

Tollbugata 37B

Frednes brygge



Prisantydning: **kr 3 395 000,-**

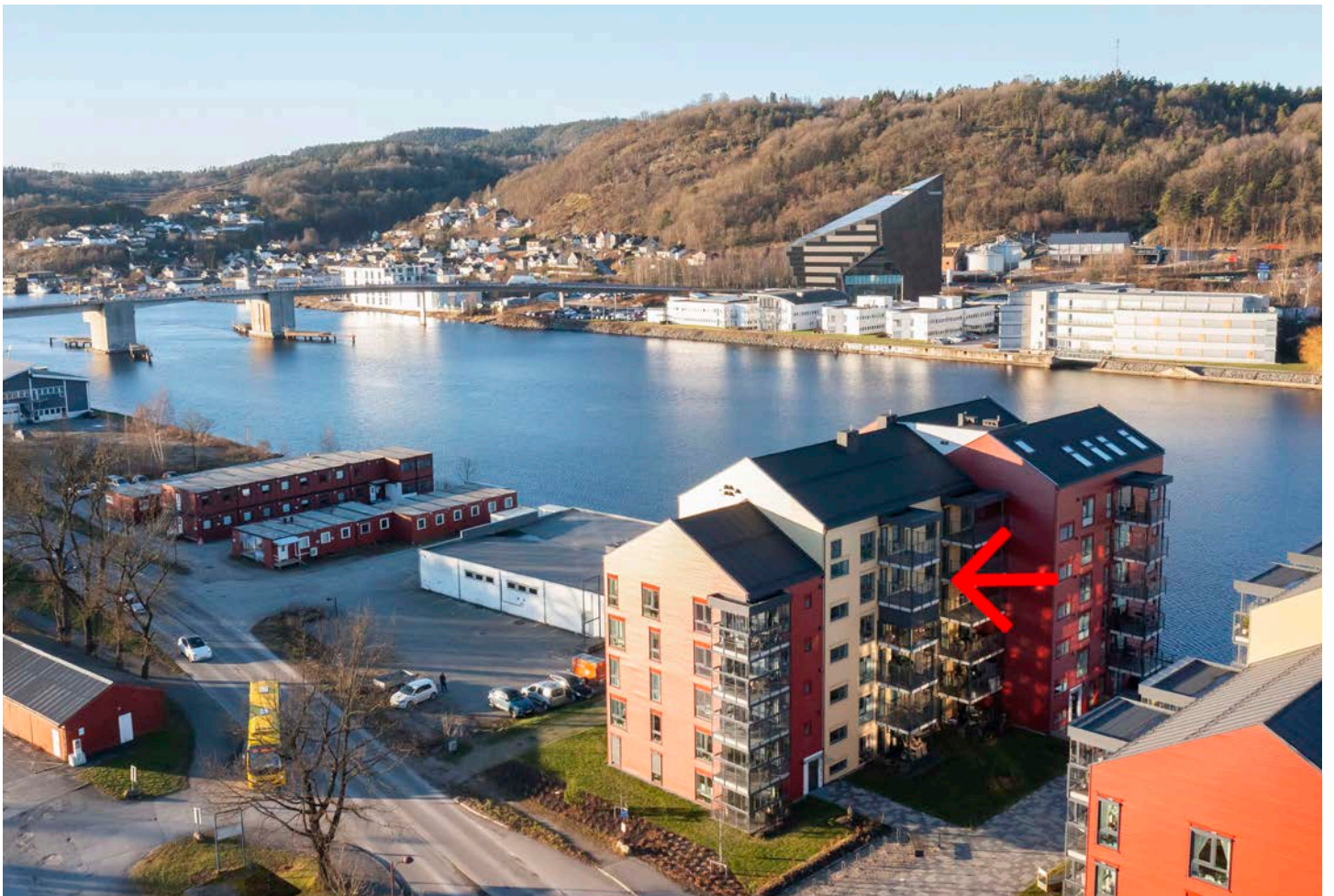



SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Nydelig utsikt fra vestvendt veranda



Ny og solrik 3-roms andelsleilighet med nydelig utsikt. IN-ordning 2 balkonger - heis - parkeringskjeller.

OMRÅDE

Frednes brygge

ADRESSE

Tollbugata 37B, 3933

PORSGRUNN

Prisantydning

kr 3 395 000,-

Fellesgjeld: **kr 3 395 000,-**

Omkostninger: **kr 6 000,-**

Totalpris: **kr 6 796 000,-**

Fellesutgifter: **kr 19 097,-**



BRA-i: 94 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 99 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2023

Soverom: 2

Rom: 4

Etasje: 5

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 4112 m²

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

950 21 905

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

TOLLBUGATA 37B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 200, bnr. 2985, ideell andel 1/1

i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 57 i Frednes Brygge II Borettslag med orgnr. 928429105

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 99 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 94 m²

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4112 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt opparbeidet med steinsatt gangarealer og grøntområder med hyggelige møteplasser. Asfalterte veier, parkering og adkomst til parkeringskjeller. Langs bygningenes elvefasade er det vakker strandpromenade med brygge.

Beliggenhet

Flott og ny leilighet beliggende på Frednes brygge. Her bor du i nydelige omgivelser langs vannkanten, og med flott utsikt til elva. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Porsgrunn sentrum med alle byens servicetilbud, samt Down Town kjøpesenter. Forøvrig kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Fine turområder langs strandpromenaden og i nærområdet.

Adkomst

Se vedlagte kart.

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

Bebyggelsen

Bygget er oppført i 7 etasjer + garasjekjeller.

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass med gode forbindelser i nærområdet samt gangavstand til Porsgrunn togstasjon.

Byggemåte

Bygget er oppført i betong forblendet med stålplater og tre kledning. Saltak med listetekking. Vinduer rammer og karm i tre. 3-lags isolerglass, utvendig beslått med aluminiums beslag. Balkongdører med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminiums beslag. Slett brann- og lyd klassifisert entrédør.

Innhold

Boligen ligger i 5 etg.

Innhold: Entre, 2 soverom, 2 bad/wc, vaskerom/teknisk bod, kjøkken og stue.

Vestvendt og østvendt veranda på henholdsvis 14 og 8,4 kvm.

Sportsbod på 5 kvm i kjeller.

Standard

Ny og energibesparende bolig med høy standard.

Entre: (6,5 kvm)

Avsatt plass til garderobe. På gulv er det 3-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og nedforet himling med malte gipsplater med downlights.

Gang: (5,8 kvm)

På gulv er det 3-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og nedforet himling med malte gipsplater med downlights.

Soverom 1: (12,8 kvm)

Skyvedørsgarderobe med 1 stk. speilfront. På gulv er det 13-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og sparklet og malt betong i himling.

Soverom 2: (7,3 kvm)

På gulv er det 3-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og sparklet og malt betong i himling.

Bad/wc: (5,4 kvm)

Rommet inneholder 120 ca baderomsinnredning med 2 skuffer og helstøpt servant og speilskap, veggmontert toalett, håndkletørker og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i herdet glass. På gulv er det fliser (30 x 30 cm) med elektriske varmekabler, 30 x60 flis på vegger og nedforet himling med malte gipsplater med downlights.

Bad/wc 2: (3,2 kvm):

Rommet inneholder 40 cm baderomsinnredning med 2 skuffer og helstøpt servant og speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med fast glassvegger. På gulv er det fliser (30 x 30 cm) med elektriske varmekabler, 30 x60 flis på vegger og nedforet himling med malte gipsplater med downlights.

Vaskerom/teknisk bod: (6,2 kvm)

Rommet inneholder benkeplate på 180 cm med 60 cm underskap og nedfelt kum. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. På gulv er det beleg, på vegger er det sparklet og malt gipsplater/betong og t-profiler i himling.

Kjøkken: (14 kvm)

Lys Huseby innredning med 1 speils fronter og laminat benkeplate. integrert kombinert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp av type Electrolux. På gulv er det 3-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og sparklet og malt betong i himling.

Stue/spisestue/tv-krok (28 kvm):

Romslig stue med "egen plass" avsatt til tv-stue/spisestue. Fra stue er det utgang til vestvendt balkong med gode solforhold og flott utsikt over elven. På gulv er det 3-stavs hvitpigmentert parkett, sparklet og malte gipsvegger og sparklet og malt betong i himling.

Verandaer: (Vest 14 kvm og Øst 8,4 kvm)

Tremmegulv i kompositt og stål og glassrekkverk

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

Følgende hvitevarer følger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger

TV/Internett/Bredbånd

Fibernetts inkludert i felleskostnaden

Parkering

En fast oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er klargjort for el-bil lader.

Forsikringselskap

If... Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004828378

Diverse

Bygget har forskriftsmessige brann og røykvarsling ihht gjeldende forskrifter.

Toveis porttelefon med videokamera

ENERGI

Oppvarming

Hovedoppvarmingskilde blir Plug-IT oppvarmings-/ventilasjonssystem i stue og kjøkken. Elektrisk varmekabler på begge bad.

På soverom er det panelovner med glassfront.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

BORETTLAGET/ØKONOMI

Formuesverdi primær

Ikke fastsatt

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:

Renter kr. 15 554,-

Felleskostnader drift kr. 3 533,-

Akonto oppvarming og varmtvann kr. 883,-

Felleskostnadene inkluderer renter fellesgjeld, bygningsforsikring, akonto beløp for vannbåren varme og spring varmtvann, kommunale avgifter, drift fellesarealer, fibernett, forretningsførsel, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 19 097

Andel Fellesgjeld

Kr 3 395 000

Rentekost. fellesgjeld

Kr 15 554

BORETTLAGET

Borettslagsnavn

Frednes Brygge II Borettslag

Organisasjonsnummer

928429105

Andelsnummer

57

Om borettslaget

Borettslaget inkluderer adressene Tollbugata 35a, 35b, 27a og 37b

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16366534648, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.11.2024: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 153

Saldo per 20.11.2024: 177 557 500

Andel av saldo: 3 395 000

Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.06.2043 (siste termin 30.12.2062)

Borettslaget har inngått avtale med PBBL om IN. Det betyr at deler eller hele fellesgjelden kan nedbetales.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er avklart

Styregodkjenning

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/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER**Forretningsfører**

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter****Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.07.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare, kombinert bebyggelse og anleggsformål, og er en del av kommunedelplanen datert 13.06.2019.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Nedre Frednes (16.6.2022)" og er regulert til flomfare, fortau, gul sone iht. T-1442, kombinert bebyggelse og anleggsformål, rød sone iht. T-1442 og veg.

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. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

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 bygnings-sakkyndig 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 3 395 000

Fellesgjeld

Kr 3 395 000

Totalpris

Kr 6 796 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Etableringsgebyr kr. 5000,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 17300,-

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

Overtakelse

Ledig ved salg

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 avvike 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

Boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt markeds pakke kr 19.000,- . I tillegg kommer belastet selger direkte utlegg. Totalt kr 69.000,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket markedsføringskostnader og direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Porsgrunn Bolig AS

Oppdragsansvarlig

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Tlf: 950 21 905

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Sørmeqleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

17.12.2024



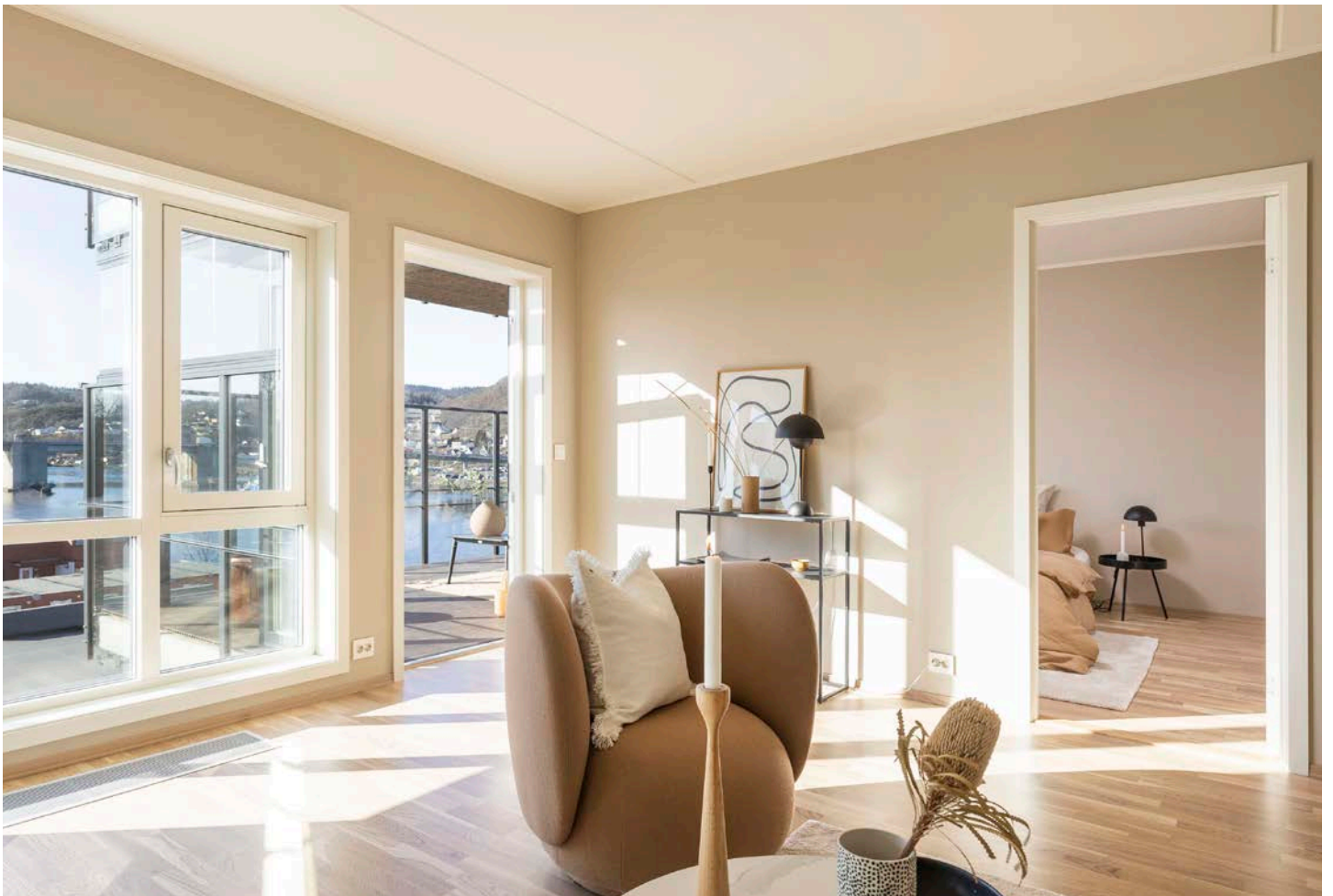
Lys og flott stue/spisestue med utgang til vestvendt veranda



Stue med tv-krok



Tv-stue/spisestue i tilknytning til stue



Flott utsikt fra stuen



Kløyken med utsikt og utgang til østvendt veranda



Kjøkken med plass til spisebord



Pent og fliselagt bad



Vaskerom/teknisk bod



Bad 2



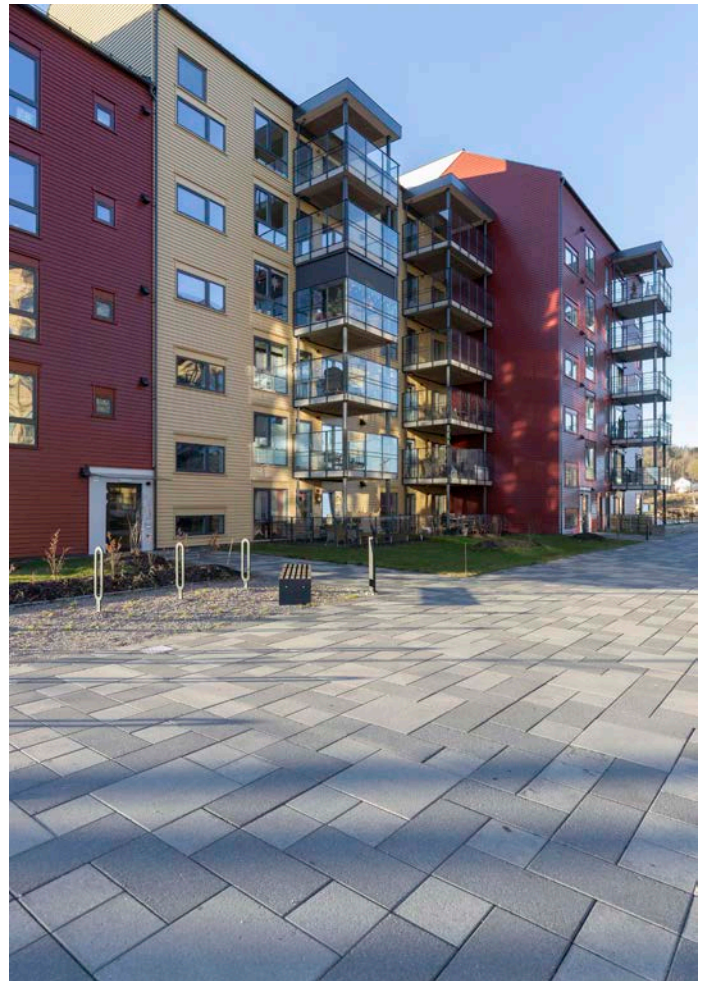
Soverom 1 - med skyvedørgarderobe



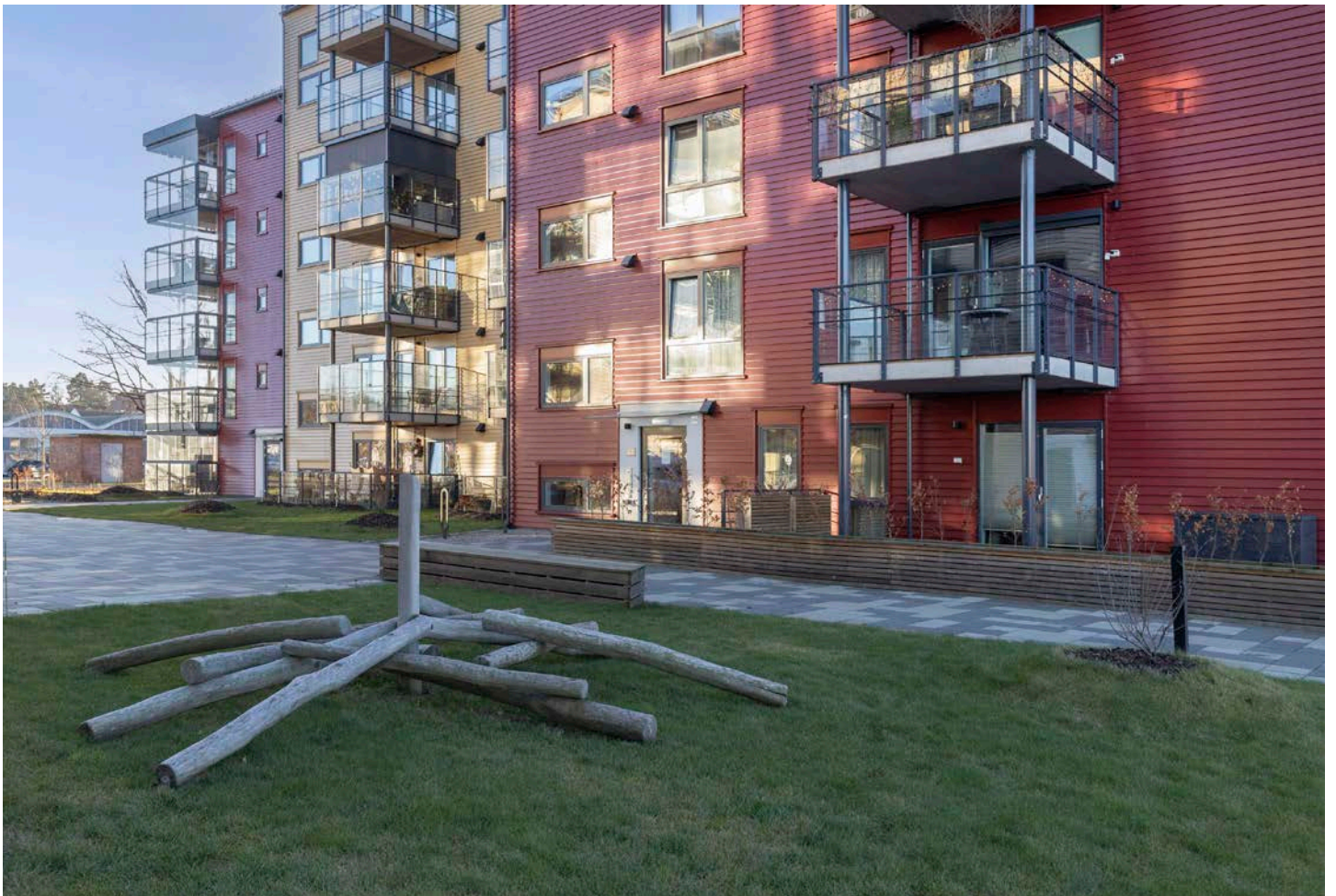
Entre



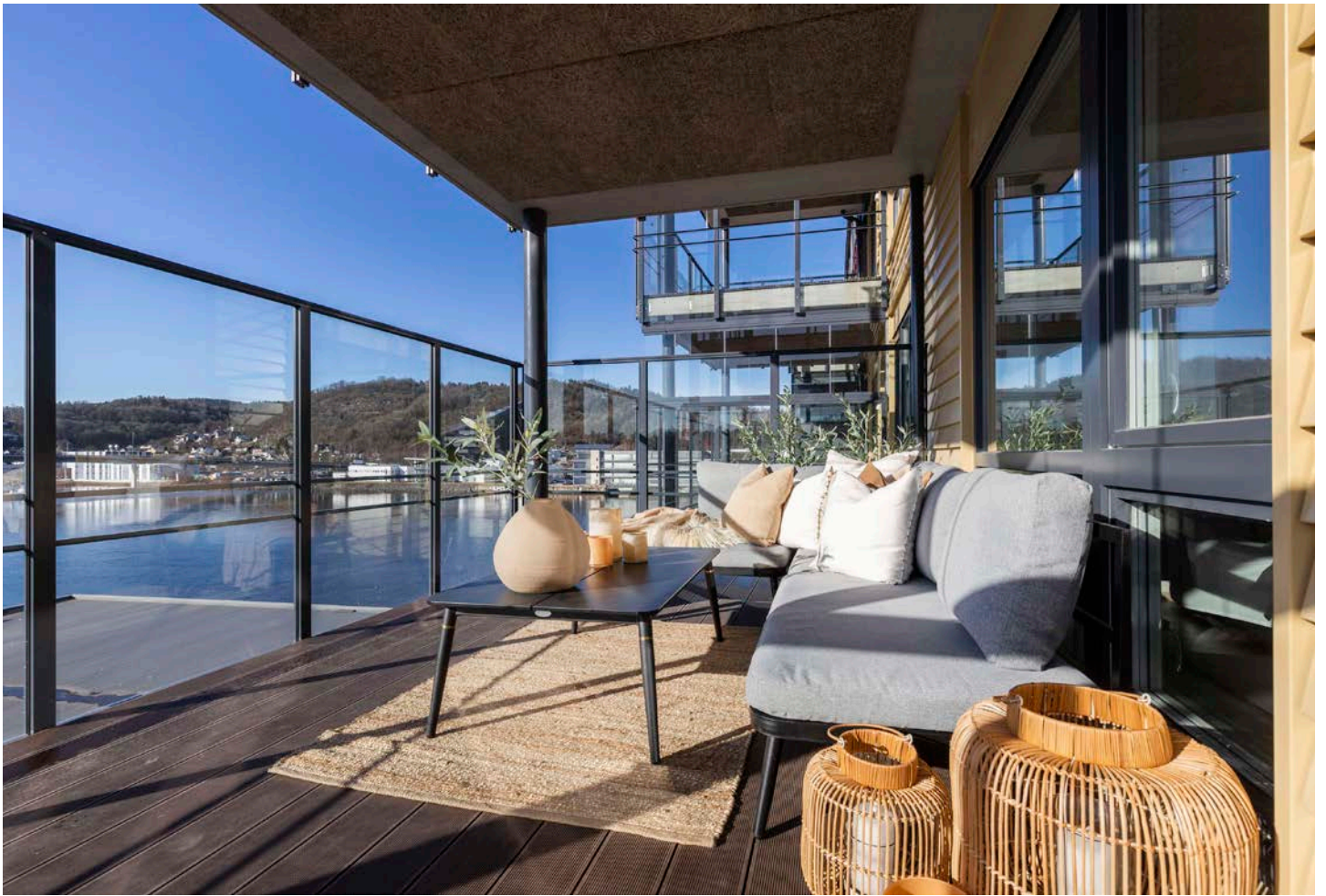
Utsikt fra østvendt veranda



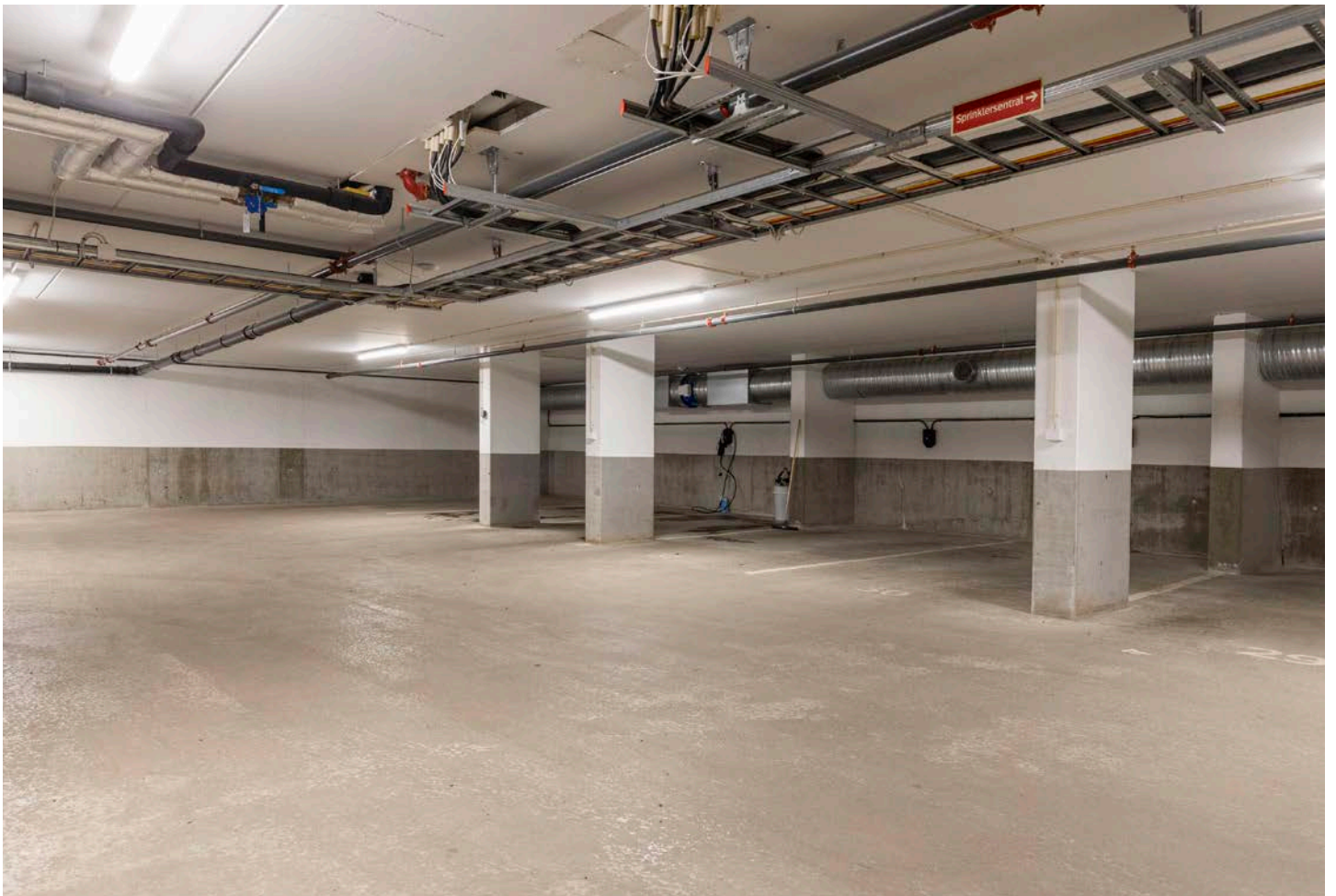
Pent opparbeidet fellesområde



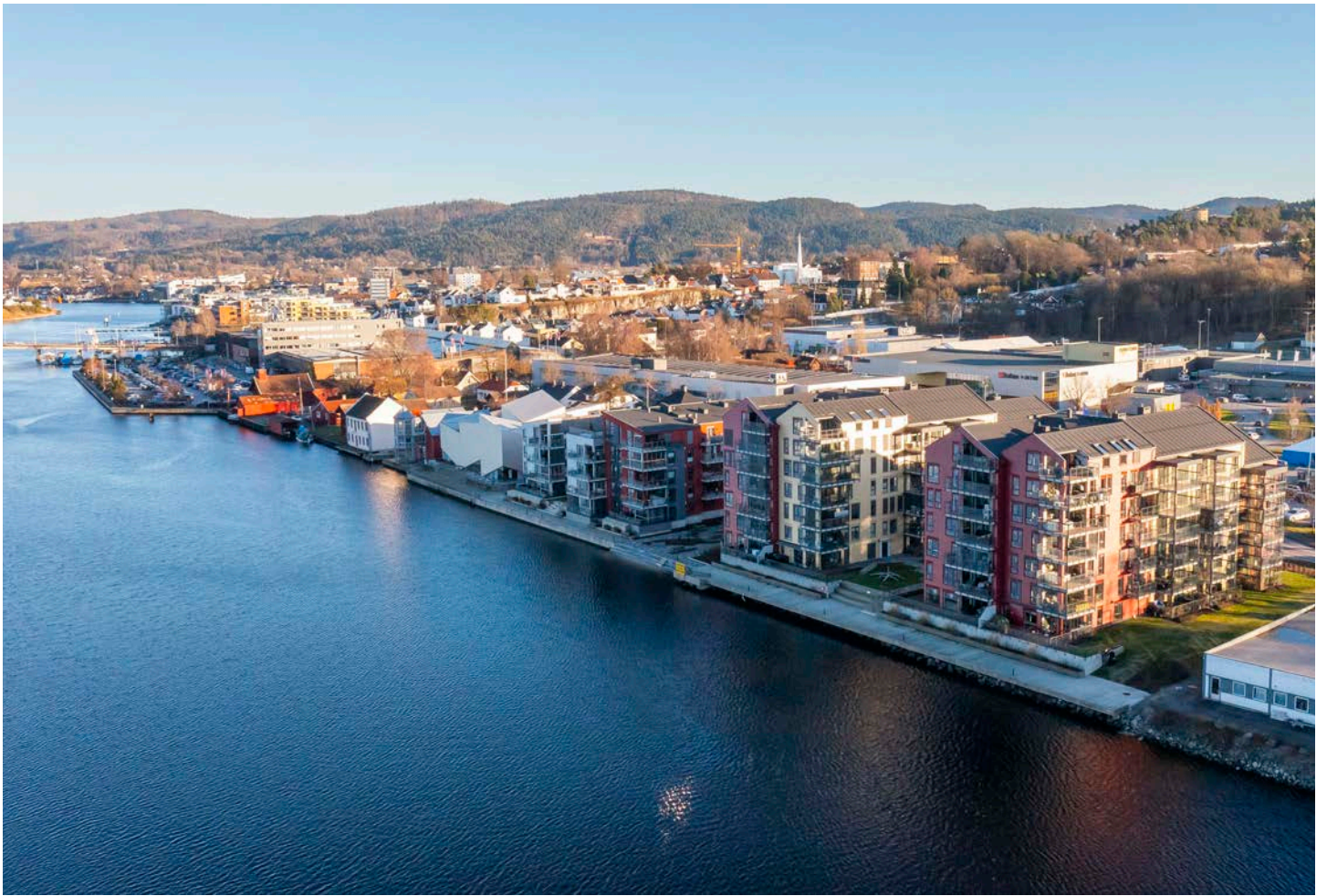
Pent opparbeidet fellesarealer.



Vestvendt veranda med nydelig utsikt



Biloppstillingsplass og sportsbod i kjeller



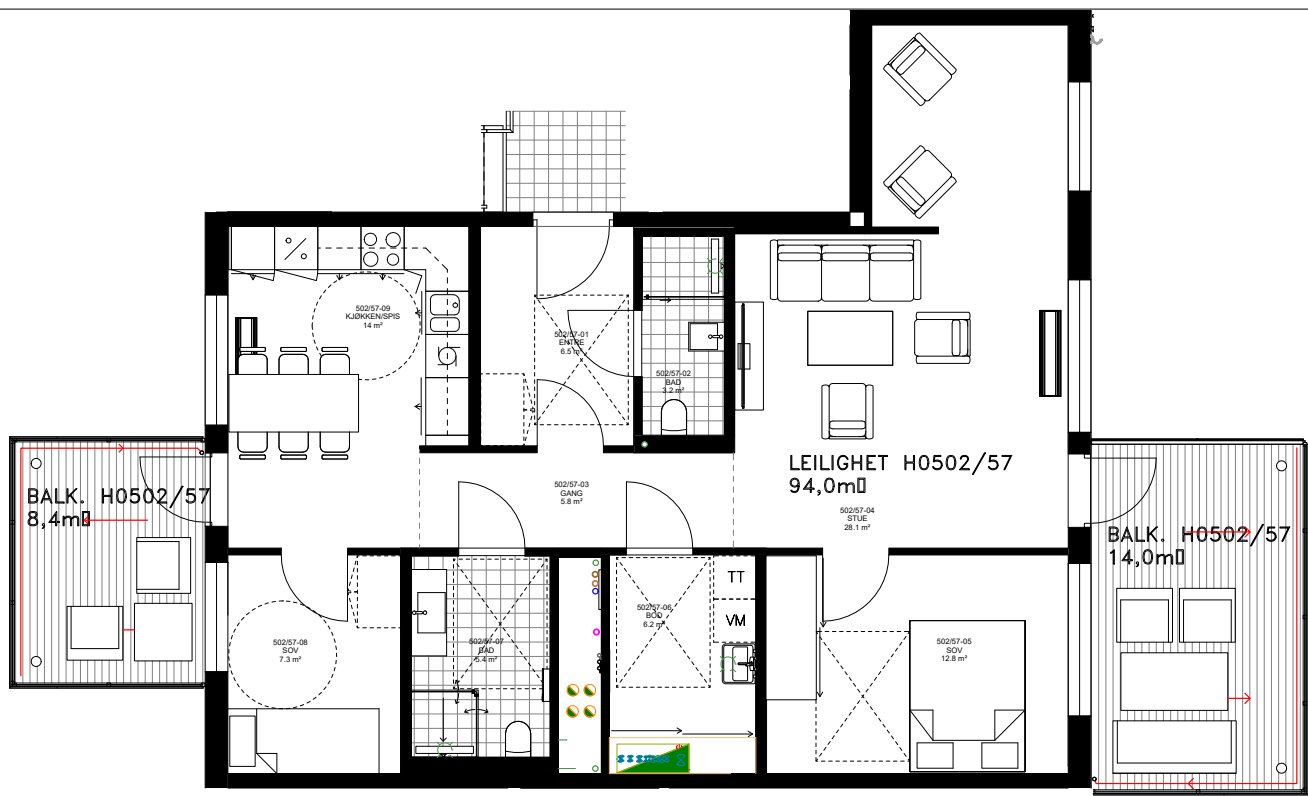
Boligen har en flott beliggenhet langs Porsgrunnelven



Sørmegleren presenterer Tollbugata 37b - 5 etg.



Strandpromenade med brygge



Målepinne
1 : 50

Frednes Boligprosjekt-BT2

Leilighet H0502-57 tilvalgstegetning

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1989

J.Nr.: 549200
Mål: 1 : 50
Dato: 26.05.21

Storgata 171, 3915 Porsgrunn
Tlf: +47 56 59 00
www.borveborchsenius.no

Nabolagsprofil

Tollbugata 37B

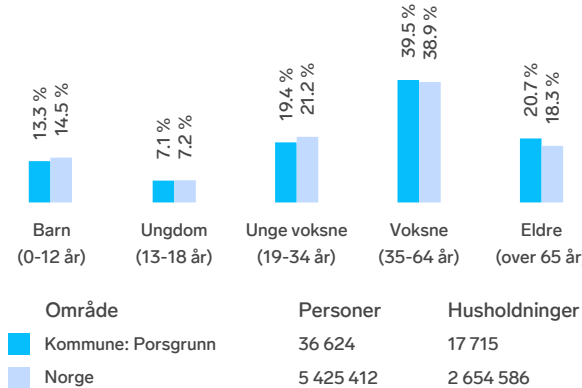
Offentlig transport

 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min  1.6 km
 Porsgrunn terminal Buss, tog	22 min  1.6 km
 Brevik ferjekai Linje 281, 282	16 min  12.8 km
 Stathelle brygge Linje 282	18 min  13.1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	38 min 



Skoler

Vestsiden skole (1-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	23 min  1.7 km
Grønli skole (1-7 kl.) 328 elever, 16 klasser	23 min  1.8 km
Myrene skole (1-7 kl.) 243 elever, 22 klasser	4 min  2.4 km
Klevstrand skole (1-7 kl.) 183 elever, 13 klasser	4 min  2.5 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	5 min  3.1 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	6 min  3.6 km



Aldersfordeling




Barnehager

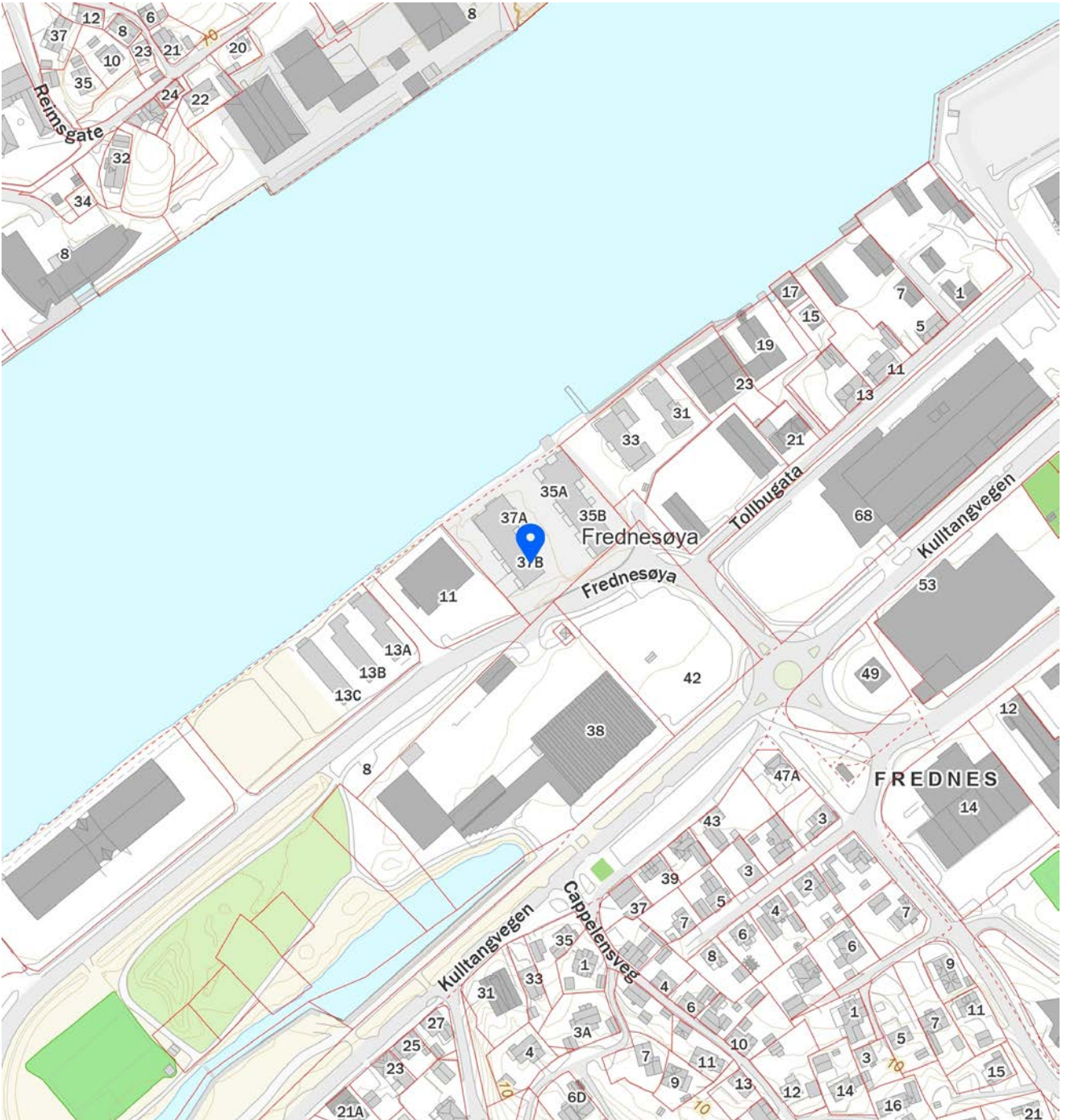
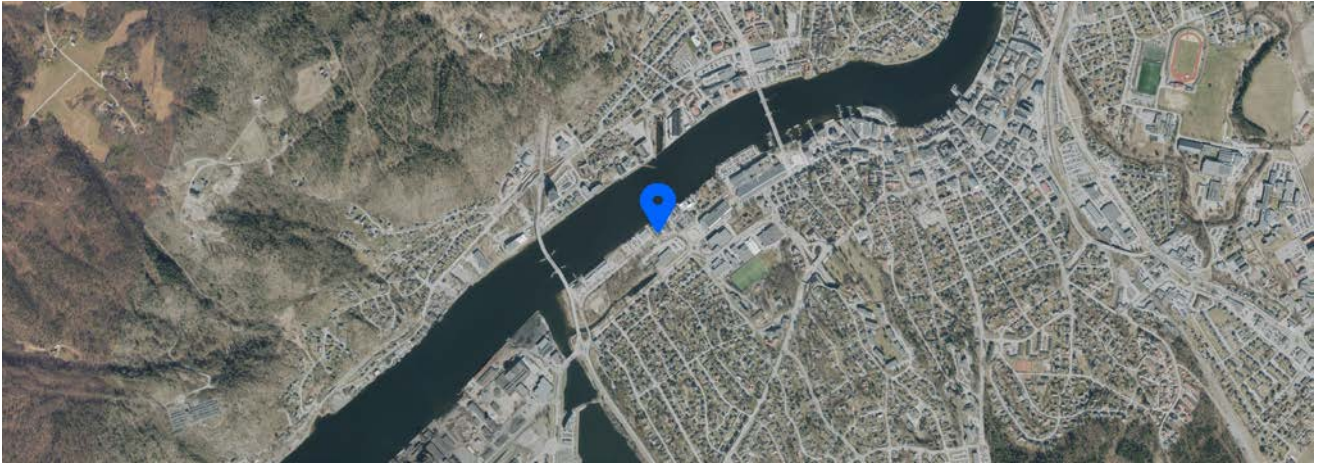
Maristien barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min  0.5 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år) 56 barn	16 min  1.2 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 74 barn	17 min  1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Down Town Post i butikk	3 min  0.2 km
Kiwi Skippergata PostNord	6 min  0.4 km

Sport

 Frednesøya Aktivitetspark Ballspill, sandvolleyball	5 min  0.4 km
 Frednes idrettsplass Fotball	6 min  0.4 km
 Family Sports Club Porsgrunn	8 min 
 SATS Porselensfabrikken	18 min 





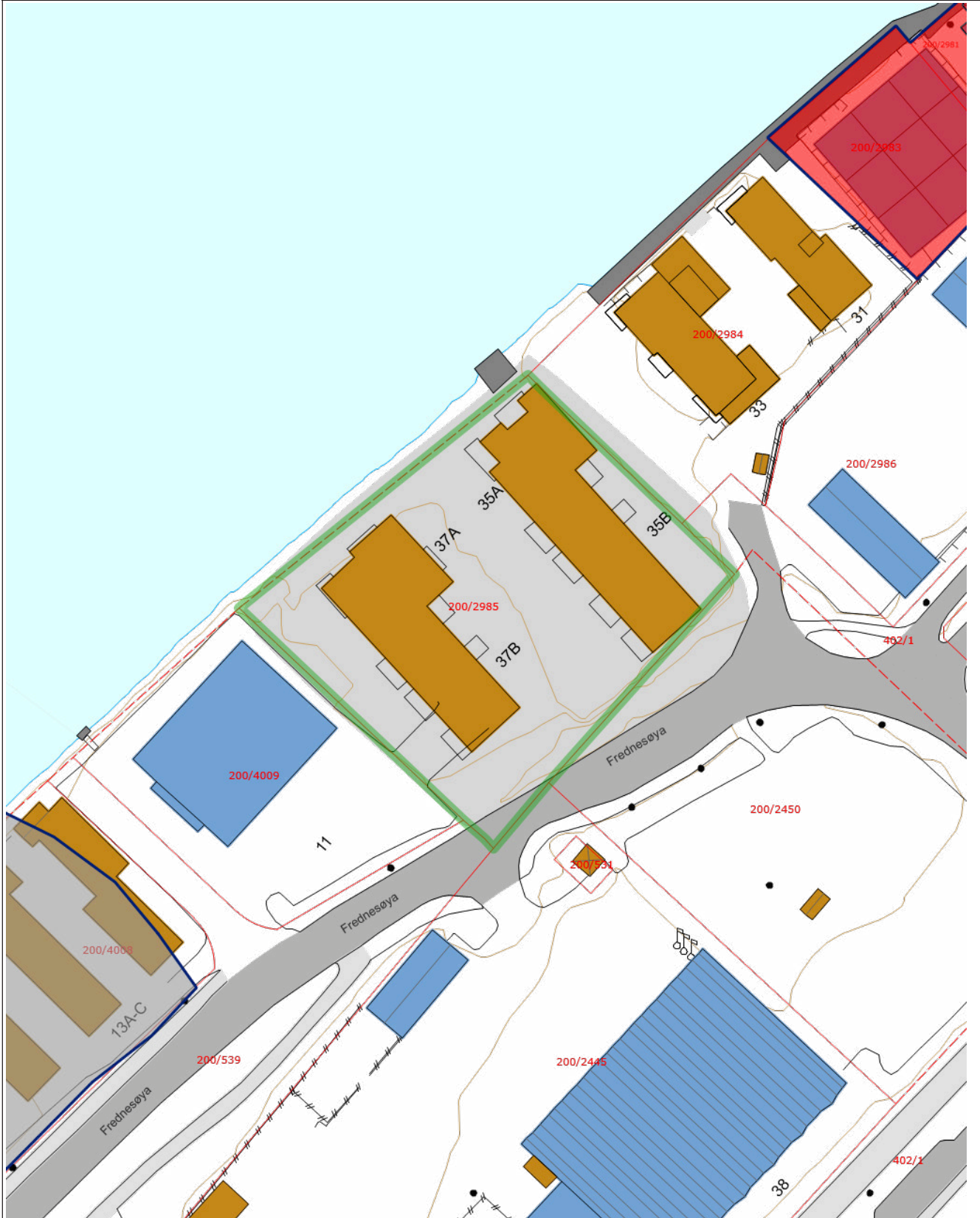
Porsgrunn
kommune

Situasjonskart







































Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 2985	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tollbugata 37B 3933 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

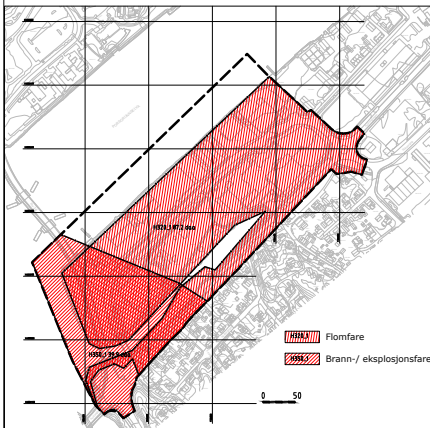
 VerneplanPorsgrunn B	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense generert
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Annen næring	 Flaggstang
 Fiktiv avgrensning for anlegg	 Annet gjerde	 Kai- og bryggekant
 Loddrett mur	 Kai og brygge	 Trapp
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Kystkontur tekniske anlegg
 Kystkontur	 Høydekurve	 Havflate
 Anleggsområde	 Eiendomsteig	 Matrikkelnummer
 Kommunalveg gatenavn.	 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

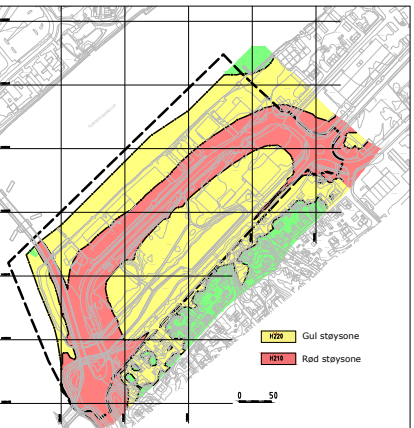
Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

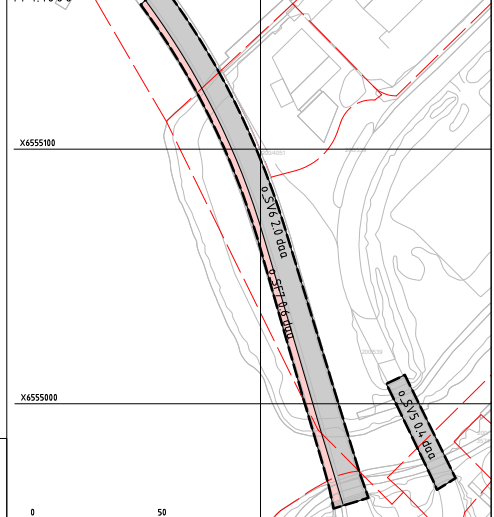
KARTUTSNITT MED HENSYNSSONER FARE
M 1:4000



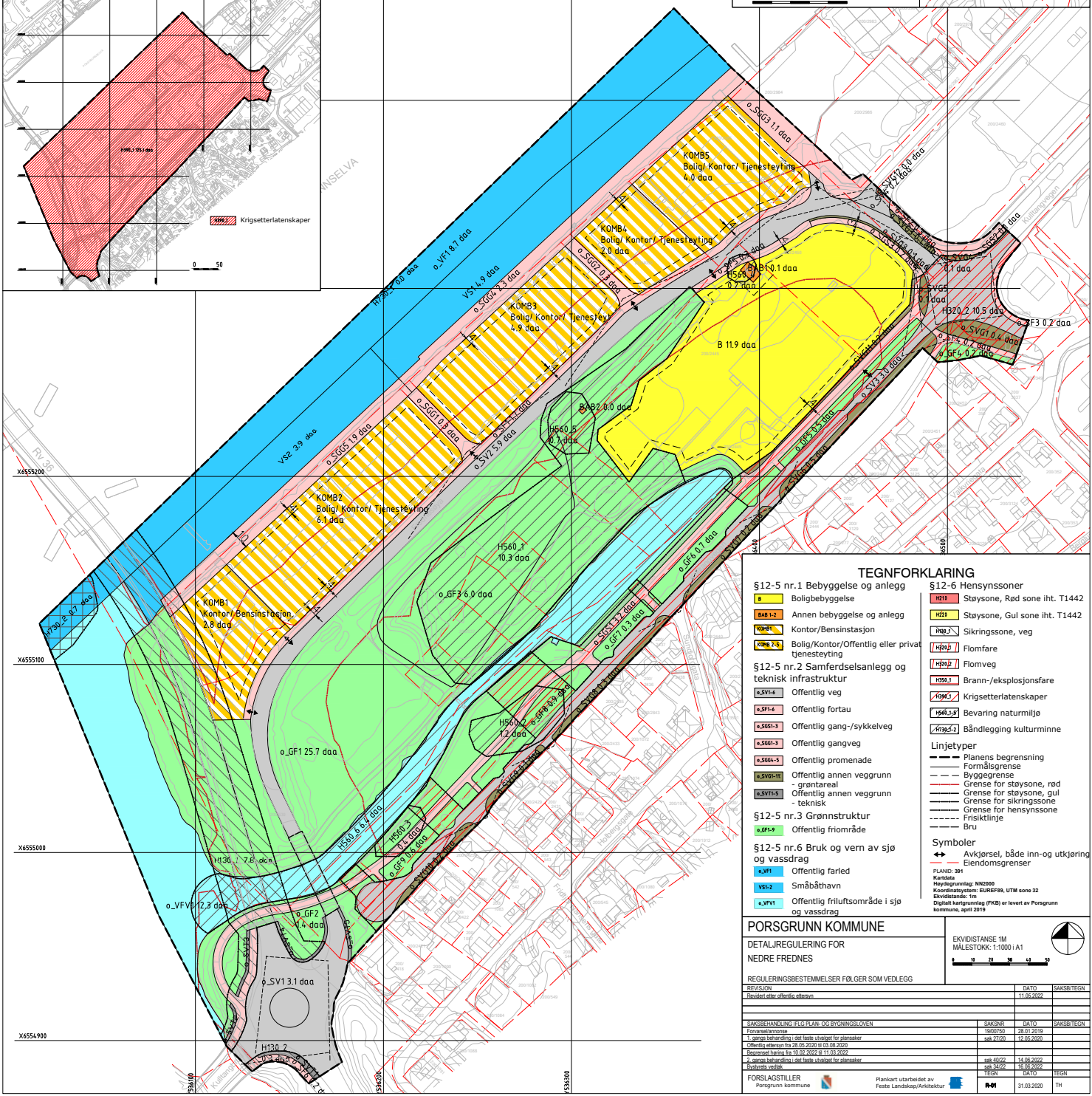
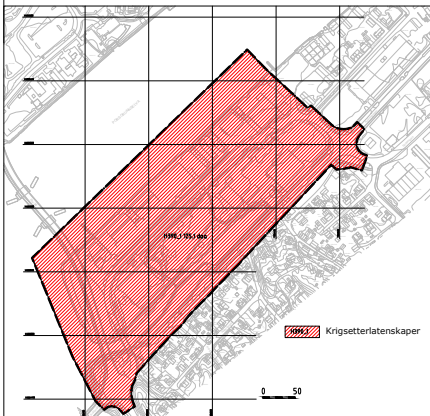
KARTUTSNITT MED HENSYNSSONER STØY
M 1:4000



VERTIKALNIVÅ 3 - BRU
M 1:1000



KARTUTSNITT MED HENSYNSSONER FARE
M 1:4000



TEGNFORKLARING

§12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg	§12-6 Hensynssoner
B Boligbebyggelse	H11 Støysone, Rød sone iht. T1442
BA1-1/2 Annen bebyggelse og anlegg	H21 Støysone, Gul sone iht. T1442
Kontor Kontor/Bensinstasjon	SKR Sikringszone, veg
Kontor-2 Bolig/Kontor/Offentlig eller privat tjenesteyting	Flom Flomfare
§12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Flomveg Flomveg
OF1-4 Offentlig veg	HBR Brann-/eksplosjonsfare
OF2-4 Offentlig fortau	KR Krigsetterlatenskaper
OF3-3 Offentlig gang-/sykkelveg	Bev Bevaring naturmiljø
OF4-3 Offentlig gangveg	B&L Båndlegging kulturminne
OF5-5 Offentlig promenade	Linjetyper
OF6-11 Offentlig annen veggrunn - grøntareal	Planens begrensning
OF7-15 Offentlig annen veggrunn teknisk	Formålsgrense
§12-5 nr.3 Grønnstruktur	Byggegrense
GF-9 Offentlig friområde	Grense for støysone, rød
GF-9 Offentlig friområde	Grense for støysone, gul
§12-5 nr.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag	Grense for sikringszone
OF1-4 Offentlig farled	Grense for hensynssone
VS-2 Småbåthavn	Friskiltinje
OF1-9 Offentlig friiluftsområde i sjø og vassdrag	Br Bru
	Symboler
	Avkjørsel , både inn- og utkjøring
	Endomsgrenser
	PLANID: 391
	Kartbase
	Hevningssnit: NN2000
	Koordinatsystem: EUREF88, UTM sone 32
	Elevasjonsde: 1m
	Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av Porsgrunn kommune, april 2019

PORSGRUNN KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR NEDRE FREDNES

REGULERINGSBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

REVISJON	DATE	SAKSBEITEGN
Revidert etter offentlig ettersyn	11.05.2022	

SAKSBEHANDLING I FLG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNUM	DATE	SAKSBEITEGN
Forvaltningsutvalget	1920/20	28.01.2019	
1. gangs behandling, det fjerde utvalget for plan saker	spk 2/20	12.05.2020	
Offentlig ettersyn fra 28.09.2020 til 08.08.2020			
Revisjonsutvalget fra 08.08.2020 til 11.03.2022			
2. gangs behandling, det fjerde utvalget for plan saker	spk 34/22	16.08.2022	
Bystyrets vedtak	spk 40/22	14.08.2022	
	spk 34/22	16.08.2022	
	TEGN	1910	TEGN

FORSLAGSSTILLER: Porsgrunn kommune

Plankart utarbeidet av: Feste/Landskapsarkitektur

1910 31.03.2020 TH



PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 19/00750
PlanID: 391
Sakstittel: Detaljregulering for Nedre Frednes

Nedre Frednes

Detaljregulering

PLANBESTEMMELSER

Datert 20.04.2020, sist endret 30.05.2022
Godkjent av bystyret 16.06.2022 i sak 34/22

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 31.03.2020. Revidert 30.05.2022 (etter høring).

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å legge til rette for videreutvikling av Frednesøya som sentrumsnært område med service, kontor og boliger. Planen skal sikre en god bygningsstruktur i området, samt framtidig vegføring. Elvepromenaden skal videreføres og viktige grønnsstrukturer styrkes. Bærekraftige løsninger som kan bidra til en framtidsrettet utvikling av området utvikles gjennom en arealbruk som reduserer transportarbeid og utslipp av klimagasser.

1.3 Arealformål (jf. plan- og bygningsloven § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse B
- Andre typer bebyggelse og anlegg BAB1-2
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
 - Kontor, bensinstasjon KOMB1
 - Bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting KOMB2-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

- Offentlig veg SV1-6
- Offentlig fortau SF1-6
- Offentlig gang-/sykkelveg SGS1-3
- Offentlig gangveg SGG1-3
- Offentlig promenade SGG4-5
- Offentlig annen veggrunn – grøntareal SVG1-11
- Offentlig annen veigrunn – teknisk SVT1-5

Grønnsstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

- Offentlig friområde GF1-9

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl § 12-5 nr. 6)

- Offentlig farled VF1
- Småbåthavn VS1-2
- Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag VJV1

1.4 Hensynssoner (jf. plan- og bygningsloven § 12-6 og 11-8)

Sikringszone (pbl § 11-8 a.1, jf. pbl § 12-6):

- Veg (Kultangbrua) H130_1

Støysoner (pbl § 11-8 a.2, jf. pbl § 12-6):

- Støysone (rød sone iht. T-1442) H210
- Støysone (gul sone iht. T-1442) H220

Faresoner (pbl § 11-8 a.3, jf. pbl § 12-6):

- Flomfare H320_1
- Flomveg H320_2
- Brann-/eksplosjonsfare H350_1
- Annen fare-Krigsetterlatenskaper H390

Sone med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c, jf. pbl § 12-6):

- Bevaring naturmiljø H560_1-5

Sone for båndlegging kulturminne (pbl § 12-6-500):

- Bevaring kulturmiljø H730_1-2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Kartlegging og tiltaksplan for håndtering av uønskede fremmedarter.

Det skal utarbeides tiltaksplan for å unngå spredning av uønskede, fremmede plantearter i henhold til forskrift FOR-2015-06-19-716.

2.1.2 Overordna Utomhusplan 1:500

Det skal utarbeides en samlet, kotesatt (nytt terreng) utomhusplan i målestokk 1:500 for hvert byggeområde i planområdet, som skal vedlegges søknad.

Utomhusplanen skal blant annet dokumentere tiltakets virkning på utomhus arealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier.

Det skal vises ny beplantning med trær og planter som hører naturlig til i området, og gjerne insektsvennlig beplantning.

Utomhusplanen skal vise løsninger for universell utforming og for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

2.1.3 Detaljert Utomhusplan 1:200

Ved søknad om igangsettingstillatelse/tillatelse på enkelttomter skal det oversendes en detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal minimum vise innkjøring, opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Tiltak for tilfredsstillende sikring av tilgrensende naturtyper, jfr. punkt 4.6, for å unngå skader på disse i anleggs- og byggefasen.

2.1.4 Teknisk plan

Ved søknad om igangsettingstillatelse/tillatelse for vegger og teknisk infrastruktur skal det innsendes kotesatt teknisk plan godkjent av Porsgrunn kommune ved Kommunalteknikk.

Den tekniske planen skal minimum vise opparbeidelse av vegger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, overvannshåndtering, strømforsyning, tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler (der dette er nødvendig mht. rømningsveier) og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen.

Det skal også vedlegges godkjenning/aksept for tilkomst/oppstillingsplass for brann- og redningsbiler fra Porsgrunn brann- og feiervesen.

2.1.5 Geoteknisk vurdering

Ved søknad om rammetillatelse for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det innsendes en fagkyndig vurdering av geotekniske forhold og redegjørelse for håndtering av områdestabilitet i området.

For alle tiltak skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av en geotekniker, og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen være utarbeidet ved søknad. Det skal gjennomføres uavhengig kontroll ved utførelsen av sikringsarbeidet, og dokumentasjon på gjennomført sikring legges fram før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

2.1.6 Krigsetterlatenskaper

Det skal dokumenteres hvordan tiltak gjennomføres for å unngå helsefare pga. evt. forekomst av krigsetterlatenskaper i grunnen.

2.1.7 Støyvurdering

Ved søknad for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det innsendes en fagkyndig støyvurdering som viser forskriftsmessige løsninger for støydempende tiltak for bygg og uteplasser.

2.1.8 Dokumentasjon flom

Ved søknad for nye bygg eller tiltak i områdene B og KOMB1–5 skal det innsendes dokumentasjon på at konstruksjoner og installasjoner er utformet slik at de tåler å bli utsatt for flom.

Ved søknad om etablering av småbåthavn skal det innsendes konsekvensutredning for flom og stormflo.

2.1.9 Dokumentasjon elektriske anlegg

Ved søknad om rammetillatelse for nye bygg eller tiltak skal det innsendes dokumentasjon på gjennomført kabelpåvisning og godkjenning fra ledningseiere. Det må også innsendes dokumentasjon på at forhold vedr. strømforsyning og valg av nettløsning er avklart, samt godkjenning av netteier.

2.2 Miljøforhold

2.2.1 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1.

Alle boenheter skal ha en stille side, der støynivå ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442/2021. En stille side er en side av bebyggelsen som har støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 uten at det er gjort tiltak på eller ved fasade. Stille side kan oppnås ved plangrep, bygningsplassering eller ved skjerming nært kilden.

Boenhetene skal ha hovedvekt av oppholdsrom, inkl. minst ett soverom der støynivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør i fasade ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2.

Ved etablering av nye boliger samt for felles uterom, skal det iverksettes avbøtende tiltak der grenseverdien for utendørs støynivå overskrider $L_{den} = 55\text{dB}$. Fagkyndig støyvurdering (jf. pkt. 2.1.7) skal beskrive hvilke tiltak som iverksettes for det enkelte område/bygg for å ivareta kravet.

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

2.2.2 Luftkvalitet

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520, skal legges til grunn for søknad om tiltak etter pbl § 20-1. Friskluftinntak skal plasseres på fasader og/eller med retning som vender bort fra SV2 Frednesøya.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520) kap. 6 gjøres gjeldende under anleggsperioden.

2.2.3 Forurensning i grunn

Forurensningsforskriftens kapittel 2 gjelder ved terrenginngrep i områder hvor det foreligger mistanke om forurenset grunn. Ved funn av forurenset grunn, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunen før terrenginngrep.

2.2.4 Lysforurensning

Gatelys, anleggsllys og annen belysning må være skjermet ut mot Porsgrunnselva slik at den ikke er til sjenanse for sjøtrafikken i området.

2.3 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.3.1 Krigsetterlatenskaper

Se bestemmelse pkt. 4.4 til hensynssone H390 Annen fare og rekkefølgekrav i pkt. 5

2.3.2 Flom

200-årsflommen skal legges til grunn ved etablering av nye bygninger og spesielt viktig infrastruktur. Bygningskonstruksjoner, tekniske installasjoner etc. som ikke tåler fuktighet skal ikke ligge lavere enn kote + 3,1 m. Ombygging av eksisterende bebyggelse skal skje slik at en ikke øker skadepotensialet.

Garasjeanlegg og adkomstveg tillates etablert under flomsonenivå under følgende forutsetninger:

- Konstruksjoner må dimensjoneres for å tåle belastninger ved flom
- Det må etableres en innkjøringsterskel
- Elektrisk anlegg må etableres i taket
- Det må installeres egen pumpe for utpumping av flomvann
- Det må etableres en egen plan for evakuering

2.4 Automatisk fredete kulturminner – meldeplikt

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

Endring av elvebunnen, ved mudring, utfylling, peling, erosjon ved propellstrøm osv. skal Norsk Maritimt Museum sin uttalelse foreligge, jf. kulturminneloven §§ 9 og 14 om undersøkelsesplikt og § 10 om kostnadsdekning.

2.5 Energibruk i bygg

Miljøvennlige alternative energikilder/løsninger skal utredes og dokumenteres. Det skal redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Ved nyetablering av nettstasjon skal denne ligge på bakkeplan, ha kjøreadkomst og kan integreres i bygningsmasse eller være frittliggende. Nye løsninger for strømforsyning skal utformes i samråd med energiselskapet. Frittliggende nettstasjoner tillates oppført, og skal forholde seg til fastsatte byggegrenser i formålene satt i plankartet og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Arealbruk

Område B er regulert til boligbebyggelse, med parkering i kjeller og på bakkeplan.

Område KOMB1 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; kontor og bensinstasjon og parkering på bakkeplan.

I tilknytning til bensinstasjon og lokaler for kontorvirksomhet kan det legges til rette for verksted og marina med enkel servicevirksomhet for småbåttrafikk inklusive drivstoffanlegg for småbåter. Anlegg som bensintanker, oljeutskillere og andre installasjoner skal sikres for å hindre forurensning i tilfelle flom. Det tillates ikke utelagring dersom dette ikke er tilstrekkelig skjermet både med tanke på estetikk og sikkerhet i området. Den ubebygde delen av tomta skal holdes i ryddig stand.

Områdene KOMB2 – KOMB5 er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål; bolig, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, og parkering i kjeller. De ubebygde delene av tomta skal til enhver tid holdes ryddig.

For områdene KOMB2 – KOMB5 er det i tillegg til boligformål åpnet for etablering av publikumsrettede funksjoner som kontor og offentlig eller privat tjenesteyting på bakkeplan. De øvrige etasjene er forbeholdt boligbebyggelse.

Fellesfunksjoner for boliger skal innpasses i 1. etg. i bygningsmassen.

3.1.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse, inkludert balkonger og terrasser, skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

3.1.3 Utnyttelse

Område B: Maksimal tillatt bebygd areal er 40% BYA.

Område KOMB1: Maksimalt tillatt bebygd areal er 40% BYA.

Område KOMB2, KOMB3, KOMB4 og KOMB5: Maksimalt tillatt bebygd areal er 60% BYA.

Det er krav om minimum 3 boenheter pr. dekar i område B og områdene KOMB2 – KOMB5.

3.1.4 Bebyggelsesstruktur, byggehøyder og bygningsutforming

Grunnleggende premisser for bebyggelsesstruktur og bygningsutforming:

- Bebyggelsen avtrappes fra elvepromenaden mot Kulltangvegen.
- Bebyggelsen skal ha et variert og spennende uttrykk langs elvepromenaden og langs interne gangveger.
- Bebyggelsen i KOM1-5 skal orienteres med gavnl mot elva. Fasade mot veggen Frednesøya skal ha sprang og sideforskyvning ved en lengde på mer enn 12 m.
- Bebyggelsen skal varieres med ulike møne- og gesimshøyder innenfor hvert byggeområde.
- Det skal vektlegges varierte byggehøyder, ut fra en vurdering av tilliggende områders bygningsstruktur.
- Materialbruk: Innenfor hvert byggeområde skal det være helhetlig uttrykk og fargepalett, med bruk av begrenset antall materialer og overflater, og med en identitetsskapende fargebruk.
- Det skal være 2 m buffersone med vegetasjon mot promenaden.

Grunnleggende premisser for visuell/fysisk kontakt:

- Etablere og ivareta siktlinjer fra Sundjordet og fysisk adkomst til turveg/grønkorridor til elvepromenaden
- Etablere og ivareta allmenne tverrforbindelser; elvepromenaden, tverrforbindelser til Frednesøya, grønkorridor fra Tollbodgata til Friområde på Frednes

Følgende gjelder for område B og områdene KOMB1 – KOMB5:

Område	Bebyggelsesstruktur, kotehøyde
B	<p>Bebyggelsen langs Frednesøya oppføres som leilighetsbygg i 3-5 etasjer, mens langs Kulltangvegen skal det oppføres bygninger i 2-3 etasjer, fortrinnsvis som «townhouses».</p> <p>Variert byggehøyde: Maksimum 15% kan oppføres med kote 24,0 (5 etg.) Minimum 30% skal ha maks. kote 17,0 (3 etg.) Enkeltbygg kan ha maks. kote 24,0 høyde (5 etg.), men hoveddelen av området skal ha maks kote 21,0 (4 etg.). Mot Sundjordet skal bygningene variere i etasjeantall og ha maks. kote 14,0 - 17,0 (2-3 etg.). Her skal det utelukkende eller i all hovedsak brukes tremateriale som fasadebekledning. Bebyggelsen skal i volum og struktur tilpasse seg den eksisterende boligbebyggelsen på Sundjordet og den framtidige bebyggelsen mellom Frednesøya og elva. Siktlinje mellom Sundjordet og elva, mellom KOMB3 og KOMB4 (SGG3), skal sikres igjennom området B. Det skal være saltak innenfor området.</p>
KOMB1	<p>Hovedvolum: kote 11,0 Pumpetaket: kote 5,5 For heishus og tekniske installasjoner kan det tillates at byggehøyder overstiges med inntil 1,2 m, forutsatt at installasjonen er trukket inn fra veggiv i toppetasjen.</p>
KOMB2	<p>Variert byggehøyde: kote 11,0 -14,0 For heishus og tekniske installasjoner kan det tillates at byggehøyder overstiges med inntil 1,2 meter, forutsatt at installasjonen er trukket inn fra veggiv i toppetasjen.</p>
KOMB3	<p>Variert byggehøyde: kote 18,0 (5 etg.) - 21,0 (6 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya for den del av bebyggelsen som organiseres med gavl mot elva. Det skal være saltak eller pulttak innenfor området. Fasaden mot Frednesøya skal brytes opp, for å gi variasjon. Bebyggelsesstrukturen skal ha åpninger som gir sikt og/eller ganglinjer.</p>
KOMB4	<p>Variert byggehøyde: kote 21,0 (6 etg.) - 24,0 (7 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya. Bebyggelsen skal organiseres med gavl mot elva. Det skal være saltak innenfor området.</p>
KOMB5	<p>Variert byggehøyde: kote 21,0 (6 etg.) - 24,0 (7 etg.) Høyden skal trappes ned fra elva mot Frednesøya. Det skal gis en jevn harmonisk terrassering mot Frednesøya. Bebyggelsen skal organiseres i to lamellbygninger, med gavler mot elva. Det skal være saltak innenfor området.</p>

3.1.5 Adkomst

Adkomst til områdene er vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsler kan flyttes i samråd med Porsgrunn kommune v/Kommunalteknikk, så lenge forskriftsmessige siktforhold i kryss/avkjørsler opprettholdes.

Adkomst til felt B skal fortrinnsvis komme fra Kulltangvegen.

3.1.6 Leke- og uteoppholdsareal

Lekeplasser

Det skal være en småbarnslekeplass på minimum 150 m² for hver 25 boenhet. Område for småbarnslek skal ikke ligge lenger enn 50 m fra boenhet, og ikke være typisk kant- og restareal rundt bebyggelse. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.

Lekeplasser skal være felles private.

Alle lekearealer skal utrustes slik at de innbyr til opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Det skal legges til rette for oppholdssoner med benker, enkle lekeapparater (minimum 3 stk) og vegetasjon i form av bærbusker og andre planter som støtter opp om naturmangfold og spesielt pollinerende insekter. Felles uterom skal ha grønt preg.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal legges til områder skjermet for trafikk og forurensning. Arealene skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB, skal skjermes mot vanlig vindretning og ha sol på minst halvparten av arealet kl. 15 vårjevndøgn.

Uteoppholdsareal

Type område/ bolig	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles leke- og uteoppholdsareal)
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekke-, atriumshus og to- og firemannsbolig)	50 m ² / 100 m ² BRA boligformål eller pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 %. Arealet skal ligger på terrengnivå.

3.1.7 Krav til parkering

Det settes følgende krav til etablering av p-plasser:

Formål	Bilparkering	Sykkelparkering
Bolig, blokkbebyggelse	fast 1,2 / boenhet	min. 2/ boenhet
Bolig, småhus	fast 2 / boenhet	min. 2/ boenhet

- Boliger i områdene B og KOMB2 – KOMB5 skal ha bilparkering i kjelleranlegg.
- Gjesteparkering og parkering for funksjonshemmede kan tillates anlagt på bakkeplan innenfor det enkelte byggeområde.
- 2 – 5 % av parkeringsplassene skal reserveres og være utformet for funksjonshemmede.
- Sykkelparkering for leilighetsbygg skal anlegges med min. 1 takoverdekket sykkel plass pr. boenhet. Sykkelplasser skal ha god låsemulighet. Takoverdekket sykkel plass bør plasseres nær inngang.

3.1.8 Renovasjon

Avfallshåndtering skal løses innenfor hvert byggeområde, eller i felles løsning med tilliggende eiendommer med tilrettelegging for dypoppsamling. Ved etablering av 20 eller flere boenheter er det krav om nedgravd container (dypoppsamler), jf. kommuneplanens arealdel. Miljøstasjon kan tillates anlagt innenfor byggeområde.

3.1.9 Overvann

Overvann fra store tette flater (asfalt) og takflater skal ledes på terreng gjennom planområdet og ut i elva.

Hensynssone H320_2 viser flomveger som skal ivaretas.

3.1.10 Annen bebyggelse og anlegg (BAB 1-2)

Eksisterende kommunaltekniske anlegg BAB1 skal opprettholdes.

Eksisterende nettstasjon BAB2 skal opprettholdes.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Offentlig veg

Område SV1–6 skal nyttes som offentlig veg.

3.2.2 Offentlig fortau

Område SF1–6 skal nyttes som offentlig fortau.

3.2.3 Offentlig gang-/sykkelveg

Område SGS1–3 nyttes som offentlig gang- og sykkelveger.

3.2.4 Offentlig gangveg

Område SGG1–3 skal nyttes som offentlig tilgjengelig gangveger, og som tverrforbindelser mellom fortau langs vegen Frednesøya og elvepromenaden.

Adkomst til parkeringsanlegg kan tillates i forkant av SGG1-3 mot veien Frednesøya, forutsatt at det etableres fysisk skille mellom gangarealet og adkomst til boligområder.

3.2.5 Offentlig promenade

Område SGG4–5 skal nyttes som offentlig tilgjengelig promenade.

Område SGG4–5 er offentlig tilgjengelig elvepromenade, og skal opparbeides med min. 10 m bredde. Promenaden skal være universelt utformet.

Bebyggelse og uterom langs promenaden skal gi varierte uterom, og utformes slik at promenaden oppleves som tilgjengelig.

Promenaden skal opparbeides iht. miljødirektoratet sin veileder (M-1326/2019) som ivaretar sikkerhet i overgang land – vann, med tradisjonell kaikant med leder hver 50m, kaikant med flytebrygge, og/eller trappe/skråne kanten som et landskap mot sjø.

3.2.6 Offentlig annen veggrunn – grøntareal

Områdene SVG1–11 regulert til annen veggrunn skal være offentlige.

3.2.7 Offentlig annen veggrunn – teknisk

Områdene SVT1–5 regulert til annen veggrunn skal være offentlige.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Offentlig friområde, GF1–9

Områdene GF1–9 er offentlige friområder.

Innenfor område GF1–3 er det opparbeidet turveger.

Innenfor område GF3 tillates det opparbeidet sykkeløype. Hensynet til naturmangfold skal ivaretas, jf. punkt 4.6. Plan for sykkeløype skal avklares med Porsgrunn kommune ved miljø og plan avd. før igangsetting/iverksetting.

3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.4.1 Offentlig farled VF1

Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farleden tillates ikke.

3.4.2 Småbåthavn VS1-2

I områdene VS1 og VS2 kan det tillates etablering av brygger med plasser for småbåter, dersom hensynet til forurensningsfare ivaretas, og nødvendig tillatelse iht. forurensningsloven innhentes.

Småbåthavn skal bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor KOMB1-5.

Det skal etableres ledere eller stiger for å øke sikkerheten knyttet til opphold ved elvepromenaden.

Småbåthavn skal utformes med gjesteplasser iht. krav i kommuneplanen.

For tiltak i vassdraget, skal det foreligge tillatelse etter Havne- og farvannsloven § 14.

3.4.3 Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag VFFV1

Område VFFV1 er offentlige friluftsområder i sjø og vassdrag.

Friluftsområde i sjø tillates tilrettelagt for ulike aktiviteter i sjø, herunder brygger innerst i kanalen, under forutsetning av at naturmangfold ivaretas. Ved opparbeidelse må strøm og bunnforhold vurderes i forhold til sikkerheten.

Eksisterende kanal langs Kulltangvegen opprettholdes og videreføres. Det må legges vekt på at kanalen skal fungere som flomveg.

4. HENSYNSSONER (§§ 12-6 og 11-8)

4.1 Sikringssone (§ 11-8 a), (H130)

Innenfor hensynssonen tillates ikke oppføring av bygninger, oppbevaring eller faste installasjoner uten søknad til vegmyndigheten.

4.2 Støysoner (§ 11-8 a), (H210 og H220)

Størstedelen av planområdet er støyutsatt, og er vist med støysoner. Innenfor støysonene skal tiltak gjennomføres på en måte som gjør at støysensitive inne- og uteområder oppnår forskriftsmessige støyforhold, jf. pkt. 2.2.1.

4.3 Flomsone (§ 11-8 a), (H320)

Området er vist med flomfare, H320_1. Bygningskonstruksjoner og tekniske installasjoner etc. som ikke tåler å settes under vann skal bygges over beregnet maksimal flomhøyde, NGO kote +3,1 m, jf. pkt. 2.3.2.

Flomveger fra Sundjordet og fra rundkjøringa ved Kulltangvegen er vist med H320_2, og skal opprettholdes.

4.4 Brann-/eksplosjonsfare (§ 11-8 a), (H350)

Del av planområdet er omfattet av ytre hensynssone for brann-/eksplosjonsfare rundt Herøya, vist i kommuneplanens arealdel. Innenfor denne er det forbud mot etablering av nye skoler, barnehager, sykehjem, sykehus o.l. institusjoner, kjøpesentre og hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

4.5 Krigsetterlatenskaper (§ 11-8 a), (H390)

Se bestemmelse pkt. 2.1.6 Krigsetterlatenskaper og rekkefølgekrav i pkt. 5

4.6 Hensynssone bevaring naturmiljø (§ 11-8 c), (H560)

Naturverdier skal ivaretas. Det forutsettes at det ikke gjøres graving eller andre inngrep som kan skade røttene til trær i området som skal søkes bevart. Trær som bevares skal inngjerdes i anleggsperioden. Tiltak innenfor hensynssonen skal planlegges og gjennomføres med særlig hensyn til naturmangfoldinteressene, og følge prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 må hensynet til bevaring av naturmangfoldet spesielt dokumenteres og hensyntas.

4.7 Hensynssone båndlegging kulturminne (§ 11-8d), (H730)

Hensynssone Automatisk fredet kulturminne H730_1 og H730_2 – båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller skjule de automatisk fredete kulturminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før tiltak igangsettes

- Skal nødvendige sikringstiltak angående krigsetterlatenskaper i grunnen være gjennomført, jf. pkt. 2.1.6.
- Eventuelle stabilitetsforebyggende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeider på selve tomta.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i områdene B og KOMB1 – KOMB5

- Skal uteoppholdsareal være ferdigstilt i samsvar med utomhusplan, jf. pkt. 2.1.2 og 2.1.3. Uteoppholdsarealene kan bygges ut i etapper, knyttet til hvert byggeområde. Dersom bygg skal tas i bruk i vinterhalvåret kan kommunen tillate opparbeiding påfølgende vår.
- Skal lekeplasser være opparbeidet innenfor hvert byggeområde jf. pkt. 3.1.6.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i områdene KOMB1 – KOMB5

- Skal elvepromenade SGG4 tilknyttet det enkelte felt være ferdigstilt i samsvar med utomhusplan og krav til utførelse, jf. pkt. 2.1.2, 2.1.3 og 3.2.5. Promenaden kan bygges ut i etapper i takt med utbyggingen innenfor det enkelte felt.
- Skal fortau langs Frednesøya, område SF1 være ferdig opparbeidet jf. pkt. 3.2.2, utenfor det enkelte byggeområde.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB3

- Skal offentlig gangveg SGG1 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB4

- Skal offentlig gangveg SGG2 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4.
- Skal fortau o_SF1 være ferdig opparbeidet foran KOMB4-5 jf. pkt. 3.2.2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område KOMB5

- Skal offentlig gangveg SGG3 være ferdig opparbeidet, jf. pkt. 3.2.4

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye bygg og anlegg i område B

- Skal fortau o_SGS3 være ferdig opparbeidet jf. pkt. 3.2.3

Rekkefølge innenfor område B

- Område B kan tillates bygget ut i etapper eller trinnvis, i inntil tre trinn. Utbyggingen skal i så fall skje trinnvis fra nordøst først, og sist nærmest det store friområdet.



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	200	2985	0	0	Tollbugata 35A, 3933 PORSGRUNN Tollbugata 35B, 3933 PORSGRUNN Tollbugata 37A, 3933 PORSGRUNN Tollbugata 37B, 3933 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	8223.26m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4111.63m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	4111.63m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Flomfare	4111.63m ²
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Fortau	146.92m ²
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Gul sone iht. T-1442	2934.87m ²
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	3832.13m ²
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Rød sone iht. T-1442	1176.76m ²
4001 391	Nedre Frednes (16.6.2022)	Veg	91.85m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
383	Porsgrunn sentrum sør (3.9.2015)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Porsgrunn kommune

Byggesak

Børve Borchsenius Arkitekter As
Storgata 159
3915 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
23/15906 - 2

Dato
12.07.2023

Saksnummer i saken:

Søknad om ferdigattest - Gbnr. 200/2985, Tollbugata 35 og 37 - Oppføring av leilighetsbygg

Viser til søknad mottatt 28.06.2023.

Vedtak:

Det gis ferdigattest for oppføring av leilighetsbygg som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Baard Gonsholt
Avd.leder Byggesak

Bente Sjøberg
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse

Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse

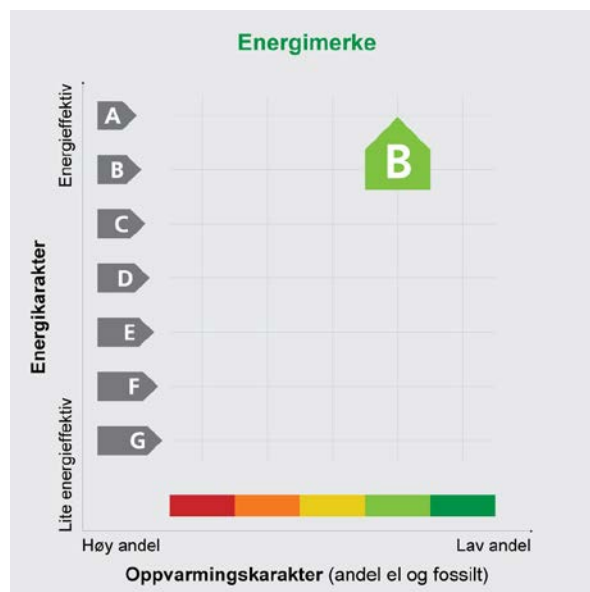
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 71470508005
Org.nr.: 939991034

Adresse	Tollbugata 37 B
Postnr	3933
Sted	PORSGRUNN
Leilighetsnr.	
Gnr.	200
Bnr.	2985
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300792522
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2023-1463509
Dato	23.01.2023



Innmeldt av Rambøll Norge AS v/

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Frednes Brygge II Borettslag tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Du verden..

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

Alle andelseiere ble registrert ved ankomst

Vedtak:

Det ble registrert 45 andelseiere

1.2 Registrere antall fullmakter

Fullmakter ble registrert ved ankomst

Vedtak:

1 fullmakt er registrert

1.3 Godkjenning av innkalling

Det var ingen anmerkninger til innkallingen

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent.

1.4 Godkjenning av dagsorden

Det fremkom ingen anmerkninger til dagsorden

Vedtak:

Dagsorden ble vedtatt

1.5 Valg av møteleder

Forslag møteleder møteleder: Vetle Ljosland Karlberg

Vedtak:

Vetle Ljosland Karlberg ble valgt som møteleder

1.6 Valg av referent

Marit Meder ble foreslått som referent

Vedtak:

Marit Meder ble valgt som referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

Det var ikke behov for tellekorps

Vedtak:

Tellekorps ble ikke valgt

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

Møteleder ba om en andelseier som var villig til å undertegne protokollen

Vedtak:

Kirsten Bjerketvedt Andersen ble valgt

2. Årsmelding fra styret

Leder refererte årsmeldingen og kommenterte utover det skrevne. Per Lønne mente at årsmeldingen var mangelfull. Den burde omhandlet serviceavtaler og problemer med vann i garasjen og mer detaljert om klagen som er fremlagt for HRL

Vedtak:

Årsmelding fra styret ble vedtatt med de anmerkninger som fremkom.

3. Godkjenning av årsregnskap

Møteleder spurte om det var kommentarer eller spørsmål til årsregnskapet. Det fremkom ikke.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt.

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Kr. 125.000,- fordeles internt i styret.

Vedtak:

Kr. 125.000,- fordeles internt i styret.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Leder, Gunnar Orskaug, Tollbugata 37A

Styremedlem, Marit Meder, Tollbugata 35B **Tar gjenvalg for to nye år.**

Styremedlem, Vetle Ljosland Karlberg, Tollbugata 37B

Varamedlem, Tore Borlaug, Tollbugata 35A **Tar gjenvalg for ett år.**

Varamedlem, Mette Gregoriussen, Tollbugata 35B **Tar gjenvalg for ett år.**

Vedtak:

Marit Meder ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Tore Borlaug ble gjenvalgt som varamann for 1 år

Mette Gregoriussen ble gjenvalgt for 1 år

6. Valg av valgkomite

Styret foreslo at det ble valgt to medlemmer til en valgkomite selv om dette ikke er forankret i vedtektene.

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Espen Vrålid og Laurits Stråbø som valgkomite

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

Det skal velges en delegat til generalforsamlingen i PBBL den 22.5.24. kl. 1800. I tillegg skal det velges en vara.

Vedtak:

Tore Borlaug ble valgt som delegat og Mette Gregoriussen som vara.

8. Endring av vedtekter (krever 2/3 flertall).

Styret foreslo å endre vedtektene slik at de formelle bindingene til PBBL ble løst opp når det gjelder valg av forretningsførsel. Vedtektene i dag lyder:

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.

Styret foreslo å slette pkt. (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt mot en stemme

9. Bilfritt område. (Se vedlegg side 20)

Plassen mellom nr. 35 og nr. 37 er ment å bruke som evakueringsplass for brannvesenet. Plassen blir til tider brukt som parkeringsplass. T. Ravlosve foreslo at det settes opp forbudsskilt med unntak for nødvendig tilbringertjeneste.

Vedtak:

Forbudsskilt, med unntak for nødvendig tilbringertjeneste, settes opp.

Protokoll for Frednes Brygge II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vetle Ljosland Karlberg (sign.)	14.05.2024
Sekretær	Marit Meder (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Kirsten Bjerketvedt Andersen (sign.)	25.05.2024

Vedtekter



for **Frednes Brygge II** borettslag org nr. (SUS)

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.10.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Frednes Brygge II 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 5 000,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dagn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger 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. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuelt årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 6. juni 2003 nr. 39. jf. lov om bustadsbyggjelag av samme dato.

Styret i Frednes Brygge II Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Tirsdag 14.05.2024 kl.18:00
Du verden.

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Kr. 125.000,- fordeles internt i styret.

Styrets innstilling: Kr. 125.000,- fordeles internt i styret.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Leder, Gunnar Orskaug, Tollbugata 37A

Styremedlem, Marit Meder, Tollbugata 35B **Tar gjenvalg for to nye år.**

Styremedlem, Vetle Ljosland Karlberg, Tollbugata 37B

Varamedlem, Tore Borlaug, Tollbugata 35A **Tar gjenvalg for ett år.**

Varamedlem, Mette Gregoriussen, Tollbugata 35B **Tar gjenvalg for ett år.**

6. Valg av valgkomite

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

8. Endring av vedtekter (krever 2/3 flertall).

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.

Forslag til vedtak: 1 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

Styrets innstilling: Fjerner (2) i vedtektene punkt 1-2

9. Bilfritt område. (Se vedlegg side 20)

Forslag til vedtak: Forbudsskilt, med unntak for nødvendig tilbringertjeneste, settes opp.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg. Etter generalforsamling vil det bli et beboermøte med litt diverse informasjon.

Årsmelding fra styret i Frednes Brygge II Borettslag for 2023

Generell informasjon

Frednes Brygge II Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har 65 andelshavere.

Organisasjonsnummeret er 928 429 105

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Gunnar Orskaug, Tollbugata 37A
Styremedlem, Marit Meder, Tollbugata 35 B
Styremedlem, Vetle Ljosland Karlberg, Tollbugata 37 B
Varamedlem, Tore Borlaug, Tollbugata 35 A
Varamedlem, Mette Gregoriussen, Tollbugata 35B

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag og revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 28 protokolerde saker har vært behandlet, herav 1 sak om godkjenning av andelseiere.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styret har arbeidet for å redusere utgiftene til borettslaget. Etter forhandlinger med tre forskjellige banker valgte vi å fortsette kundeforholdet med DnB etter at de hadde innrømmet rentereduksjon.

En del serviceavtaler er reforhandlet og noen leverandører er byttet.

Det har til tider vært utfordrende kommunikasjon med PBBL og HRL. Vi fikk aldri noe overtagelsesprotokoll til signering, men de fleste feil å mangler er rettet opp. Det gjenstår noen punkter som styret arbeider videre med.

Trivselsregler for Frednes 2 er utarbeidet, og vi er tilfreds med at RIG godkjente bruk av dypoppsamlere for plast.

Det er inngått avtale med Nordengen A/S om erstatninga av er rekke planter i kassene våre.

Fremtidsplaner

Vi skal fortsatt arbeidet med å redusere utgifter uten at det går utover kvaliteten på borettslaget vårt.

Styret har som mål at vi skal en god markedsrente på fellesgjelden vår, og vi skal ta en aktiv rolle i markedet.

Scala Eiendom A/S har kjøpt Down Town. Denne transaksjonen omfattet også Storgaten 42. Det viser seg at vi (Tollbugata 37) sitter på en servitutt fra på den eiendommen. Servitutten, som ble tinglyst i 1978 gir rett til 17 parkeringsplasser på eiendommen. Dialogen mellom Scala Eiendom A/S og oss er nå mer formell enn det den var innledningsvis. Det er også signaler om at utbygger at vårt borettslag mener at de har rettigheter. Vi har tilkjennegitt muntlig at vi er uenig i dette. Denne saken vil styret arbeide videre med, og vi vil om nødvendig engasjere advokat for å avklare forholdet og for å sikre at våre rettigheter blir ivaretatt.

Det vil være pågående dialog med HRL etter ettårsbefaringen. Det er anmerket noe mangler og feil, med vi er ikke imponerte over framdriften når det gjelder utbedring. Vi har heller ikke mottatt protokoll etter kontrollen. Denne har vi etterlyst.

Styret har mottatt kommunens grunnlag for beregning av eiendomsskatt. Vi mener at grunnlaget er for høyt når det gjelder garasje og vi har levert en innsigelse på det.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstyrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	-32 870 234	0
B: Endringer disponible midler		
; rets resultat (se resultatregnskap)	819 519	-1 634
Fradrag investering/på kostning, tillegg for salgssum anleggsmidler, tilbakeføring avskrivning garasjer	-354 891 400	-33 193 600
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	194 042 500	0
Endring boretts-, garasje- og andre innskudd	194 042 500	0
Andre poster som påvirker disponible midler	0	325 000
C: ; rets endring disponible midler	34 013 119	-32 870 234
D: Disponible midler 31.12.	1 142 885	-32 870 234
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 088 644	-32 870 234

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Frednes Brygge II Borettslag orgnr: 928 429 105

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		2 980 098	0	3 152 500	2 723 500
Innkrevde felleskostnader renter		8 114 559	0	6 791 500	9 639 000
Andre inntekter		127 950	0	0	156 000
M ³ lingsbasert inntekt		622 908	0	0	672 000
Salgsinntekter		125 872	0	0	0
Sum inntekter		11 971 387	0	9 944 000	13 190 500
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 848	0	19 500	13 200
Styrehonorar	2	0	0	0	124 000
Arbeidsgiveravgift og Ljnnrelaterte kostn.		0	0	0	17 500
Forretningsfjrerhonorar		97 500	0	130 000	102 000
Medlemskontigent		12 999	0	0	13 000
Kontigent NBBL		7 800	0	0	7 800
Sikringsfond felleskostnader		8 190	0	0	8 200
Forretningsfjrsel IN		7 464	0	0	11 700
Andre tjenester		319 222	0	455 000	180 000
Bryting - strjing		10 313	0	0	0
Vedlikehold	3	47 408	0	260 000	30 000
Vedlikehold heis		89 662	0	149 500	80 000
Serviceavtaler		130 960	0	0	199 500
Kabel-tv		336 777	0	344 500	353 000
Forsikring		164 774	0	260 000	186 000
Kommunale avgifter		971 132	2 689	1 235 000	1 050 000
Energi, strjm		189 163	0	117 000	193 000
Brensel, fjernvarme		693 719	0	0	697 000
Renhold, fellesareal		4 270	0	0	135 000
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		2 520	0	0	0
Andre driftskostnader		59 803	60	182 000	63 600
Sum driftskostnader		3 164 522	2 749	3 152 500	3 464 500
Driftsresultat		8 806 865	-2 749	6 791 500	9 726 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		33 739	1 115	0	0
Rentekostnad		8 021 085	0	6 791 500	9 639 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-7 987 346	1 115	-6 791 500	-9 639 000
j rsresultat		819 519	-1 634	0	87 000
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		819 519	-1 634	0	0
Sum overfjringer		819 519	-1 634	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Frednes Brygge II Borettslag orgnr: 928 429 105

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 8	354 891 400	0
Tomter	4, 8	33 193 600	33 193 600
Sum varige driftsmidler		388 085 000	33 193 600
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		388 085 000	33 193 600
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		54 241	0
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		181 720	78 810
Sum fordringer		235 996	78 810
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 251 228	326 055
Sum bankinnskudd og liknende		1 251 228	326 055
Sum omløpsmidler		1 487 224	404 865
SUM EIENDELER		389 572 224	33 598 465

Balanse pr 31.12.23 for Frednes Brygge II Borettslag orgnr: 928 429 105

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	5	325 000	325 000
Opptjent egenkapital	5	817 885	-1 634
Sum egenkapital	5	1 142 885	323 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
L ³ n i bank	6, 8	181 082 500	0
Annen langsiktig gjeld - IN	6, 8	12 960 000	0
Borettsinnskudd	7, 8	194 042 500	0
Sum langsiktig gjeld		388 085 000	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 700	0
Leverandørgjeld		232 021	81 499
P ³ lypne renter		77 419	0
Annen kortsiktig gjeld	9	16 700	33 193 600
Garasjedrift 1	10	1 500	0
Sum kortsiktig gjeld		344 340	33 275 099
Sum gjeld		388 429 340	33 275 099
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 572 224	33 598 465

Porsgrunn 31.12.2023

Frednes Brygge II Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Gunnar Orskaug
Leder

Marit Meder
Styremedlem

Vetle Ljosland Karlberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	10 848	0
Sum	10 848	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Beløpet er totalt styrehonorar.		

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	11 854	0
6630 Egenandel skader	10 000	0
6645 Drift av ladeanlegg for EI bil	25 554	0
Sum	47 408	0

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Bygg og tomt

	Tomt	Bygg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 193 600	0
i rets tilgang :	0	354 891 400
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 193 600	354 891 400
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 193 600	354 891 400
Anskaffelses ³ r :	2022	2023
Antatt levetid i ³ r :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 5 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	325 000	325 000
2070 Akkumulert resultat	817 885	-1 634
Sum	1 142 885	323 366

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16366534648
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.25 %
Beregnet innfridd:	30.12.2062
Opprinnelig lånebeløp:	194 042 500
L ³ nesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	12 960 000
Opptak i perioden:	194 042 500
L ³ nesaldo 31.12:	181 082 500
Saldo 5 år frem i tid:	181 082 500
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	12 960 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	12 960 000
Sum pantegjeld for lånen:	194 042 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånen 16366534648	1	4 595 000	4 595 000
	1	4 375 000	4 375 000
	2	4 275 000	8 550 000
	2	4 145 000	8 290 000
	1	4 075 000	4 075 000
	1	3 995 000	3 995 000
	2	3 945 000	7 890 000
	1	3 795 000	3 795 000
	1	3 680 000	3 680 000
	4	3 675 000	14 700 000
	1	3 665 000	3 665 000
	1	3 595 000	3 595 000
	1	3 425 000	3 425 000
	1	3 395 000	3 395 000
	1	3 375 000	3 375 000
	1	3 345 000	3 345 000
	1	3 295 000	3 295 000
	2	3 195 000	6 390 000
	1	3 115 000	3 115 000
	1	3 075 000	3 075 000
	1	2 995 000	2 995 000
	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 845 000	2 845 000
	1	2 795 000	2 795 000
	1	2 775 000	2 775 000
	1	2 745 000	2 745 000
	1	2 695 000	2 695 000
	1	2 645 000	2 645 000

Pantegjeld

	3	2 595 000	7 785 000
	1	2 575 000	2 575 000
	1	2 495 000	2 495 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 445 000	2 445 000
	1	2 395 000	2 395 000
	1	2 345 000	2 345 000
	1	2 295 000	2 295 000
	1	2 275 000	2 275 000
	2	2 245 000	4 490 000
	1	2 175 000	2 175 000
	2	2 145 000	4 290 000
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 045 000	2 045 000
	1	1 970 000	1 970 000
	2	1 945 000	3 890 000
	1	1 925 000	1 925 000
	2	1 845 000	3 690 000
	1	1 565 000	1 565 000
	1	1 542 500	1 542 500
	1	1 300 000	1 300 000
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 16366534648 har første avdrag 30.06.2043 med kr 1 282 590	1	4 595 000	10 849
	1	4 375 000	10 329
	2	4 275 000	10 093
	2	4 145 000	9 786
	1	4 075 000	9 621
	1	3 995 000	9 432
	2	3 945 000	9 314
	1	3 795 000	8 960
	1	3 680 000	8 688
	4	3 675 000	8 677
	1	3 665 000	8 653
	1	3 595 000	8 488
	1	3 425 000	8 086
	1	3 395 000	8 015
	1	3 375 000	7 968
	1	3 345 000	7 897
	1	3 295 000	7 779
	2	3 195 000	7 543
	1	3 115 000	7 354
	1	3 075 000	7 260
	1	2 995 000	7 071
	1	2 875 000	6 788
	1	2 845 000	6 717
	1	2 795 000	6 599
	1	2 775 000	6 552
	1	2 745 000	6 481
	1	2 695 000	6 363

Pantegjeld

1	2 645 000	6 245
3	2 595 000	6 127
1	2 575 000	6 079
1	2 495 000	5 891
1	2 475 000	5 843
1	2 445 000	5 773
1	2 395 000	5 655
1	2 345 000	5 536
1	2 295 000	5 418
1	2 275 000	5 371
2	2 245 000	5 300
1	2 175 000	5 135
2	2 145 000	5 064
1	2 125 000	5 017
1	2 045 000	4 828
1	1 970 000	4 651
2	1 945 000	4 592
1	1 925 000	4 545
2	1 845 000	4 356
1	1 565 000	3 695
1	1 542 500	3 642
1	1 300 000	3 069

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

Note

Note 7 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		194 042 500	0
Sum	8	194 042 500	0

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 8 - Gjeld sikret med pant

		Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant			
Pant- og gjeldsbrev ^l n		194 042 500	0
Borettsinnskudd		194 042 500	0
Sum		388 085 000	0

Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Tomt		33 193 600	33 193 600
Bygninger, garasjer og boder		354 891 400	0
Sum		388 085 000	33 193 600

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2990 Annen kortsiktig gjeld		0	33 193 600
2998 Oppgjyrskonto for RF betalinger		16 700	0
Sum		16 700	33 193 600

Note 10 - Garasjedrift

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2925 Drift av elbil ladeanlegg		1 500	0
Sum		1 500	0

Her vises garasjedriftens utg³ ende beholdning. Dersom styrrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har g³ tt med underskudd, vises beljpet her som fordring.

Resultat og balanse med noter for Frednes Brygge II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Frednes Brygge II Borettslag

Styreleder	Gunnar Orskaug (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Vetle Ljosland Karlberg (sign.)	17.04.2024
Styremedlem	Marit Meder (sign.)	09.04.2024



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 rabbert 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”

Rett 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 oppjøret 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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Tollbugata 37B, 3933 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

ATLE REX LUNDGREN | Eiendomsmegler | **950 21 905**

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