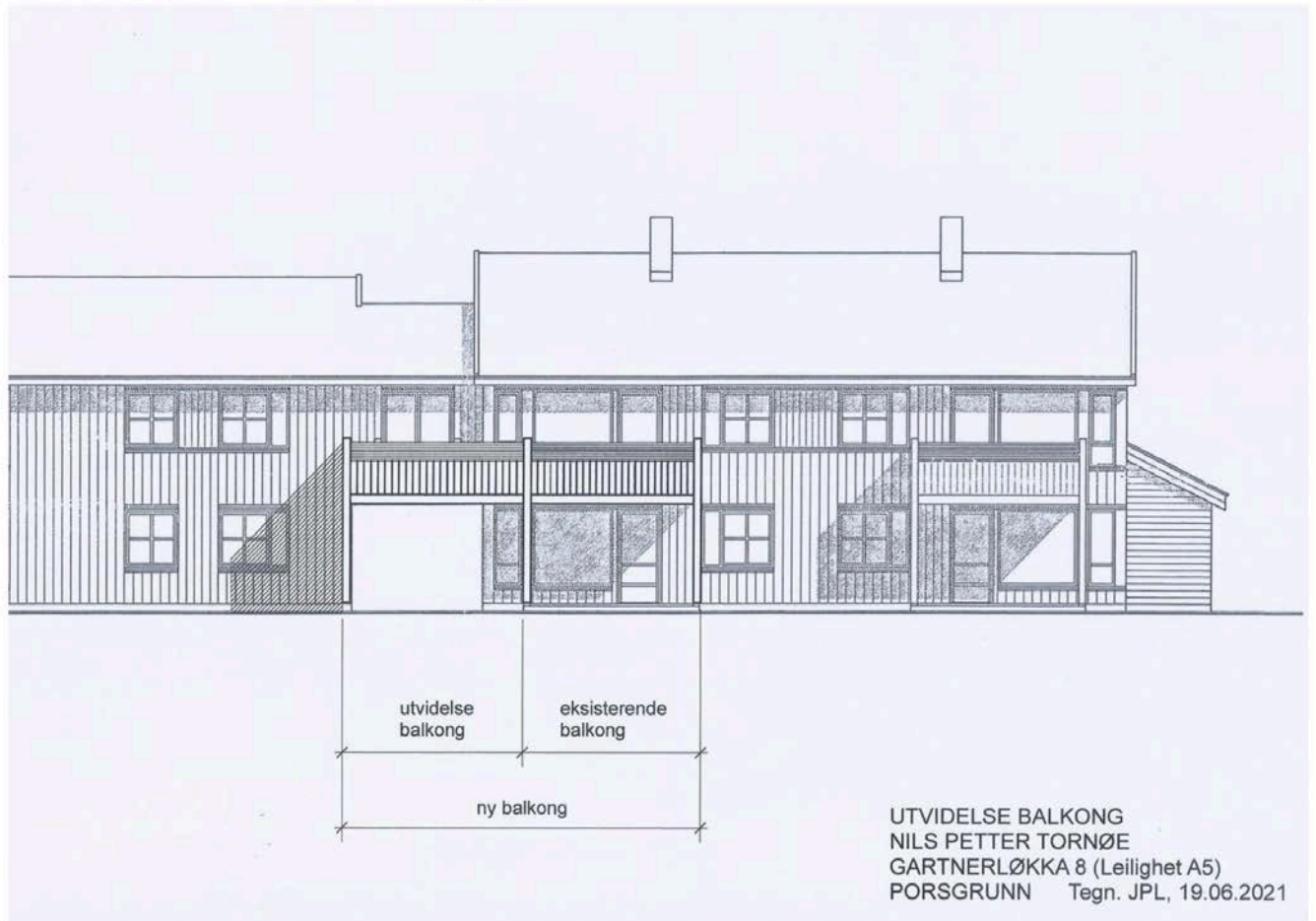
Utskrift av vedtaket er sendt til:

- Tiltakshaver Gartnerløkka BRL, Postboks 44, 3901 PORSGRUNN
SØK Byggholt AS, Postboks 45, 3701 SKIEN

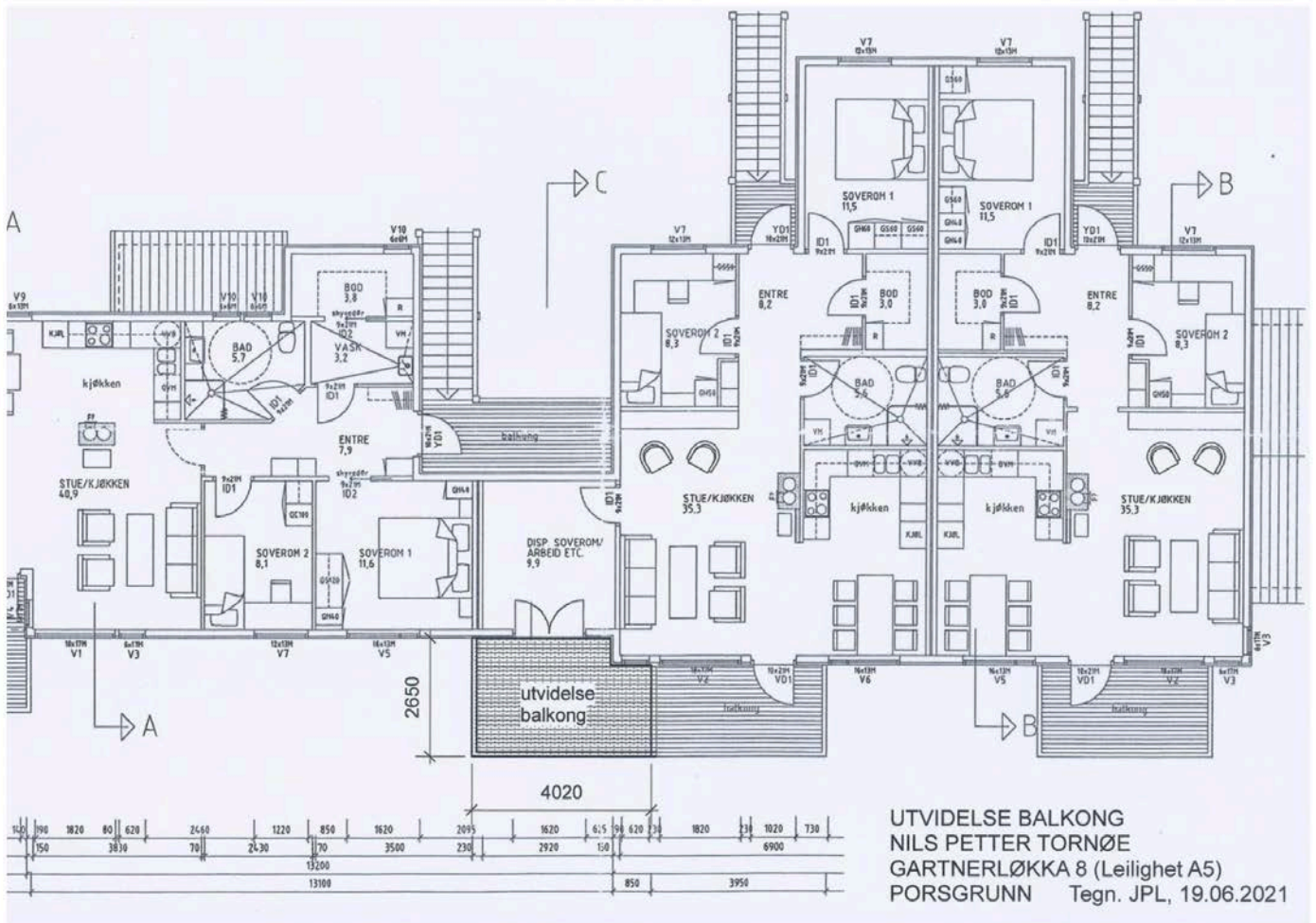
01.06.05

Liv Edvardsen

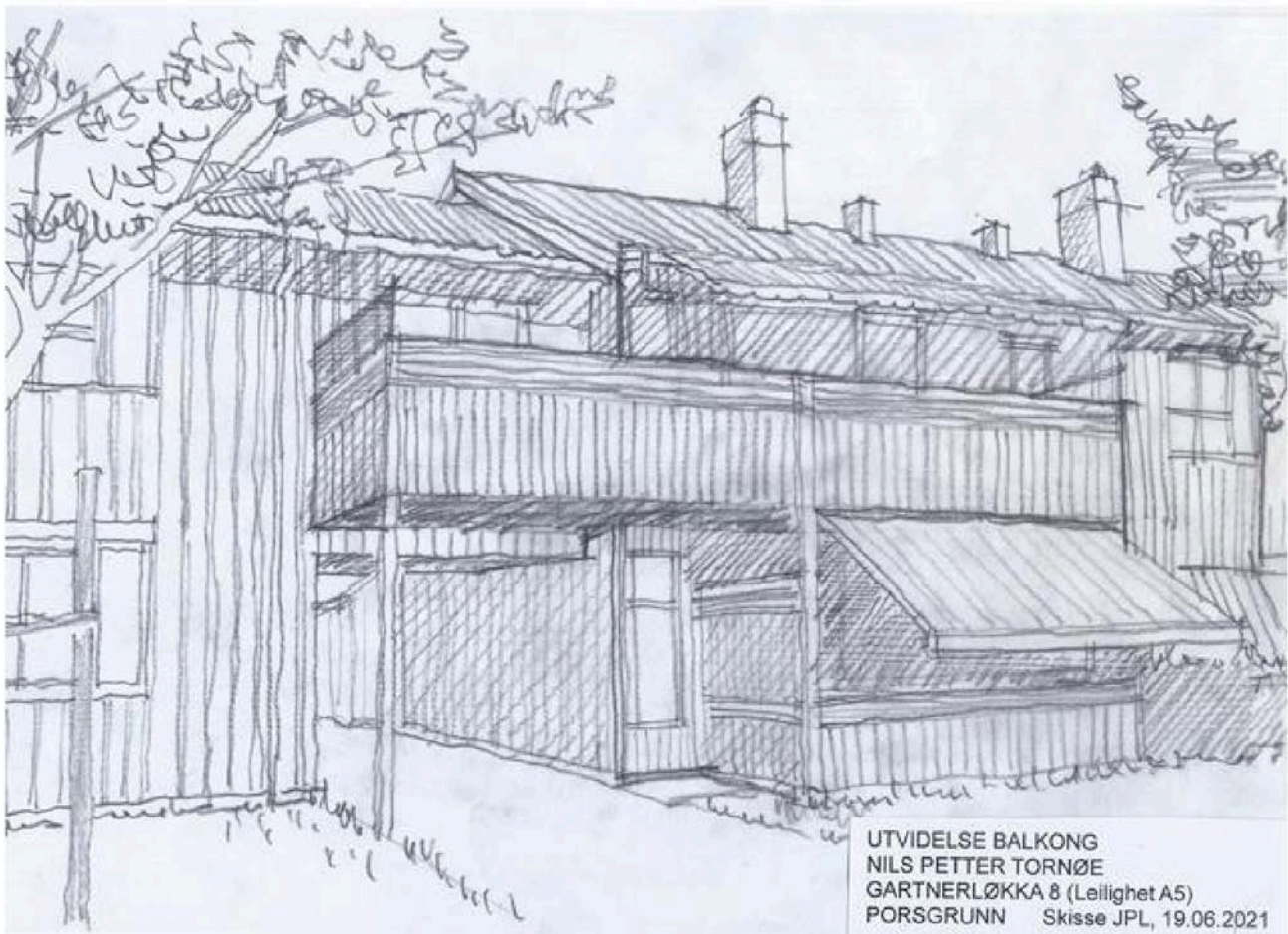
Utvidelse balkong, Gartnerløkka 8, 3913 Porsgrunn



Utvidelse balkong, Gartnerløkka 8, 3913 Porsgrunn



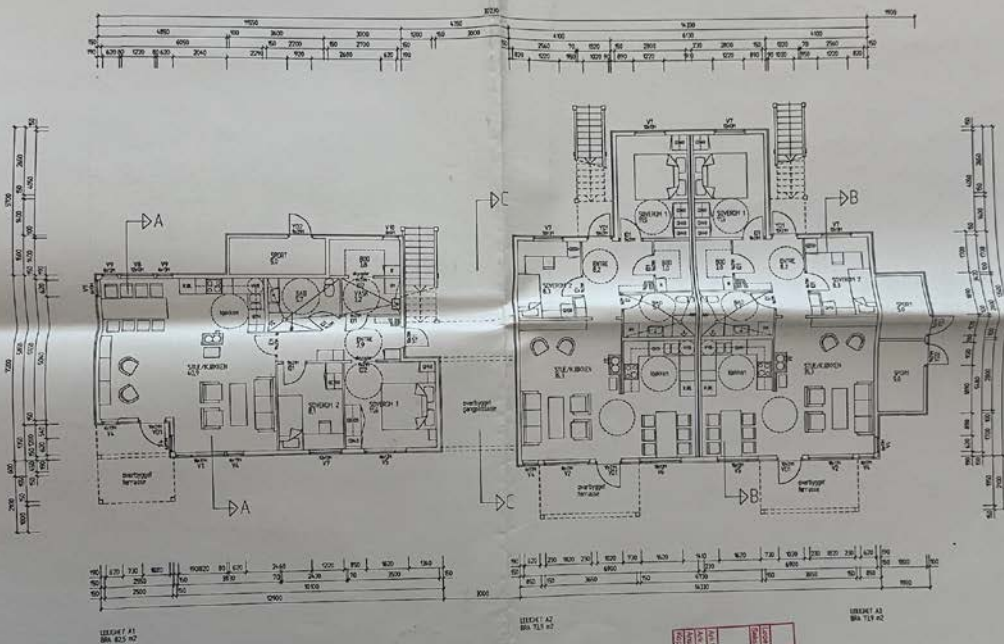
Utvidelse balkong, Gartnerløkka 8, 3913 Porsgrunn



UTVIDELSE BALKONG
NILS PETTER TORNØE
GARTNERLØKKA 8 (Leilighet A5)
PORSGRUNN Skisse JPL, 19.06.2021

Utvidelse balkong, Gartnerløkka 8, 3913 Porsgrunn





POSEKUNINGMAINE
 2 2 MAR 2004

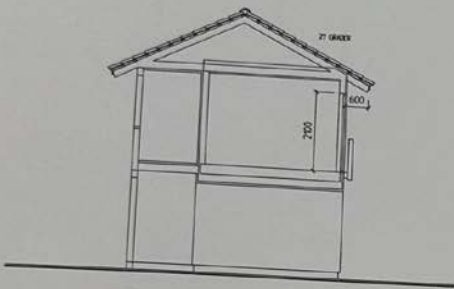
REPERFORIT 12, K. 100

NO. 100	100
NO. 101	101
NO. 102	102
NO. 103	103
NO. 104	104
NO. 105	105
NO. 106	106
NO. 107	107
NO. 108	108
NO. 109	109
NO. 110	110
NO. 111	111
NO. 112	112
NO. 113	113
NO. 114	114
NO. 115	115
NO. 116	116
NO. 117	117
NO. 118	118
NO. 119	119
NO. 120	120

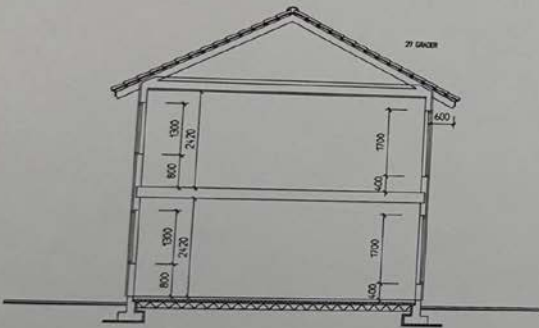
as projektfins
 Dnsche
 2014-201

Vedlegg 11

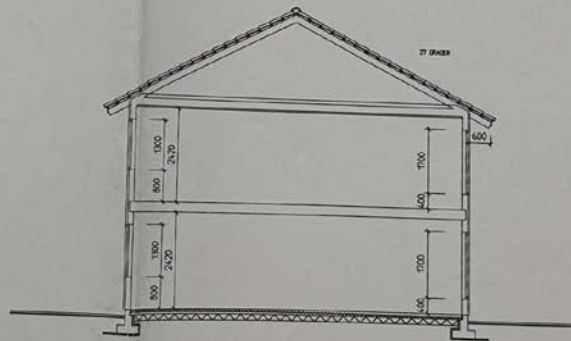
PORSGRUNN KOMMUNE PLAN OG BYGGESAK	
Løpenr.	
Saksnr.	
2 2 MAR 2004	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
Ansvar	
Kopi	



SNITT C-C



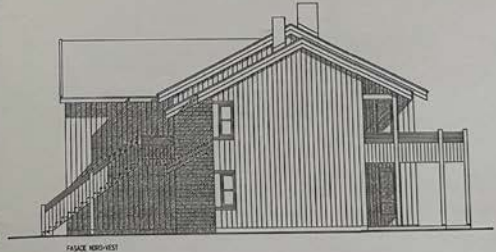
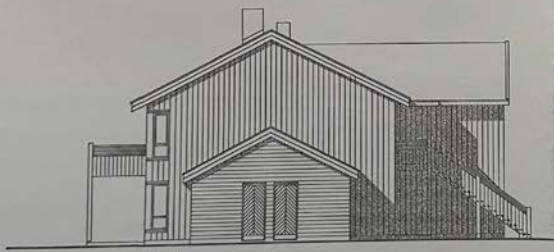
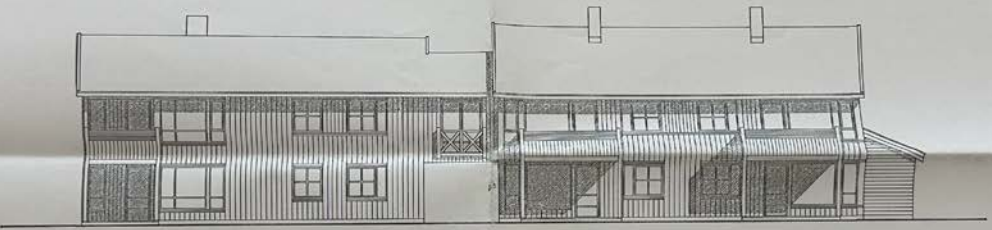
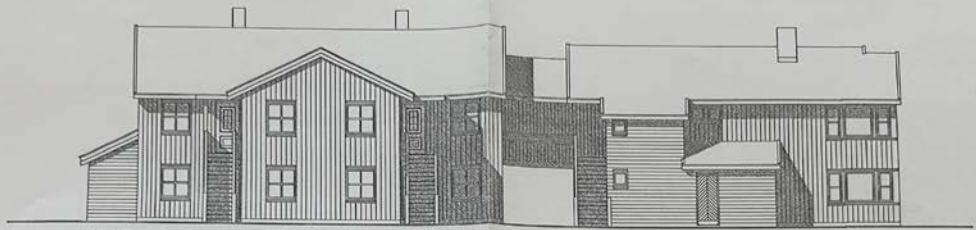
SNITT A-A



SNITT B-B

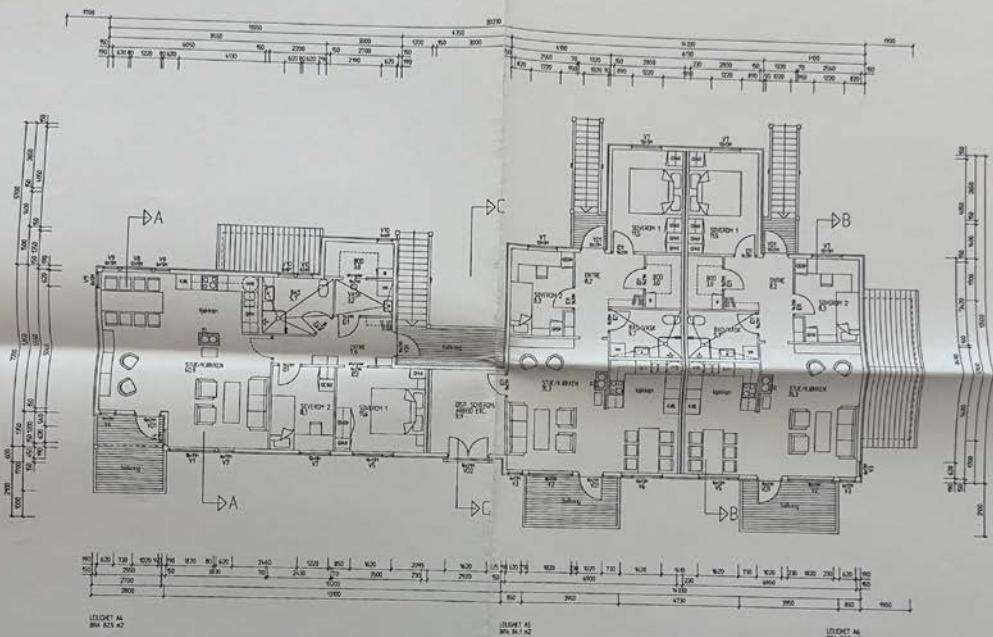
REDFOTOGRAFERT TL H. 1:100

PORSGRUNN BR		150	11/07/02
SKULDSVEG			
12 stk LELIGHETER			
SNITT A-A, B-B OG C-C BYGG A			
as prosjektfinans	Dre-srke		201810-303



PROJEKTANT KOMMUNEN
 PLAN OG PROSJEKT
 2.2. MAR 2004
 NCF 2004/01 TL. K. 140

PROSJEKT	150
SKUTTEGJELD	
10 SIN LØSLETTER	
FASADER BYGG A	
as prosjektfinans	2004-03-04



LIGKET AL
 MA 101 A2
 LIGKET AS
 MA 101 A2
 LIGKET AL
 MA 101 A2

PROSJEKTOR
 PÅL ODDVANGEN
 22 MAR 2024

PROSJEKTOR	150
SKISSETEGNER	
PROSJEKTLEDER	
PROSJEKTNUMMER	201610-302

Velby 9



Porsgrunn kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 377/5
Adresse: Gartnerløkka 8
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Turveg
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Naturvernområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Byggegrænse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spene
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



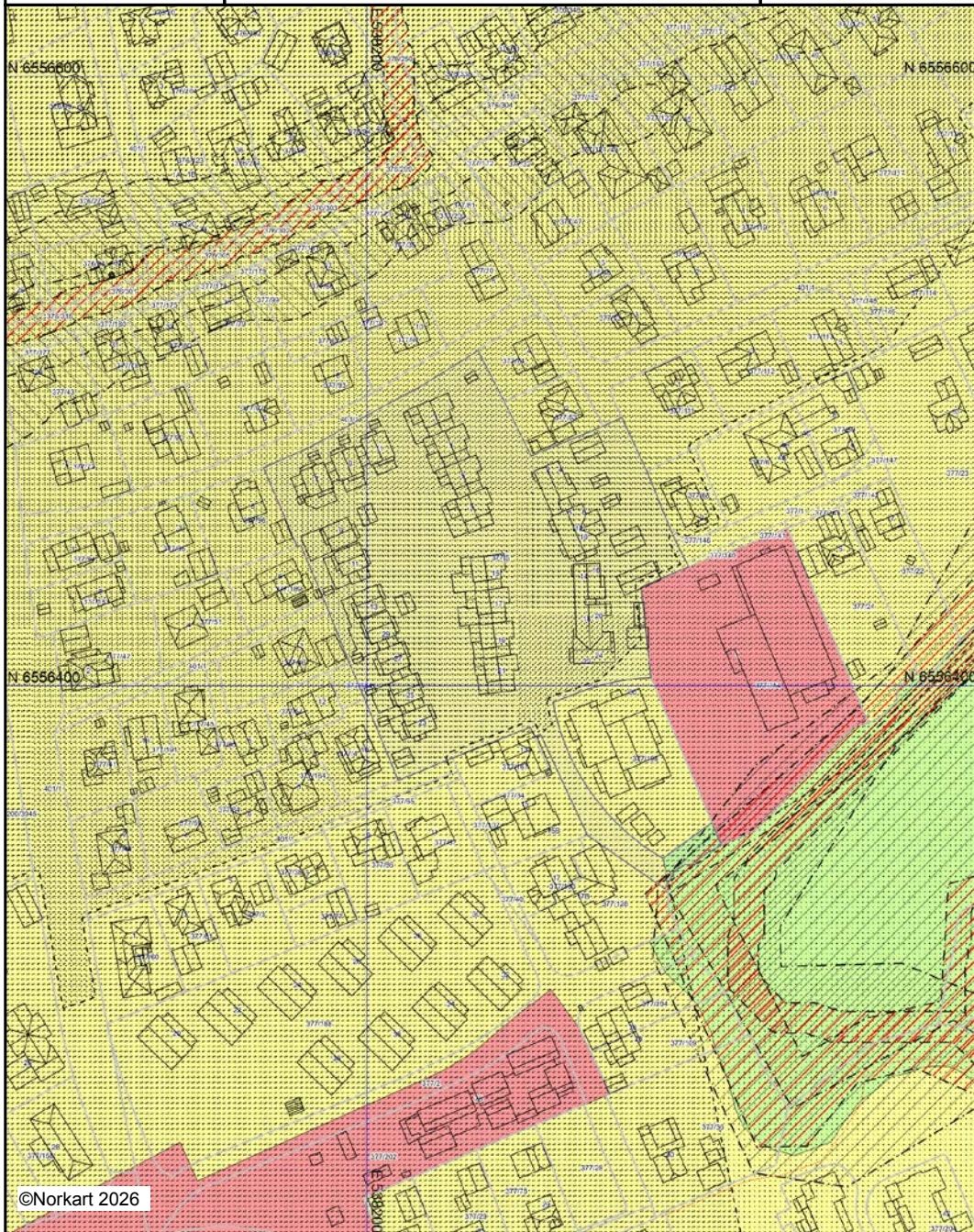
Porsgrunn kommune

Kommuneplan

Eiendom: 377/5
Adresse: Gartnerløkka 8
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000





















UTM-32






Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Idrettsanlegg - eksisterende
-  Idrettsanlegg - nytt
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - framtidig

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gartnerløkka Borettslag onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Urædd klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler til stede: 18
Antall godkjente fullmakter: 4

Vedtak:

Antall andeler til stede: 18
Antall godkjente fullmakter: 4

Fra GBBL: Heidi Lunde og Tina Næss
Senere kom også Terje Bakke fra EY.

Møtet ble åpnet av: Styreleder Kristian Raflund

1.2 Valg av møteleder og referent

Forslag på Tina Næss som møteleder og Cecilie Linn Jønholt som referent.

Vedtak:

Møteleder: Tina Næss

Referent: Cecilie Linn Jønholt

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Jens Svein Tennefoss og Geir Kittilsen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 9.4.2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Merknad om økt problematikk rundt sparkesykler i høy hastighet gjennom borettslaget. Borettslaget følger opp dette videre, sammen med HMS/brannvern, som også er bemerket i styrets årsmelding.

Kommentarer:

Brekken: Problemer med husbrannslange. Spørsmål om det var nok å ha stort og lite brannslukningsapparat. Styreleder svarte opp at det holder, men at vi aldri kan sikre oss godt nok.

Generelt fra 6-mannsboligene: Problemer med sparkesykler og elsykler som kommer i stor fart.

Styreleder svarte opp med at vi ser på løsninger med fartsdumpere i gummi, men at det er uaktuelt å "lukke" gatene ved 6-mannsboligene for utenforstående. Vi må også tenke på fremkommelighet for uttrykningskjøretøy. Styret tar en gjennomgang og følger opp i neste styremøte.

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Heidi Lunde fra GBBL tok generalforsamlingen med på en grundig gjennomgang.

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 1 230 039. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Styreleder informerte om at det var ført opp feil sum, kr 3 000.- på varamedlemmene. Dette er informert om i ett vedlagt skriv tidligere. Korrekt sum er kr 6 000.-

Innstilling fra styret:

Styreleder kr 50.000.-

Styremedlemmer kr 12.000.- (x2 = Kr 24.000.-)

Varamedlemmer kr 6.000.- (x2 = Kr 12.000.-)

Vedtak:

Styreleder kr 50.000.

Styremedlemmer kr 12.000.- (x2 = Kr 24.000.-)

Varamedlemmer kr 6.000.- (x2 = Kr 12.000.-)

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styremedlem, Cecile Linn Jønholt

Varamedlem, Terje Nilsen

Varamedlem, Yngvil Holt

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Kristian Raflund

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Jens Svein Tennefoss

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Elisabeth Næs, valgt for to år.

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Terje Nilsen, valgt for ett år

2. varamedlem: Jorhild Brekken, valgt for ett år

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien.

Vedtak:

Delegat: Kristian Raflund

Varadelegat: Elisabeth Næs

5.3 Andre valg:

Valgkomite for 2027

Vedtak:

Gro Bratsberg og Florenta Popa valgt for ett år.

5.4 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

6. Innkomne forslag

6.1 Eksklusiv bruksrett til fellesareal - eneboliger

Styret ønsker å definere og gi andelseiere eksklusiv bruksrett til "egen hage" pr. andel for eneboligene. Det vil si at andelseiere av eneboligene gis eksklusiv bruksrett til fellesareal som naturlig grenser til boligen. Naturlige grenser vil være innenfor hekk, levegg eller gjerde som allerede eksisterer og omfatter areal bak på terrasse og areal foran boligen ut mot gate.

2/3 flertall - i prinsippet endring fra fellesareal til privatareal - styret følger opp med vedtektsendring.

Vedtak:

16 andelseiere stemte for
6 andelseiere stemte i mot

6.2 Vurdering av administrativ deling av Gartnerløkka Borettslag

Denne saken ble presentert av Terje Bakke fra Ernst & Young.

På ekstraordinær generalforsamling den 27. mai 2025 ble styret gitt fullmakt til å utrede en mulig avvikling av Gartnerløkka Borettslag og opprettelse av to nye borettslag. Styret har i løpet av 2025 vurdert om en slik formell deling kan gjennomføres, og hvilke krav som følger av gjeldende regelverk.

Styret har, med bistand fra Ernst & Young Advokatfirma AS (EY), innhentet en bindende forhåndsuttalelse (BFU) fra Skatteetaten om hvorvidt delingen kan gjennomføres skattefritt. Skatteetaten avga 09.12.2025 en BFU hvor det ble konkludert med at delingen vil utløse skatteplikt.

Styret og EY mener at denne konklusjonen fremstår urimelig, blant annet sett i lys av formålet bak reglene om skattefri fisjon. Det er derfor sendt inn klage på BFU-en. I tillegg er det anmodet om en veiledende uttalelse fra Skattemyndighetene om hvorvidt et eventuelt skattekrav kan anses urimelig og dermed lempes. Saksbehandlingstiden for slike saker er lang (+/- 24 mnd), og utfallet er usikkert.

Ettersom en formell deling per nå ser ut til å medføre en uforholdsmessig stor skattebelastning for både borettslaget og andelseierne, har styret vurdert alternative løsninger. Styret ønsker derfor å utrede en administrativ deling som kan gi større økonomisk selvstendighet mellom de ulike boligtypene uten at borettslaget formelt deles.

Administrativ deling – innhold og virkning

En administrativ deling vil innebære tilpasninger i borettslagets drift, blant annet:

- Etablering av separate avdelingsregnskap og egne bankkonti for henholdsvis eneboligene og leilighetene. Dette gir mer presis oversikt over kostnader og inntekter for hver boligtype, og gjør det enklere å identifisere og følge opp kostnadsdrivere som er spesifikke for de ulike gruppene.
- Mulighet for mer nytte- eller forbruksbasert kostnadsfordeling der lovverket åpner for dette. Dette kan bidra til å redusere misnøye knyttet til opplevelsen av skjev kostnadsbelastning mellom boligtypene.

Selv om det foretas en administrativ deling, vil borettslaget fortsatt være én juridisk enhet med felles organisasjonsnummer. Det innebærer at borettslaget fremdeles må ha ett styre, én felles generalforsamling, felles vedtekter og én samlet grunnbokshjemmel. Borettslaget hefter også samlet for alle forpliktelser.

Lovverket setter også klare begrensninger for hvilke skiller som kan fastsettes i vedtektene. Det er blant annet begrenset adgang til å endre fordelingsnøkler for felleskostnader, og større tiltak som ombygging, påbygg eller vesentlig vedlikehold vil fortsatt kreve to tredjedels flertall i hele generalforsamlingen – ikke bare i den gruppen tiltaket gjelder. Det må derfor gjøres en særskilt vurdering av hvilke endringer det faktisk er adgang til å vedtektsfeste.

En administrativ deling vil også innebære noe merarbeid, herunder løpende føring av separate regnskap, mer detaljerte og tilpassede vedtekter, økt behov for koordinering mellom boligtypene og mer struktur og dokumentasjon i den daglige driften. Flere av de nevnte forholdene som gjelder merarbeid synes å være mest fremtredende i en overgangsfase.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok saken til etterretning og støtter styrets innstilling:

Styret ønsker å beholde dagens ordning i Gartnerløkka Borettslag, til endelig beslutning blir tatt av Skatteetaten.

6.3 PÅLEGG OM Å FØLGE OPP FORLENGELSE AV LÅNEPERIODE

Sak innmeldt av Gartnerløkka 8 og Gartnerløkka 9, Tornøe og Larsen.

Det vises til ekstraordinær generalforsamling 05.09.2022 om avdragsfrihet: "Den totale låneperioden økes med fem år, fra 31.12.2036 til 31.12.2041. Utvidelse av løpetiden på lån må godkjennes av DNB. Hvis DNB ikke kan øke låneperioden vil avdragsfrihet bli avslått."

Dette ble vedtatt med stort flertall.

Konsekvensen av at dette ikke er blitt ordnet opp i er følgende: I vår avtale med banken skal restgjelden betales innen 31.12.2036. Det betyr at vår restgjeld skal nedbetales over 9,5 år og ikke 14,5 år som bestemt.

Ved salg av andeler i borettslaget gis det informasjon om at avdrag på gjelden fra 01.07.2027 skal betales ned over 9,5 år.

Dette må styret snarest ordne opp i uavhengig av IN-ordning eller ikke.

Vedtak:

Dette er løst

6.4 INNFØRING AV IN-ORDNING

Sak innmeldt av Gartnerløkka 8 og Gartnerløkka 9, Tornøe og Larsen. Møteinnkalling til Generalforsamling bør opplyse om fordeler og ulemper ved innføring av IN-ordning. Dette for at beboerne skal være forberedt. I tillegg må GBBL stille opp på møtet for å gi ytterligere informasjon og svare på eventuelle spørsmål.

Ordningen bør innføres innen opphør av avdragsfrihet 01.07.2027.

Vedtak:

Saken ble gjennomgått og tatt til etterretning. De som ønsker kan melde saken i til behandling for generalforsamlingen eller til ekstraordinær generalforsamling.

Nabolagsprofil

Gartnerløkka 8 - Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sandbakken	10 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.8 km	
Porsgrunn stasjon	14 min
Linje RE11, RX11, R55	
1.2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	38 min

Skoler

Borge skole (1-10 kl.)	14 min
302 elever, 28 klasser	
1.2 km	
Myrene skole (1-7 kl.)	18 min
236 elever, 20 klasser	
1.6 km	
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
348 elever, 19 klasser	
1.1 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10...12)	12 min
93 elever, 6 klasser	
1.1 km	
Porsgrunn videregående skole	14 min
1100 elever	
1.2 km	
Porsgrunn videregående skole Sør	20 min
450 elever, 32 klasser	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Coop Extra - Dr Munks gate	10 min
Recharge Frisklivssenteret Porsgrunn	12 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

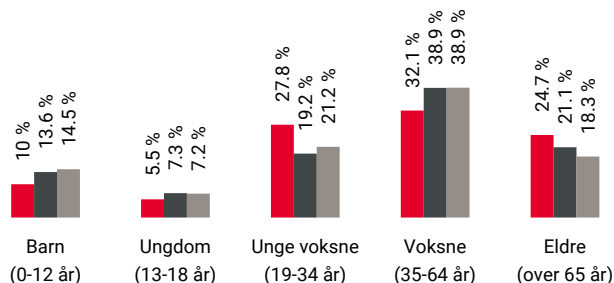
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovenga/Kjølnes	1 823	1 145
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgeenga barnehage (1-5 år)	6 min
102 barn	
0.5 km	
Hovenga barnehage (1-5 år)	6 min
44 barn	
0.6 km	
Radehuset barnehage (1-5 år)	11 min
26 barn	
1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Hovenga	7 min
Post i butikk, PostNord	
0.6 km	
Meny Hovenga	9 min
PostNord	
0.8 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



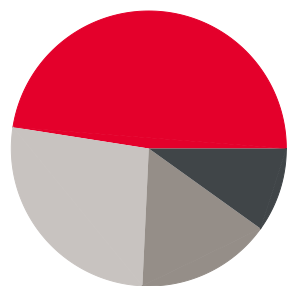
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Bratsbergvegen ballplass Ballspill	7 min	0.6 km
	Kjølnes idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	7 min	0.7 km
	SATS Express Porsgrunn	16 min	
	Sats Ekspress Porsgrunn	16 min	

Boligmasse



- 48% enebolig
- 10% rekkehus
- 16% blokk
- 27% annet

«Rolig, sentralt beliggende litt utenfor sentrum av Porsgrunn. Enkelt å komme seg rundt med offentlig transportmiddel.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Hovenga Senteret	8 min
	Apotek 1 Hovenga	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



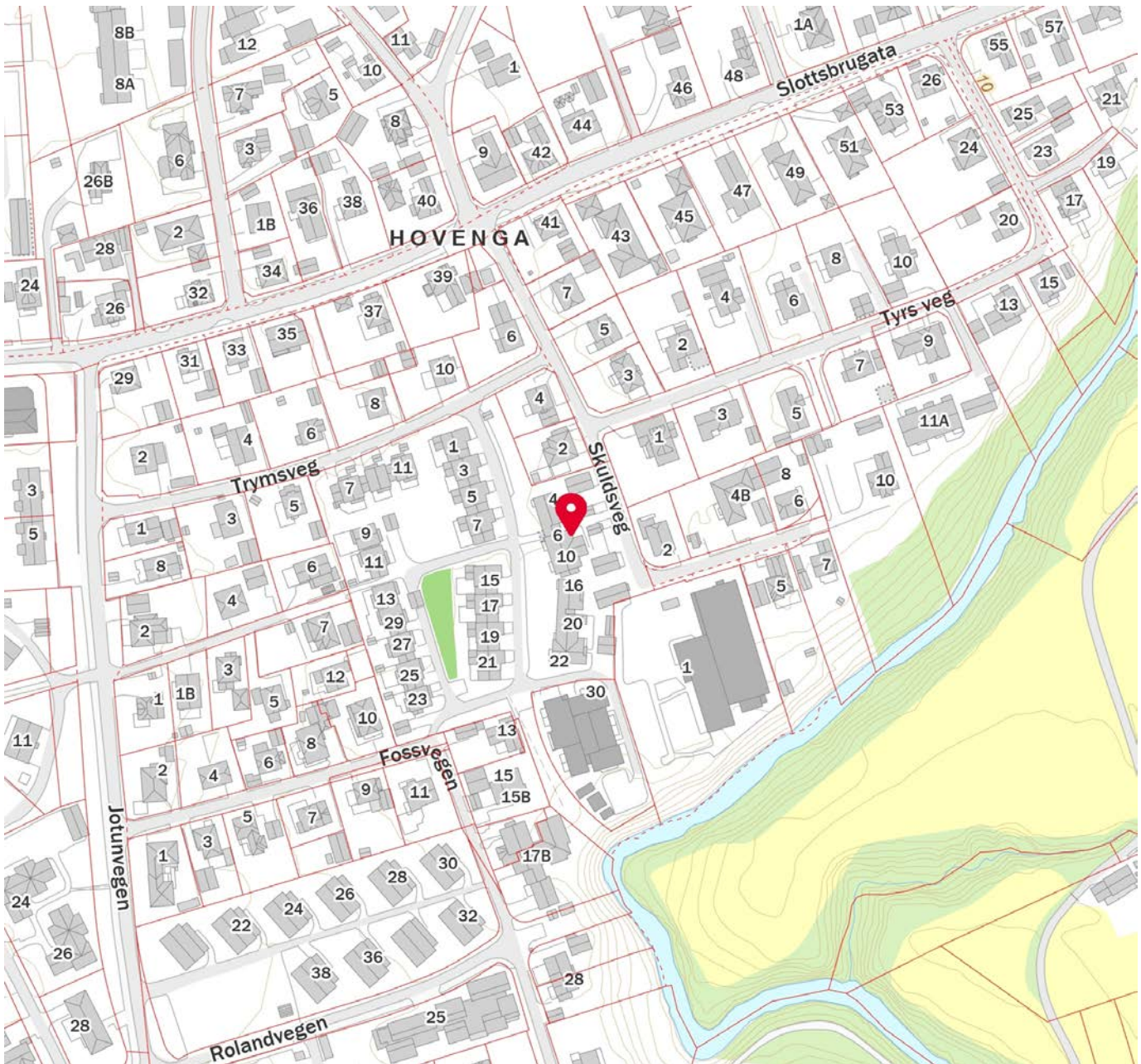
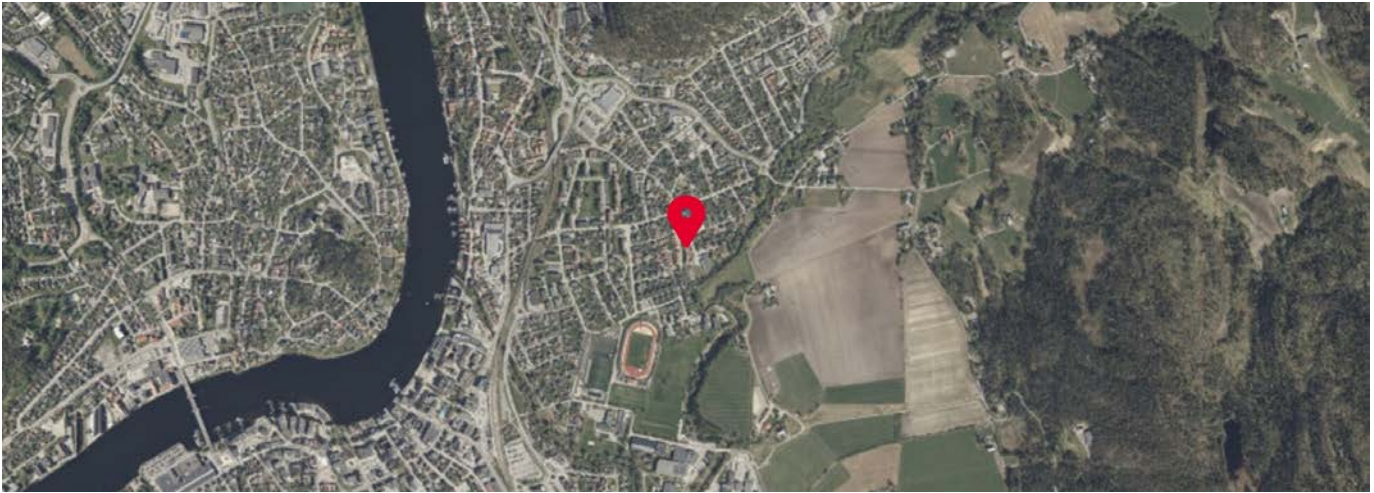
0%

57%

- Hovenga/Kjølnes
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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 tunerene/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Gartnerløkka 8
3913 PORSGRUNN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@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 viderefordlet 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