

# Sykehusvegen 25B

Skrukkerød - Porsgrunn



Prisantydning: **kr 1 200 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# 2-roms leil. i 2. etg med nytt bad, ny balkong - Kort vei til sentrum. Perfekt førstegangskjøp! Gode bussforbindelser.

## OMRÅDE

**Skrukkerød**

## ADRESSE

**Sykehusvegen 25B, 3924**

**PORSGRUNN**

## Prisantydning

**kr 1 200 000,-**

Fellesgjeld: **kr 658 778,-**

Omkostninger: **kr 9 200,-**

Totalpris: **kr 1 867 978,-**

Formuesverdi: **kr 406 092,-**

Fellesutgifter: **kr 8 394,-**

---

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>

BRA Total: 38 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Soverom: 1

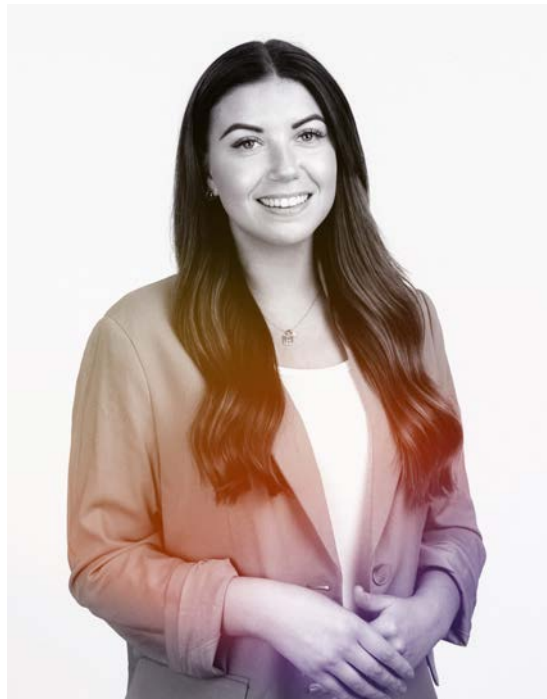
Rom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2843.9 m<sup>2</sup>



## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

**988 32 782**

**[rose.rostberg@sormegleren.no](mailto:rose.rostberg@sormegleren.no)**

**Sørmegleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# SYKEHUSVEGEN 25B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 68 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 887 i Skrukkerød 1 Borettslag med orgnr. 952064487

### Areal

BRA - i: 38 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 38 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken, bad og soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Børre Skui AS den 08.04.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Kjøkken: Det er ikke avtrekk over stekesonen og platetopp. Det er et avtrekk i rommet som ikke er spesifikt for mat-os. Etablering av kullfilter kan være et alternativ.

TG2:

- Etasjeskille og gulv mot grunn

- Trapp: Felles trapp

- Elektrisk

- Ventilasjon

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

2843.9 m<sup>2</sup>

**Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet på toppen av byen, med gangavstand til Porsgrunn sentrum. Borettslaget ligger like ved Sykehuset Telemarks avdeling i Porsgrunn, og er godt egnet for førstegangskjøperen som ønsker seg en praktisk leilighet med kort avstand til det meste. Gode parkeringsmuligheter like utenfor døren, samt bussforbindelse i den umiddelbare nærhet.

Borettslaget er også populært for studenter på Universitetet i Sørøst-Norge og Fagskolen i Telemark, som ligger cirka 2 kilometers gange fra Sykehusvegen.

Fine turområder i Bjørntvedtskauen like ved boligen. Her er det oppmerkede turstier og løyper som er populære og bynære alternativer for friluftsliv.

**Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser langs Sykehusvegen i begge retninger.

**Bygningssakkyndig**

Takstingeniør Børre Skui AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers kommentarer i egenerklæring:

Punkt 2: Nytt arbeid på bad i 2019 i regi av borettslaget.

Punkt 4: Nytt arbeid på rehabilitering av yttervegg, innglasset balkong og installert stikkontakter og varmelampe i regi av borettslaget.

Punkt 10: Nytt arbeid på opplegg til ny balkong og ombygging av sikringsskap med dokumentasjon.

Punkt 13: Nytt arbeid i 2019 med rørfornyning i regi av borettslag.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

**Standard**

Leiligheten ligger i 2. etasje med enkel adkomst fra felles inngangsparti. Innvendig fremstår den som lys og delikat med åpen kjøkkenløsning i stue. På vegger er det malt strie i lyse toner, og på gulv er det gjennomgående 3-stavs laminat. I 2019 hadde borettslaget en total rehabilitering av bad som idag er flisbelagt med varmekabler. Rommet inneholder servant med innredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Stuen har lyse overflater og det er åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenhjørne har høyglans IKEA kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. Hyggelig sosial kjøkkenbenk med barløsning.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med deilige solforhold. Balkonger og fasade ble i 2022 renoveret i regi av borettslaget. Soverom med laminat på gulv og strie på vegger. Soverommet ligger østvendt og inneholder overbygget skapløsning som medfølger handelen. I kjeller disponerer leiligheten med 2 boder.

Parkering skjer på oppstilte plasser ute.

**Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

**Hvitevarer**

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger i handelen.

**TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

**Parkering**

Parkering på utsiden. Stor parkeringsplass langs veien med mulighet for el-billading.

**ENERGI****Oppvarming**

Boligen varmes opp av varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**BORETTLAGET/ØKONOMI****Formuesverdi primær**

Kr 406 092

**Formuesverdi primær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer (slik som plenklipping og snøbrøyting), honorar til styre og forretningsfører, varmtvann samt kabel-tv og internett.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 394

Til opplysning vil felleskostnadene endres til kr. 7 650,- pr måned fra 01.11.2024.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 658 778

**Andel fellesgjeld år**

2024

---

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 341

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 3 240

**Andel fellesformue**

Kr 15 782

**BORETTSLAGET****Borettslagsnavn**

Skrukkerød 1 Borettslag

**Organisasjonsnummer**

952064487

**Andelsnummer**

887

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 114864978, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 4.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 26.04.2024: 2 433 310

Andel av saldo: 22 531

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 ( siste termin 30.12.2028 )

Lånenummer: 94947046734, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 26.04.2024: 35 746 488

Andel av saldo: 330 986

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 ( siste termin 30.09.2048 )

Lånenummer: 94947057280, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 187

Saldo per 26.04.2024: 32 968 279

Andel av saldo: 305 262

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 31.12.2070 )

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

**Forkjøpsrett**

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

**Styregodkjennelse**

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6385

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for hybelblokk datert 02.12.1966. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 15.01.1981. Ferdigattesten gjelder nybygg rekkegarasjer. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for utvidelse av balkonger (07.06.2022) samt baderomsrehabilitering (01.04.2020).

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Blokkbebyggelse og Unyansert formål, og tilhører reguleringsplan "Skrukkerød 2, arealene A, B og C", datert 04.10.1963. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav fra 13.06.2019.

**Adgang til utleie**

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

#### **Prisantydning**

Kr 1 200 000

#### **Fellesgjeld**

Kr 658 778

#### **Totalpris**

Kr 1 867 978

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 5 400,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 9 200,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker

løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra

kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 32 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 9.000,- og markedspakke kr 19.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 60 000,- inkl. mva.

**Selger**

Susanna Mary Sandelin

**Oppdragsansvarlig**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**

22.05.2024

---















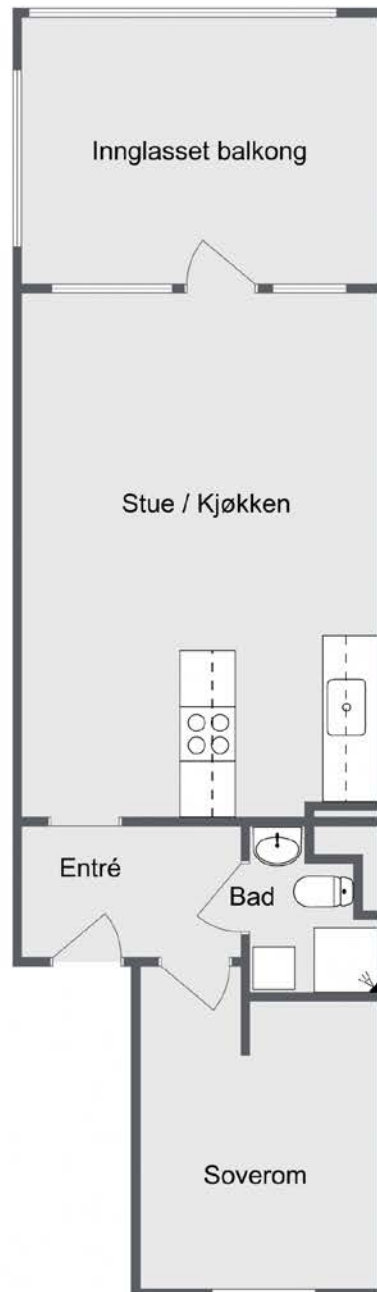






# Sykehusvegen 25B

## 2. Etasje







# Sykehusvegen 25B

Nabolaget Grønli/Skrukkerød - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Sykehuset Porsgrunn Linje M3, M3N, 185	4 min	0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	18 min	1.5 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	19 min	1.5 km
Brevik ferjekai Linje 281	19 min	13 km
Sandefjord lufthavn Torp	40 min	

## Skoler

Grønli skole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	12 min	0.9 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	23 min	1.8 km
Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	7 min	3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	26 min	2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 6 klasser	7 min	3.1 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	6 min	2.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min	3.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

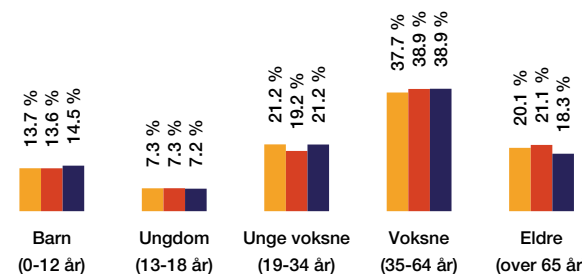
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønli/Skrukkerød	991	523
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager


Grep Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min	0.9 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	15 min	1.2 km
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	18 min	1.4 km

## Dagligvare

Meny Flåtten PostNord	19 min	1.4 km
Coop Extra Porsgrunn PostNord	18 min	1.4 km




## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 85/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 82/100

 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 79/100

## Sport

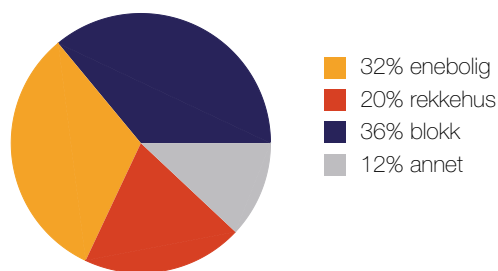
 Grønli skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

 Ballplass - Løkka 11 min 

 Sats Porsgrunn 17 min 

 SATS Express Porsgrunn 18 min 

## Boligmasse



«Kort vei til skole, butikk, buss og barnehage.»

Sitat fra en lokalkjent

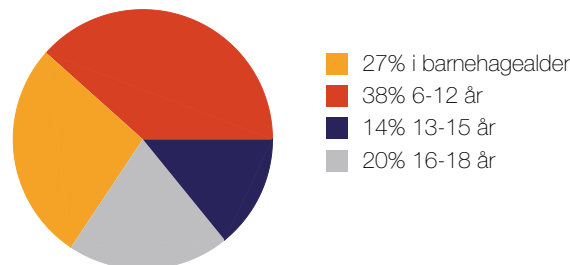


## Varer/Tjenester

 Hammondgården 19 min 

 Vitusapotek Skippergata 20 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

56%

 Grønli/Skrukkerød  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



# Sykehusvegen 25B 3924 PORSGRUNN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1966

BRA: 56 m<sup>2</sup>

BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17182>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen og platetopp.

Det er et avtrekk i rommet som ikke er spesifikt for mat-os.

Manglende eller defekt avtrekk settes til angitt TG, i samsvar med gjeldene regler satt i NS 3600.

Manglende avtrekk og problemstilling med å løse avviket, blir liggende på borettslaget.

Ved å føre avtrekk fra stekesone inn i felles avtrekk, kan skape problemer i andre leiligheter.

Utbedringskostnader avtrekk

Estimert kostnad for befaring og utredning av problemstillingen. Tiltak avklares etter avtale.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilering av mat-os, må opprettes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.

2. etasje:

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

Det bemerkes at laminatgulvet er ikke fagmessig avsluttet mot dørtersklene.

Tiltak bør gjennomføres, for å hindre fukt og grus i å trenge i mellom terskel og gulv. Dette kan medføre skader og knirk i laminatgulvet.

Angitt TG sattes på grunn av u-fagmessig utførelse på laminatgulvet og fare for følgeskader kan skje.

##### Anbefalte tiltak

Det må foretas tiltak for å utbedre nevnte avvik.

#### Trapp: felles trapp

##### Oppsummering

Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

Fellestrappen er borettslagets ansvar, og valg av oppgraderinger er opp til borettslagets styre.

##### Anbefalte tiltak

Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.

## Elektrisk

### Oppsummering

Opplegg til ny balkong og ombygging av sikringsskap. Arbeidet ble utført av: Installatør Per Øverland AS i 2022.

Sikringsskapet er plassert i kjeller/trapperom.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

Dokumentasjon er fremlagt og er tilgjengelig i "boligmappa".

Representant for selger (leietager) forteller at det i enkelte tilfeller slår sikringen ut ved bruk av stikkontakt på kjøkken med annet bruk på samme kurs samtidig (ovn, vaskemaskin osv.).

### Anbefalte tiltak

Kapasiteten på kurs med flere brukersteder kan være for liten i enkelte tilfeller, i deler av året.

Kapasiteten bør vurderes å økes.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Annent løsningsalternativ for ventilering av leiligheten må avklares/godkjennes av borettslagets styre.

Ventileringen ligger under borettslagets ansvarsområde.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**2.5.2024**

Rapportdato  
**6.5.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Susanna Mary Sandelin**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Tonje Marie Bergem (leietaker)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ronny Nelson** Telefon: **47689905**  
Firma: **Takstingeniør Børre Skui AS** Epost: **ronny@skuitakst.no**  
Adresse: **Gydas Gate 11, 3732 Skien**



Profilbilde

#### Om bygningssakkyndig:

Svennebrev som tømrer i 1996, ferdig Mesterbrev utdanning i 2019, og har studert ved teknisk fagskole på Kongsberg fra 2020- 22. Har jobbet som tømrer i byggebransjen i over 20 år, har allsidig erfaring fra småhus, hytter og rehabilitering. Har også jobbet for større entreprenører med offentlige bygg, som skoler, institusjoner og andre næringsbygg.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger. Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres. Områder som vi ser mer på er følgende:

- \* Energieffektivisering av boligen.
- \* Grønne lån
- \* Anbefalte håndverkere og kontrakter
- \* Start med det som gir deg/dere mest verdi
- \* Forhåndstakst/verditakst av tiltakene.

#### Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten med angitte TG, er utarbeidet etter gitte regler satt i byggeforskriften, NS 3600: 2018 , eiers/selgers opplysninger om boligen og takstingeniørens erfaring og utdanning etter befaring av objektet.

Eier/selger må lese rapporten, og melde i fra om feil, manglende opplysninger eller ukorrekte opplysninger.

Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen.

Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundigbesiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra Hilti PD-I.

Horisontale og vertikale mål på baderommet er det blitt benyttet strek laser til formålet av typen Hilti PM 2-LG.

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Rapporten omhandler noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde.

Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.



Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

## Informasjon om boligen

Adresse: Sykehusvegen 25B, 3924 Porsgrunn

Kommunenr: 4001      Gårdsnr: 47      Bruksnr: 68      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr: 887      Leilighetsnr: H 202

Byggeår: 1966

Boligtype: Leilighet i boligblokk

### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskiller er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### 2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Ingen avtrekk over platetopp.

Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Gang: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Inngangsdør .

Innglasset balkong: Malt overflate på gulv av betong og metall plater. Malt betong i himling.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	38	6	12	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>56</b>	<b>38</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	38	38	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten målsetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger".

Retningslinjene har ny NS 3940 fra 26/10- 2023 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter.

Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Boenheten har tilhørerne parkeringsplass for én bil foran blokken.

Leiligheten har 2 boder i kjeller merket H202.

Oppgitte mål på arealene er avrundet etter avrundingsreglene, og er angitt uten desimaler.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på søylefundamenter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongene ble utvidet, og sto ferdig med ferdigattest 13.06.2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillt krav til dagens forskriftskrav på 100 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
- Vinduer med 2-lags glass.	
- Ytterdør i malt/lakkert utførelse. Det er brann og lyd krav på døren. B 30, dB 35.	
- Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu, terrassedør er skiftet i 2022, ifølge eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-0</b>
<p>Normal levetid på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vinduer av tre er 20-60 år.</li> <li>- ytterdører av tre er 20-40 år.</li> </ul> <p>Drift og vedlikehold av vinduer og utvendige dører ligger under borettslagets ansvarsområde.</p> <p>Rom med varig opphold har klaffeventiler i yttervegg, og har i tillegg muligheter for ventilering ved å sette vinduene i lufteposisjon.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Etasjeskiller i betong som også fungerer som brannskille mellom etasjene.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ikke over kravene satt i NS 3600 til angitt TG.</p> <p>2. etasje:</p> <p>Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.</p> <p>Det bemerkes at laminatgulvet er ikke fagmessig avsluttet mot dørtersklene. Tiltak bør gjennomføres, for å hindre fukt og grus i å trenge i mellom terskel og gulv. Dette kan medføre skader og knirk i laminatgulvet. Angitt TG sattes på grunn av u-fagmessig utførelse på laminatgulvet og fare for følgeskader kan skje.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må foretas tiltak for å utbedre nevnte avvik.	

## 6.4 Kjøkken



Platetopp.

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Det har blitt søkt etter fukt på utsatte steder som på gulvet ved oppvaskmaskin, oppvaskkum og foran frys/kjøleskap, uten å finne utslag for fukt.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er etablert Waterguard som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin og fra vann tilførsel til oppvaskkum.

- Kjøkken med flate fronter.
- Laminert benkeplate og integrert komfyr, platetopp, og oppvaskmaskin.
- Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
- Det er montert fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

## Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

### Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen og platetopp.

Det er et avtrekk i rommet som ikke er spesifikt for mat-os.

Manglende eller defekt avtrekk settes til angitt TG, i samsvar med gjeldene regler satt i NS 3600.

Manglende avtrekk og problemstilling med å løse avviket, blir liggende på borettslaget.

Ved å føre avtrekk fra stekesone inn i felles avtrekk, kan skape problemer i andre leiligheter.

Utbedringskostnader avtrekk

Estimert kostnad for befaring og utredning av problemstillingen. Tiltak avklares etter avtale.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilering av mat-os, må opprettes.

### Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



Avtrekk i fra rommet inn i felles luften sjalt.



Waterguard montert i kjøkkenbenken som stenger vannet ved en eventuelt lekkasje.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Trapp: felles trapp



Beskrivelse	
Felles adkomst trapp. Trappen er i betongkonstruksjon fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper.</p> <p>Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.</p> <p>Fellestrappen er borettslagets ansvar, og valg av oppgraderinger er opp til borettslagets styre.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper anbefales etablert på bakgrunn av sikkerhetsmessige forhold.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er kun avløpsrør i leiligheten som er vurdert.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier er kjent med at det er foretatt utskiftninger av innvendig avløpsrør ved oppgradering av bad og kjøkken i 2019.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av avløpsrør**

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.  
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres.  
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.  
Stakeluke påvist i kjeller.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

Leiligheten er koblet til offentlig avløpsnett.

**6.8 Vannledninger**

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Eier er kjent med at det er foretatt utskiftninger av innvendig vannrør i 2019.	
---	--

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

**Oppsummering av vannledninger**

TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.  
Avrenning fra fordelerskap ned på gulv med sluk.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Leiligheten er koblet til offentlig vann nett.



## 6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Opplegg til ny balkong og ombygging av sikringskap. Arbeidet ble utført av: Installatør Per Øverland AS i 2022.

Sikringsskapet er plassert i kjeller/trapperom.

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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Dokumentasjon er fremlagt og er tilgjengelig i "boligmappa".

Representant for selger (leietager) forteller at det i enkelte tilfeller slår sikringen ut ved bruk av stikkontakt på kjøkken med annet bruk på samme kurs samtidig (ovn, vaskemaskin osv.).

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kapasiteten på kurs med flere brukersteder kan være for liten i enkelte tilfeller, i deler av året. Kapasiteten bør vurderes å økes.

Kursfortegnelse PER ØVERLAND AS aut. installatør

Installasjon  
Anleggsgjør: MÅERN  
Viktig: Eier/bruker er ansvarlig for alt den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Navn på fordeling: 2ETG

Systemspenning: 230 [V]  
Fordelingsystem: IT  
Type jordelektrode: Cu-line  
Tilslutningssted: Tlfersæl  
Tlfersæl: [mm2]

Lastbeskrivelse/utstyr	Vern	Type	I [A]	K	S [mm2]	Kabel		J-FB
						L [m]	Aut. last [A]	
Leilighet H0201								
Hovedbryter	Automat	32	C					
Kornlyr	Jordf. aut.	20	C		2x4		A	30
Sove	Jordf. aut.	10	K		2x1,5		A	30
Bad/Gang/Soverom/Kjøkken	Jordf. aut.	10	K		2x1,5		A	30
Balkong	Jordf. aut.	15	K		2x1,5		A+C	30
Sittk. Vaskemaskin/Tørketrommel	Jordf. aut.	13	C		2x2,5		A+C	30
Leilighet H0202								
Hovedbryter	Automat	32	C					
Kornlyr	Jordf. aut.	20	C		2x4		A	30
Sove	Jordf. aut.	10	K		2x1,5		A	30
Bad/Gang/Soverom/Kjøkken	Jordf. aut.	10	K		2x1,5		A	30
Balkong	Jordf. aut.	15	K		2x2,5		A+C	30
Sittk. Vaskemaskin/Tørketrommel	Jordf. aut.	13	C		2x2,5		A+C	30

## 6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Borettslag:

Leiligheten er tilknyttet felles oppvarming av vann i borettslaget. Sentral oppvarming for vann ligger under borettslagets ansvarsområde og er derfor ikke vurdert.

Representant for eier (leietaker) opplyser at det ikke har vært problemer med varmtvann.

Angitt TG settes på bakgrunn av opplysninger, og at vaktmester i borettslaget har ettersyn på felles anlegg.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

### Oppsummering av ventilasjon

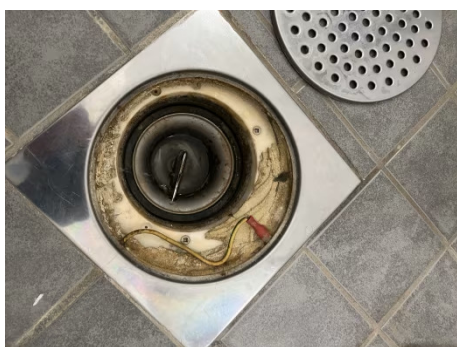
TG-2

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Annen løsning for ventilering av leiligheten må avklares/godkjennes av borettslagets styre. Ventileringen ligger under borettslagets ansvarsområde.

## 6.12 Våtrom



Sluk av stål i nedfelt dusjnise.



Gulvmembran.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

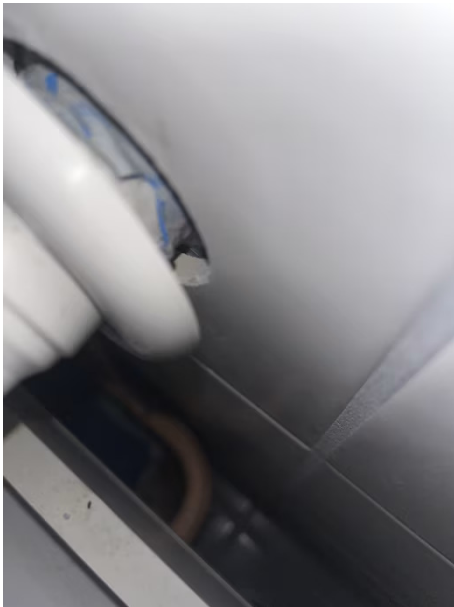
### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål



Mansjett rundt avløpsrøret fra servant.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.  
Normal tid for utskifting av våtrom med keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Badet er fra 2019 og er bygget etter gjeldende standard i byggeforskriften.  
Det er generelt vanskelig og konstanter mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelukk.  
Mansjett er registrert rundt avløp fra servant.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert servant, servantskap, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Det er etablert drenering som synliggjør eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne.



#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



Drens hul for eventuell lekkasje på sisterne fra toalettet.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende soverom

Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent.

For å unngå soppangrep og forråtnelse skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.

Målt verdi ved hulltaking er 6,0% noe som indikerer at treverket er tørt.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest.

Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

Borettslaget har pusset opp alle badene i oppgangen på samme tid, og står for oppbevaring og kontakt med ansvarlig utførende.

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Egenerklæring

Sykehusvegen 25B, 3924 PORSGRUNN

18 Apr 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Sykehusvegen 25B

Postadresse

Sykehusvegen 25B

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

## Informasjon om selger

Hovedselger

Sandelin, Susanna Mary

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom



**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad pusset opp i regi av borettslaget før jeg flyttet inn i leiligheten.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Denne informasjonen besitter borettslaget

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2022

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av yttervegg, Innglasset balkong og installert stikkontakter og varmelampe i regi borettslaget

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg til ny balkong og ombygging av sikringsskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Installatør Per Øverland AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2019

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badene ble oppgradert i 2019, trolig også rør. Men det er informasjon borettslaget sitter på.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

I regi av borettslaget

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: Sandelin, Susanna Mary      Date: 2024-04-18

Identification  
 Sandelin, Susanna Mary



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Sandelin, Susanna Mary

18/04-2024  
20:50:59

BANKID

# Vedtekter



for **SKRUKKERØD I** Borettslag org nr 952 064 487

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.11.1962, sist endret 25.05.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Skrukkerød I 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 en andel.
- (3) Likevel kan Porsgrunn kommune eie inntil 20 andeler, Sykehuset Telemark kan eie inntil 7 andeler og Norcem AS kan eie inntil 4 andeler i borettslaget. Boligene skal av Porsgrunn kommune framleies til arbeidstakere eller vanskeligstilte boligsøkende i kommunen. Sykehuset Telemark skal framleie boligene til arbeidstakere ved sykehuset og Norcem AS skal framleie sine boliger til tidligere arbeidstakere.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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



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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



**Porsgrunn Bamble Borgestad**

**Boligbyggelag**

**HUSORDENSREGLER**

**FOR**

**SKRUKKERØD I BORETTSLAG**

**TILKNYTTET**

**PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD**

**BOLIGBYGGELAG**

**Vedtatt på generalforsamling 31.03.2005**

*Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgå medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt boretthaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse ordensreglene laget.*

### **1. Alminnelige bestemmelser**

- Boligens indre vedlikehold påhviler boretthaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Boretthaveren skal være med å holde felles uteareal i orden. Dette skjer ved dugnader oppsatt av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenn er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.



### **2. Fellesrom**

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



### **3. Trappevask**

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka.
- For de som ikke vasker blir dette satt bort til andre og



utgiftene påføres andelseier.

Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

#### **4. Vasking, tørking og lufting**

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, ryer, dyner eller annet på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

#### **5. Vaskerier**

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

#### **6. Sanitæranlegg/ventilasjon**

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

#### **7. Avfall**

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslagers plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



#### **8. Husdyrhold**

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan



samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## 9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler, mopeder og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje skal benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres av andre.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet, max fartsgrense er 20 km.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.



## 10. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
- Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
- Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.
- Det er ikke under noen omstendighet tillatt å pusse opp med bruk av hammer, drill e.l etter kl. 21.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med oppussing



## 11. Brudd på ordensreglene

- Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.
- Ved tre skriftlige klager, kan styret begjære utkastelse.



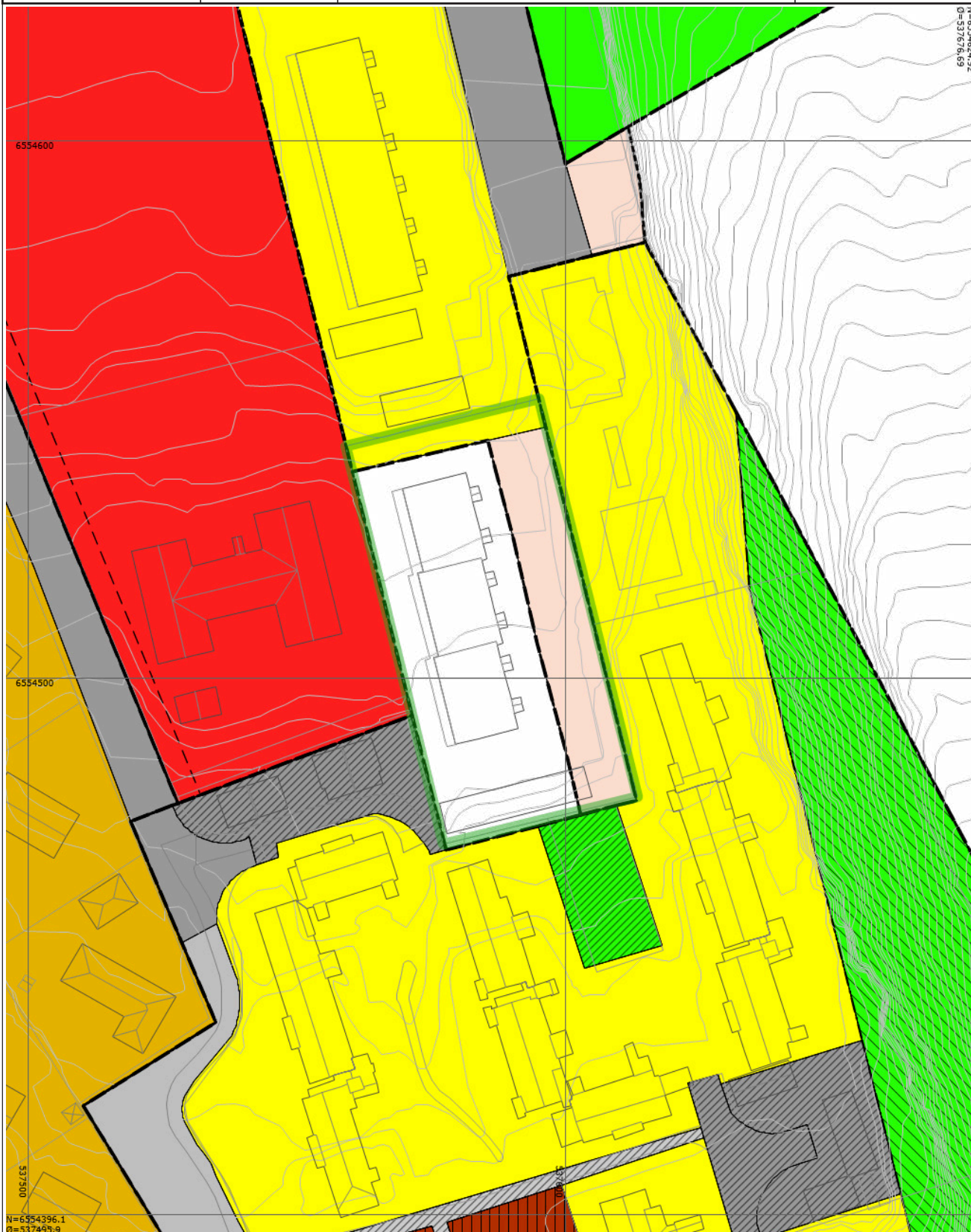
Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner




































Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sykehusvegen 25B 3924 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Skrukkerød II, arealene A, B og C			




Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Høydekurve  RpFareGrense  Rasfare  Boliger  Offentlig bebyggelse  Kjørevei  Unyansert formål  Felles parkeringsplass	 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg  Byggegrense  RpGrense  Konsentrert småhusbebyggelse  Allmennyttig formål  Gang-/sykkelvei  Felles avkjørsel  Felles lekeareal	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Kanal  RpFormålGrense  Bevaring av bygninger  Byggeområde  Blokkbebyggelse  Offentlig trafikkområde  Offentlig friområde  Felles gangareal  Eiendomsteig
--	--	---

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


**Kvikkleire - risiko**

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1





Porsgrunn  
kommune

## Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sykehusvegen 25B 3924 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				


























Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Vegbom  Gatelys (belysningspunkt)  Teiggrense dårlig nøyaktighet  Bygningsavgrensning tiltak  Takoverbyggkant  Veranda  Vegdekkekant  Sti  Udefinerte bygg  Annen næring  Trapp  Parkeringsområde  Kanal   Matrikelnummer	 Vegsperring  Mast  Bygningsdelelinje  Mønelinje  Taksprang  Annet vegareal avgrensning  Gangveg  Bygning tiltak - areal  Bolig  Annet gjerde  Gang- og sykkelveg  Høydekurve 5m  Lekeplass   Kommunalveg gatenavn.	 Hekk  Teiggrense god nøyaktighet  Bygningslinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Vegbom  Fortau  Takoverbygg  Garasje og uthus  Loddrett mur  Veg  Høydekurve   Eiendomsteig   Privatveg gatenavn.
--	---	---

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
<b>Kvikkleire - risiko</b>	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SKRUKKERØD II, AREALENE A, B OG C**

### **§1 Om planens omfang og bebyggelsens plassering.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek).  
Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og tomtegrense og med den møneretning som vist i planen.

### **§2 Om murbebyggelse.**

På areal C skal bebyggelsen som består av blokker oppføres i mur med etasjeskillere av brannfaste materialer.

### **§3 Om trebebyggelse.**

På areal A og B kan boligbebyggelsen som består av frittliggende våningshus og rekkehus, oppføres av tre innefor rammen av bygningsloven.

### **§4 Om bebyggelsens former, areal og etasjetall.**

På tomtene A1 - A12 og B1 - B7 kan oppføres våningshus med grunnflate max. 15% av tomtens nettoareal, men ikke over 150 m<sup>2</sup>, garasje ikke medregnet. Samtlige bygninger på tomtene A1 - A11 og B1 - B7 kan max. ha 2 etg. på terrengets laveste side.

På tomtene C1 - C3 kan oppføres blokker med 3 etasjer.

### **§5 Om takvinkel, høyde og avstand.**

Våningshus på tomtene A1 - A11 og B1 - B7 skal ha takvinkel på mellom 15 og 25° dersom de får underetg. på minst en side og mellom 15 og 40° dersom de i 1 etg. (???)

Våningshus på tomtene B8 - B14 skal ha takvinkel mellom 15 og 25°.

Gesimshøyden må ikke overstige:

3,5 m for 1 etg. byggehøyde  
6,5 m for 2 etg. byggehøyde  
10,0 m for 3 etg. byggehøyde

Bestemmelsene for byggehøyder gjelder for alle sider av bygningene og måles fra terrengets laveste punkt ved ytre vegliv.

Arker og oppbygg på tak tillates ikke. Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 5,0 m eller nærmere regulert stikkveg enn 2,5 m. Våningshus må ikke komme nærmere nabogrense enn 4,0 m eller minst halve husets høyde.

#### **§6 Om fellesgarasjer.**

På tomtene B15 - B20 kan oppføres fellesgarasjer. Enhetene i fellesgarasjene må ikke overstige 20,0 m<sup>2</sup> med takform og farge som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

#### **§7 Om frittliggende garasjer.**

På tomtene A1 - A11 og B1 - B7 skal det ved anmeldelsen tegnes inn på situasjonsplanen minst 1 garasje pr.leilighet med oppstillingsplass for minst 1 bil framfor garasjen inne på egen tomt.

Garasjene skal ha samme takform og farge som våningshuset.

Frittliggende garasje skal ligge som planen viser. Bygningsrådet kan tillate at garasjene bygges inn eller sammen med våningshuset.

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

#### **§8 Om tomteplan.**

For tomtene B8 - B14 og C1 - C3 skal det utarbeides en tomteplan som skal godkjennes av bygningsrådet før byggearbeidet settes i gang.

Tomteplan skal vise tørkestativ, plass for søppeldunker, private parkeringsplasser osv.

#### **§9 Om trær og busker.**

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

#### **§10 Om unntak.**

Unntak fra disse vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter i Eidanger.

**§11 Om bygningsloven og de alminnelige vedtekter.**

Ved siden av denne vedtekt gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i Eidanger.

**§12 Om private servitutter.**

Det er ikke tillatt med privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

**Stadfestet den, 04.10.1963**



Porsgrunn kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	47	68	0	0	Sykehusvegen 25A, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 25B, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 25C, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 25D, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 25E, 3924 PORSGRUNN Sykehusvegen 25F, 3924 PORSGRUNN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplan (13.6.2019)	2842,74m <sup>2</sup>
byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (13.6.2019)	4809,59m <sup>2</sup>
Flomfare	Kommuneplan (13.6.2019)	236,73m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 302	Skrukkerød II, arealene A, B og C (4.10.1963)	Blokkbebyggelse	192,6m <sup>2</sup>
4001 302	Skrukkerød II, arealene A, B og C (4.10.1963)	Unyansert formål (Ikke angitt)	770,68m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPPLAN

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

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

---

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



---

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 47

Bnr: 68

Adresse: Sykehusvegen 25B

---

Planarbeid

---

**Pågående planarbeid: Nei**

**Vernestatus: Nei**

**Sefrakregistrert: Nei**

**(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)**

<p><b>Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering</b></p>
---



# Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel

## Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel

Som Medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag har du forkjøpsrett på ca. 5 000 boliger i borettslag tilknyttet PBBL.

## Forkjøpsrett – hvordan virker den

Ved salg av boliger har medlemmer i PBBL forkjøpsrett. Det betyr at du som medlem kan melde din interesse for boliger utlyst for salg, og velge å tre inn i det høyeste budet med de betingelser som er satt med hensyn til pris, overtakelsesdato o.l.

## Ansiennitet – hvordan virker den

Vedtektene bestemmer ansiennitetsreglene i hvert borettslag. I de fleste borettslagene har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Dersom flere i borettslaget ønsker å benytte forkjøpsretten, blir botiden avgjørende. Dernest kommer medlemmer i boligbyggelaget.

## Forkjøpsrett kan avklares på to måter:

### - Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring blir forkjøpsretten for boligen annonsert før den blir solgt, vanligvis med en prisantydning. Interessenter må da melde seg innen en gitt frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at PBBL kontakter de som tidligere har meldt sin interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene med bindende virkning straks ta stilling til om forkjøpsretten gjøres gjeldende.

### - Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for boligen etter at den er solgt. Ved innsendelse av meldeskjema forkjøpsrett er man forpliktet til å overta boligen hvis ingen andre med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen. Et slikt krav er bindende. Det vil si at man plikter å overta boligen og tre inn i inngått avtale mellom selger og kjøper.

Finansieringsbevis for hele kjøpesummen må vedlegges meldeskjema forkjøpsrett.

**NB! Viktig at når forkjøpsretten avklares må man være tilgjengelig.**

## Forkjøpsrett – annonsering

Boliger på forkjøpsrett publiseres på PBBLs hjemmeside hver onsdag. Fristen for å benytte seg av forkjøpsretten er vanligvis 5 virkedager etter at boligen er annonsert på vår hjemmeside.



# Kontakt oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til å høre fra deg!**



**Cecilie Tande Flood**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 481 62 064  
cecilie.flood@sor.no



**Ida Zoi Salvesen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Mob.: 979 94 295  
ida.salvesen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



Eiendom:

Sykehusvegen 25B, 3924 PORSGRUNN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**ROSE MARI RØSTBERG** | Eiendomsmegler | **988 32 782**

**rose.rostberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00