

# Fabriciusgata 8

Porsgrunn - Osebakken



Prisantydning: **kr 1 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Boligen ligger i et meget attraktiv boligområde på Osebakken - ca. 1,5 km fra Porsgrunn sentrum.



Felles parkering utenfor leilighetsbygget.

# Stilfull og "ny" 3-roms leilighet med takhøye vinduer og veranda mot vest. Attraktivt og sjarmerende boligområde. Heis!

## OMRÅDE

**Osebakken**

## ADRESSE

**Fabriciusgata 8, 3912**

**PORSGRUNN**

## Prisantydning

**kr 1 650 000,-**

Fellesgjeld: **kr 1 725 000,-**

Omkostninger: **kr 1 000,-**

Totalpris: **kr 3 376 000,-**

Fellesutgifter: **kr 11 290,-**



P-rom: 54 m<sup>2</sup>

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

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 861.4 m<sup>2</sup>

## Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

**950 21 905**

**[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

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

# FABRICIUSGATA 8

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 200, bruksnummer 4215 i Porsgrunn kommune. Andelsnr. 5784 i Elveløkka borettslag med orgnr. 927815311

### Areal

BRA 56kvm  
P-rom 54kvm

### Arealbeskrivelse

Bruksareal  
1. etasje: 56 kvm  
Primærrom  
1. etasje: 54 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

861.4 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Boligen ligger i et sjarmerende og attraktiv boligområde på Osebakken - ca. 1,5 km fra Porsgrunn sentrum. Hovengasenteret, barnehage, Osebakkenstranda og det trivelig Osebrostrøket med restauranter og galleri i nærmiljøet. Kort gangavstand til Kjølnes skole og idrettspark og sentrum med alle sentrumsfunksjoner Fine turområder i nærmiljøet.

### Adkomst

Se vedlagt kart.  
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### Skolekrets

Borge barneskole og Kjølnes ungdomsskole

### Bygningssakkyndig

Tor André Strøm

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3  
- Ingen

TG2  
- Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

TG IU  
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom - Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone  
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

### **Innhold**

Boligen ligger i 2 etg.

Innhold: Entre, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning med utgang til overbyggd og solrik balkong.

Utvendig svalgang med uteplass mot øst.

Egen bod og felles sykkelparkering i garasjeanlegg.

Borettslaget har også to utleierom (bad og soverom) som kan brukes hvis man får overnattingsbesøk av familie eller venner. Prisen ligger på kr. 350,- for andelseier i borettslaget.

### **Standard**

Boligen fremstår som ny og har et moderne preg. Gjennomgående leilighet med høye vinduer mot vest som gir gode lysforhold og gode romfølelse.

Entre: (4,9 kvm):

Plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko. På gulv er det en-stavs parkett med gulvvarme og malte slette flater på vegger og malt himling.

Stue med åpen kjøkken løsning: (20,6 kvm):

Lyst å fint med store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn i rommet. Utgang til balkong. På kjøkken er det Marbodal innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Integrert med kombinert kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt steketopp. På gulv er det en-stavs parkett med gulvvarme og malte slette flater på vegger og malt himling.

Soverom 1: (11,8 kvm)

Innredet med garderobeskap. På gulv er det en-stavs parkett og malte slette flater på vegger og malt himling.

Soverom 2: (7,1 kvm)

Innredet med garderobeskap. På gulv er det en-stavs parkett og malte slette flater på vegger og malt himling.

Bad/vaskerom: (4,9 kvm)

Pent bad/vaskerom som inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil med lys, dusjnische med glassvegger, veggfast toalett og opplegg til vaskemaskin. På gulv er det fliser (30x60) med varmekabler, på vegger er det malt strie samt flis (30x60) i dusjhjørne og malt himling.

Balkong: (9,1 kvm)

Overbygget og solrik balkong med utgang fra kjøkken/stue.

Leiligheten disponerer bod i felles garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er knyttet kabel-tv og bredbånd fra Viken fiber er inkl. i felleskostnaden.

### **Parkering**

1 oppstillingsplass i bakgård. Mulighet for el-bilader.

### **Forsikringselskap**

If Skadeforsikring

**Polisnummer**

SP0003908295

**Diverse**

Utvendig elektriske screens på soverom 1 og vindu i stue.

**ENERGI****Oppvarming**

Vannbåren fjernvarme og elektrisk.

Forbruk av varmtvann og oppvarming faktureres etter forbruk.

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

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Lys grønn

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

Kr 0

**Info formuesverdi**

Ikke oppgitt

**BOENHETEN****Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene har følgende fordeling:

Felleskostnader: kr. 3 432,-

Renter lån: kr. 7658,-

Felleskostnader faktureres månedlig, og inkluderer renter på borettslagets fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, honorar til styre og forretningsfører samt kabel-tv og internett fra Viken Fiber AS.

I tillegg betales parkering kr. 200,- pr.mnd

Parkering betales ifølge eier kvartalsvis til grunneier.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 11 290

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 725 000

**Fellesgjeld pr. dato**

30.08.2023

---

**Kommentar fellesgjeld**

Fellesgjelden er avdragsfri frem til 28.03.2042

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 6 928

**BORETTLAGET****Borettslagsnavn**

Elveløkka borettslag

**Organisasjonsnummer**

927815311

**Andelsnummer**

5784

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 26107353770, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2023: 5.24 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 154

Saldo per 30.10.2023: 41 310 000

Andel av saldo: 1 725 000

Første termin: 28.03.2022 Neste avdrag: 28.03.2042 ( siste termin 28.12.2061 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.03.2042

utgjøre ca kr 4 229,00 per måned for denne boligen

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

**Sikringsordning fellesgjeld**

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

**Forkjøpsrett**

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

**Styregodkjennelse**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

**FORRETNINGSFØRER****Forretningsfører**

Skien Boligbyggelag

**Eierskiftegebyr**

Kr 6215

**OFFENTLIGE FORHOLD**

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 19.09.2022. Ferdigattesten gjelder oppføring av nye boliger. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.09.2022.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse, gatetun og ras- og skredfare, tilhører reguleringsplan Del av Osebakken- Linnajordet (niv3), datert 10.04.2017.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring av kulturmiljø, boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 13.06.2019.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

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.

## **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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.



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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 1 650 000

**Fellesgjeld**

Kr 1 725 000

**Totalpris**

Kr 3 376 000

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Tinglysning av hjemmelovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: kr 12.300,-

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

**Overtakelse**

Etter avtale med selger

**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

### Hvitvaskingsreglene

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

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

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

### Vedlegg til Salgsoppgave

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside [www.sormegleren.no/81230044](http://www.sormegleren.no/81230044). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 32 500,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 12.000,- og markedspakke kr 16.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 60 500,00,- inkl. mva.

### Selger

Jonas Skarvang

### Oppdragsansvarlig

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

[atlerex.lundgren@sormegleren.no](mailto:atlerex.lundgren@sormegleren.no)

Tlf: 950 21 905

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

**Ansvarlig megler**

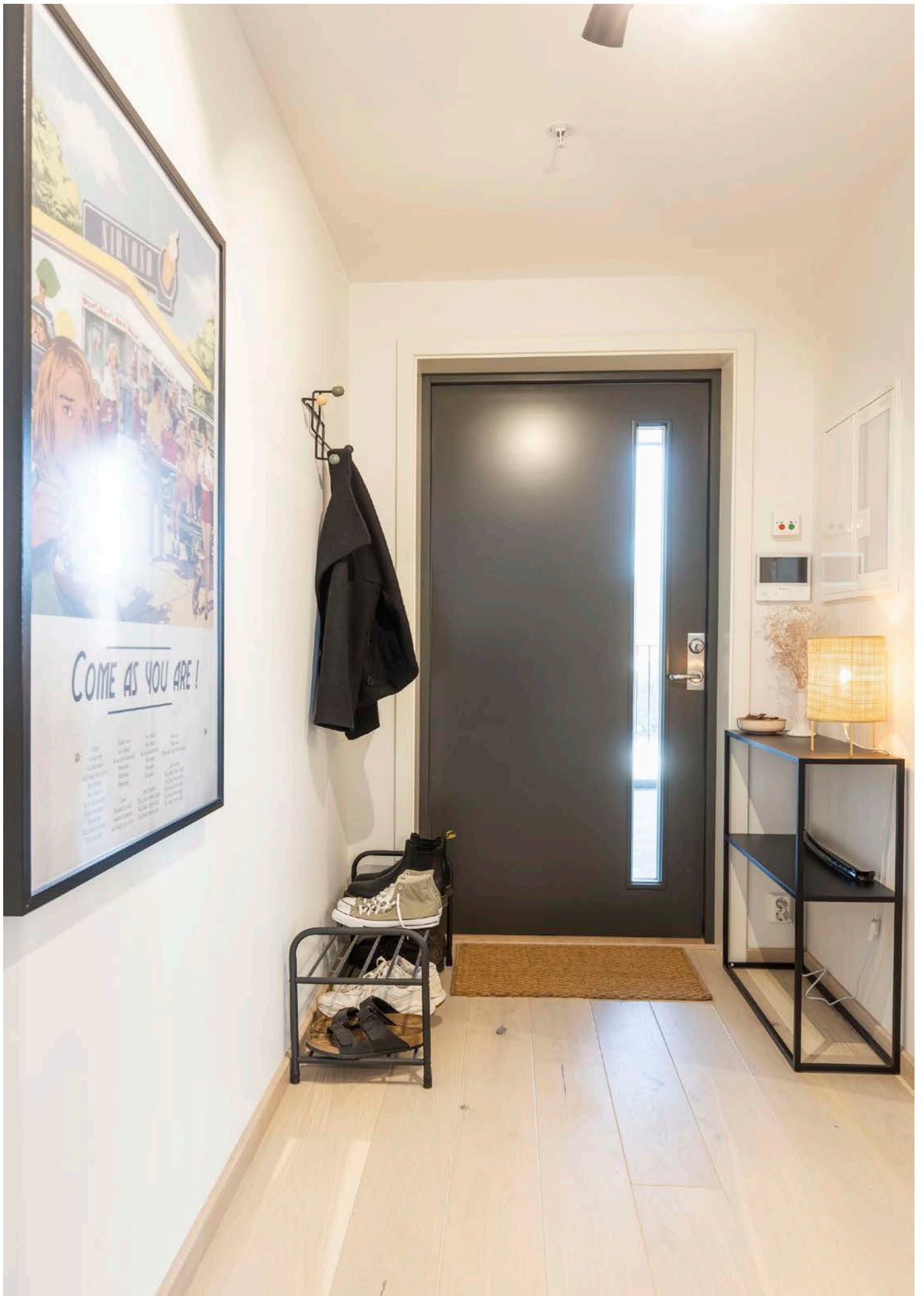
Atle Rex Lundgren  
Eiendomsmegler  
atlerex.lundgren@sormegleren.no  
Tlf: 950 21 905

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Salgsoppgavedato**

26.08.2024

---





Lys og fin stue med takhøye vinduer.



Store vindusflater som gir godt med naturlig lys inn i rommet.



Utgang til vestvendt balkong fra stue



Stue med åpen kjøkkenløsning.



Lyst kjøkken med integrerte hvitevarer.



Bad/vaskerom med flis på gulvet, malt strie på veggene og malte slette overfalter i himlingen.



Flis på vegg i dusjhjørne.





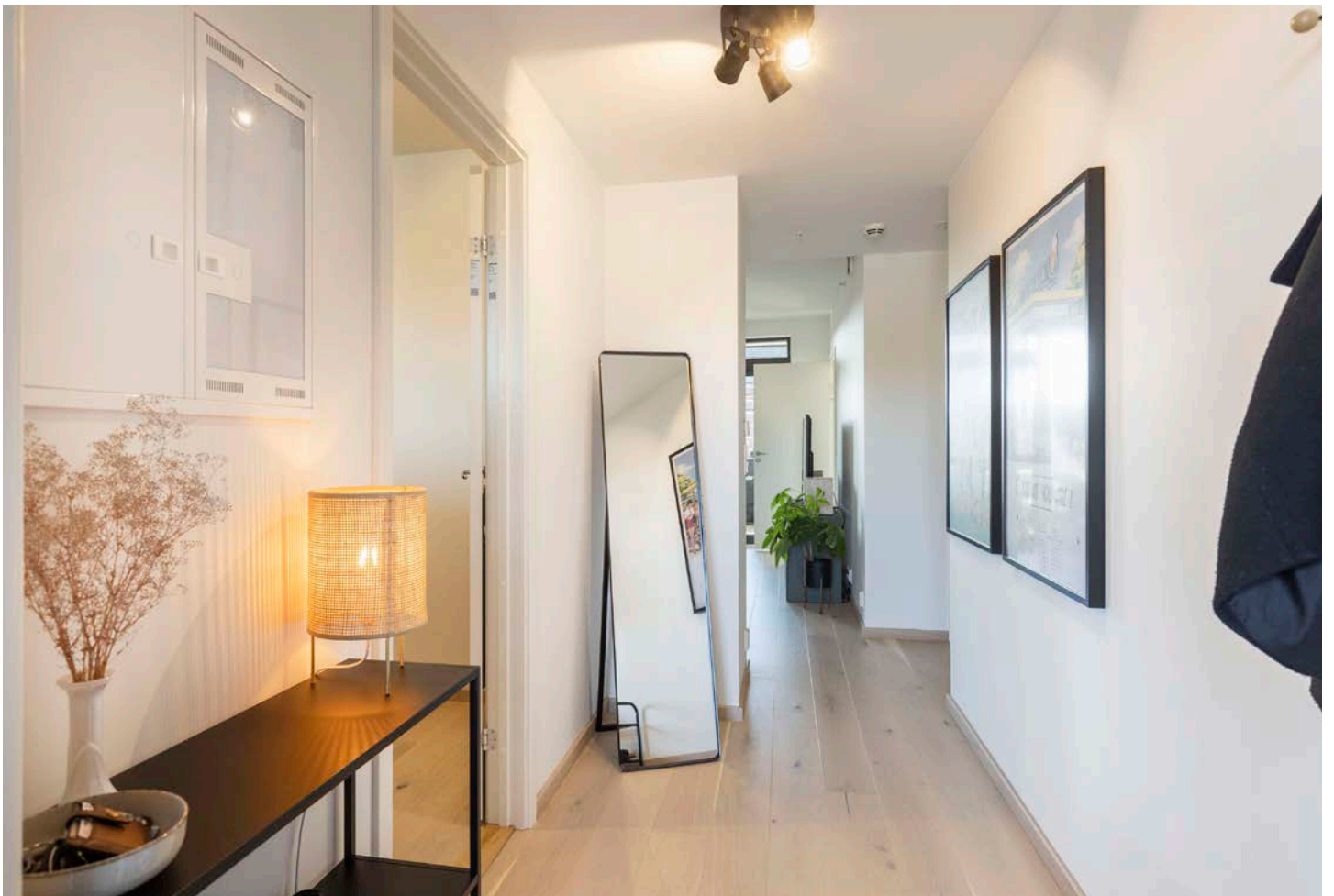
Store vindusflater i soverom 1



Soverom 1 har parkett på gulvet og malte slette overflater.



Soverom 2 har parkett på gulvet og malte slette overflater.



Entre



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen



Utsikt fra balkong



Flott solrik balkong med overbygg.



Flott solrik balkong med overbygg.



Flott solrik balkong med overbygg.





Utsikt fra østvendt uteplass



Inngang



Utvendig svalgang med overbygget uteplass mot øst.



Fine fellesarealer i bakgård





Gangavstand til sentrum og Osebakkenstranda



Kort gangavstand til Hovengaseret og barnehage.



Gangavstand til Kjølnes skole og idrettspark og sentrum med alle sentrumsfunksjoner

# Egenerklæring

Fabricsgata 8, 3912 PORSGRUNN

26 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fabricsgata 8	Fabricsgata 8	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2 år og 6 mnd

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003908295

## Informasjon om selger

Hovedselger

Skarvang, Jonas

## Forbehold

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





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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Fått beskjed om at det kanskje skal begynne utbyggingen av boliger på tomten bak leilighetsbygget ila 2024. Disse boligene vil ikke påvirke innsyn /utsyn, da disse boligene ikke kan sees fra leiligheten.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93451067**

# Egenerklærings skjema

Name

Skarvang, Jonas

Date

2024-08-26

Identification

 Skarvang, Jonas



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

## Egenerklærings skjema

---


Signed by:

Skarvang, Jonas

26/08-2024  
08:32:46

BANKID


# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Fabriciusgata 8, 3912 PORSGRUNN

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 200, bnr. 4215

 Andelsnummer 5784

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.03.2024

Rapportdato: 22.03.2024

Oppdragsnr.: 12956-1373

Referansenummer: XT2676

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

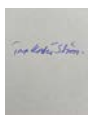
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig



### Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet ligger i 2.etg i boligbygg med flere leiligheter.

Leiligheten er å anse som ny og fremstår generelt i bra stand.

Denne rapporten tar i hovedsak for seg leilighetens innvendige forhold da det utvendige er borettslagets ansvar.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Leilighet - Byggeår: 2022

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Leilighetens ytterdører er fabrikk malt hoveddør og verandadør.

Veranda oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk av stål. Gulvet er tekket med terrassebord

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er parkett samt belegg i bod. På vegger og i himlinger (tak) er det malte slette flater.

Etasjeskiller er av betongdekke eller liknende.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater på vegger er malt strie samt flis i dusjnise. I himling er det malte slette flater. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr og blandebatteri.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.

Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnredning av type Marbodal med slette fronter og laminerte benkeplater.

Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp.

Det er forskriftsmessig montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon plassert i bod. Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar.

Boligen har vannbåren varme i entrè og stue/kjøkken.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult ledningsnett.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat og overrislingsanlegg.

Det ble registrert røykvarsler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

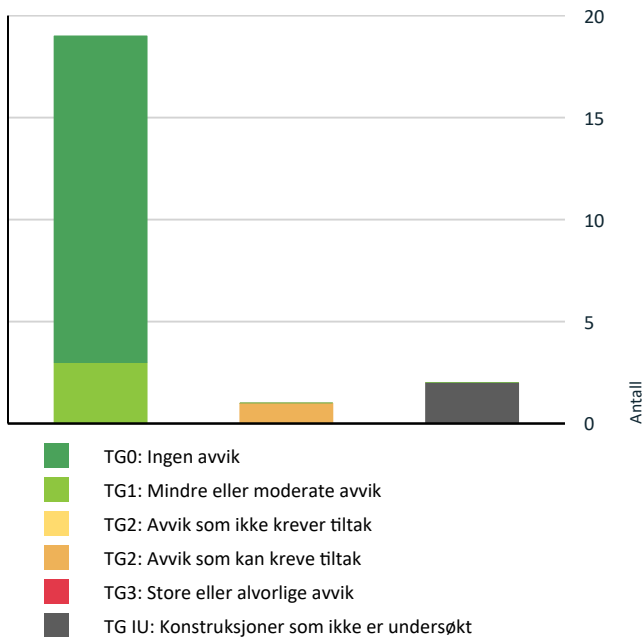
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2022

**Kommentar**  
Byggeår opplyst av Eiendomsverdi.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er å anse som nytt.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

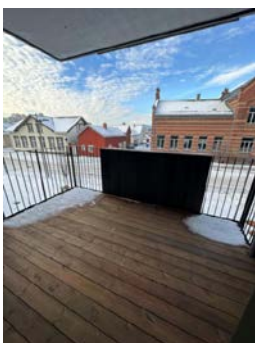
Årstall: 2021      Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i betongkonstruksjoner med rekkverk av stål. Gulvet er tekket med terrassebord



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater på gulv er parkett samt belegg i bod. På vegger og i himlinger (tak) er det malte slette flater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller liknende.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m. På soverom ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

### TG 0 Radon

Radon er ikke relevant da det antas å være montert radonsperre mot grunn samt at det er ventilert garasjeanlegg i kjeller.

### TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen fabrikkmalte glatte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er malt strie samt flis i dusjnise. I himling er det malte slette flater.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble registrert lite fall fra dør til dusjsonen (5mm høydeforskjell) samt manglende membran ved dør.

Fall i dusjnisse er i henhold til forskrift.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning  
VI Fukt, våtrom og rom med vanninstallasjoner  
§ 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

## Preaksepterte ytelser

b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.

## Preaksepterte ytelser

1. For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å lukke avviket må det etableres fuktsikring (membran) på minimum 15mm ved dør over ferdig gulv.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnisse samt dusjgarnityr og blandebatteri. Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (garderobeskap). Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnredning av type Marbodal med slette fronter og laminerte benkeplater.

Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp.

Det er forskriftsmessig montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.



### 2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er plassert i bod.



#### TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon plassert i bod.

#### TG IU Varmtvannstank

Det er felles anlegg for oppvarming av vann.

Anlegget er ikke kontrollert av meg da det er borettslagets ansvar.

#### TG 0 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i entrè og stue/kjøkken.

#### TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult ledningsnett.

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

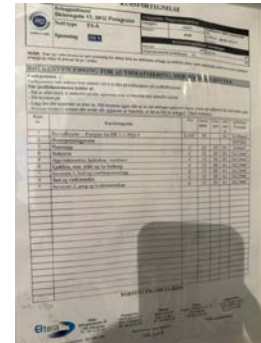
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat og overrisslingsanlegg. Det ble registrert røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	56			56	9		56
Kjeller		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>5</b>			<b>9</b>		<b>61</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré , Soverom , Stue/kjøkken , Bod , Bad/vaskerom, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boenheten har tilhørende utvendig biloppstillingsplass med nummer 207 for en bil.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	54	2

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Jonas Skarvang	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3806 PORSGRUNN	200	4215		0	861.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fabriciusgata 8

#### Hjemmelshaver

Elveløkka Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELVELØKKA BORETTSLAG	927815311			Skarvang Jonas

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

5784

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.02.2023		Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.02.2023		Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner	14.02.2023		Innhentet	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT2676>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Fabriciusgata 8

Nabolaget Osebakken/Bråten - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Ligata Linje M1, M1N, P4, P5, 185, 601	5 min	0.4 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	14 min	1.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, R55	16 min	1.3 km
Brevik ferjekai Linje 281	21 min	16.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	39 min	

## Skoler

Borge skole (1-7 kl.) 346 elever, 7 klasser	17 min	1.4 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 294 elever, 12 klasser	19 min	1.5 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	23 min	1.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	7 min	3.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge McDonald's Porsgrunn	10 min
Coop Extra - Dr Munks gate	12 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100



## Opplevd trygghet

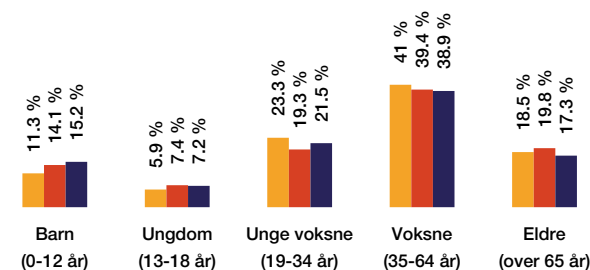
Veldig trygt 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Osebakken/Bråten	1 421	742
Porsgrunn/Skien	91 379	41 969
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Radehuset barnehage (0-6 år) 30 barn	4 min	0.3 km
Hovenga barnehage (1-5 år) 42 barn, 3 avdelinger	11 min	0.9 km
Borgeenga barnehage (0-6 år) 100 barn, 5 avdelinger	19 min	1.5 km

## Dagligvare


Rema 1000 Hovenga Post i butikk	9 min	0.7 km
Meny Hovenga PostNord	10 min	0.8 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

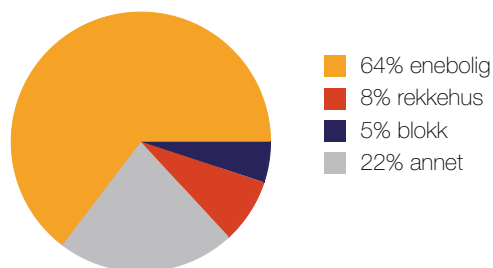
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 80/100

 **Gateparkering**  
Lett 79/100

## Sport

-  Linnajordet ballplass 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Osebakken ballplass 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  SATS Express Porsgrunn 15 min 
-  Sats Porsgrunn 18 min 

## Boligmasse



«Stille og rolig. Kort til fine turområder.»

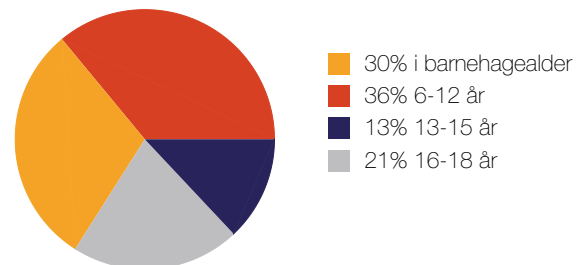
Sitat fra en lokalkjent



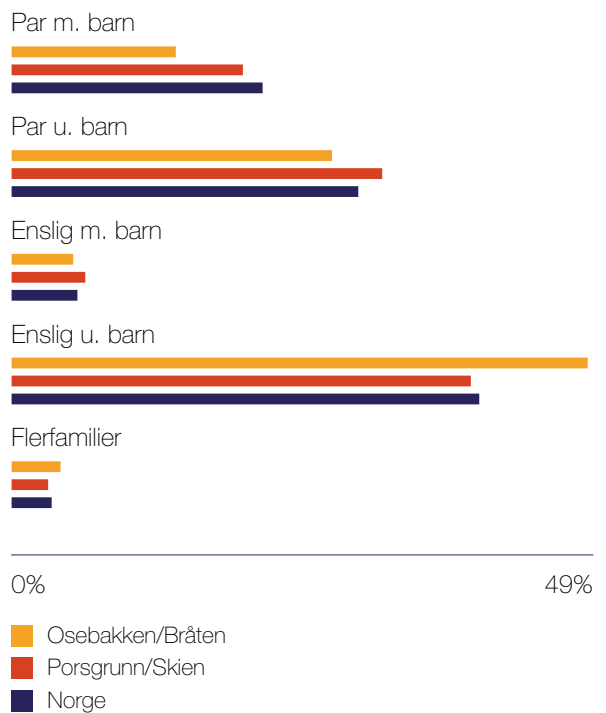
## Varer/Tjenester

-  Hovenga Senteret 10 min 
-  Apotek 1 Hovenga 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	50%	53%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere Telemark AS, avd. Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



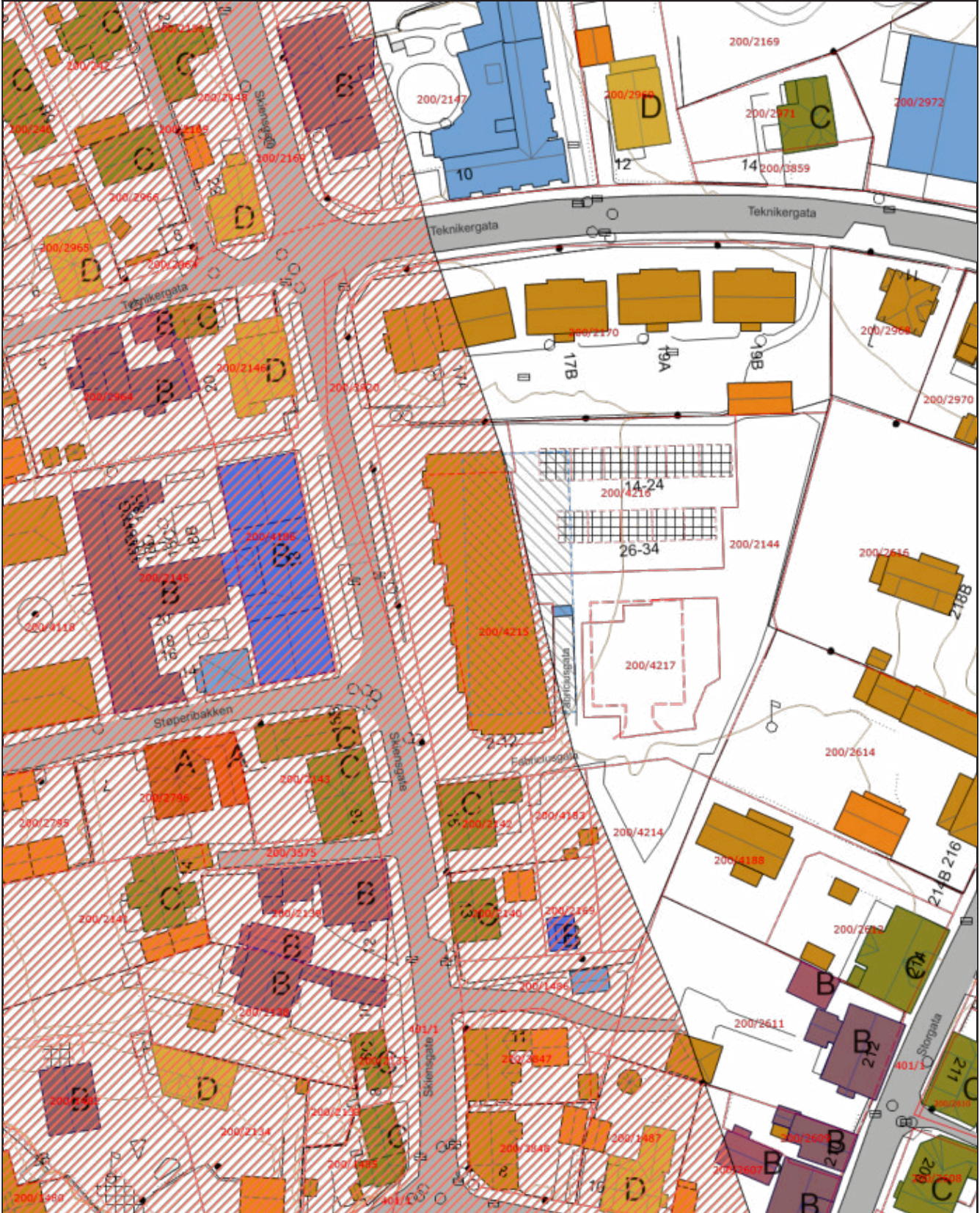
Porsgrunn  
kommune

### Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 4215	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fabriciusgata 8 3912 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000




# Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 4		Kvikkleire - Lav		VerneplanPorsgrunn A
	VerneplanPorsgrunn B		VerneplanPorsgrunn C		VerneplanPorsgrunn D
	Kum		Sluk		Loddrett mur
	Annet gjerde		Flaggstang		Frittstående trappekant
	Svømmebassengkant		Anleggseiendom		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Hekk		Mast
	Gatelys (belysningspunkt)		Annet gjerde		Loddrett mur
	Svømmebassengkant		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Frittstående trapp		Svømmebasseng
	Godkjent byggetiltak		Godkjent byggetiltak		Godkjent byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Midlinje bane
	Vegdekkekant		Fortauskant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Gangfelt avgrensning		Veg
	Gangvegkant		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Hav		Eiendomsteig
	Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Bydel				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spilvannsledning drift/nedlagt
	Spilvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spilvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spilvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneler
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# PORSGRUNN KOMMUNE

**Arkivsak:** 19/07151  
**PlanID:** 252  
**Sakstittel:** Endret detaljert reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet

---

**Reguleringsplan for del av Osebakken, området Gamle Teknikeren – Linnajordet**  
 Detaljregulering  
 PLANBESTEMMELSER

---

Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling 25.01.2022 i sak 2/22.

---

## § 1 GENERELT

### 1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### 1.2 Området reguleres til:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)**

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BB
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Boligbebyggelse	B
Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg	BP
Offentlig eller privat tjenesteyting	OTY
Energianlegg	E
Renovasjonsanlegg	BRE
Lekeplass	LEK
Kombinert formål - Bolig/kontor/allm. Forsamlingslokale	BKF
Kombinert formål - Kontor/allm. Forsamlingslokale	KF
Kombinert formål – Bolig/grønnstruktur	BGS

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.2)**

Veg	PV
Kjøreveg	OV
Fortau	FTA
Torg	T1
Gatetun	GT

Gang/-sykkelveg	G/SV
Annen veggrunn – tekniske anlegg	
Parkeringsplasser	P
Parkeringshus	P5
Gatetun/parkering	GTP

### **GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr.3)**

Naturområde – grønnstruktur	GS
Turveg	TV

### **HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

Hensynssone, ras- og skredfare	H-310
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	H-570
Hensynssone, grønnstruktur	H-540

### **1.3 Planens formål**

Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for bygging av nye boliger på eiendommen i Skiensgate 15B (gnr/bnr 200/2144). Planforslaget er utarbeidet for å legge til rette for parkering i sidefløyer i Støperibakken 10 og 12 (gnr/bnr 200/4118).

Planen skal sikre tilgjengelighet for friområdet Linnajordet og opparbeidelse av turveger. Det skal etableres trafikktiltak som bedrer sikkerheten i området. Planen skal sikre bevaring av eksisterende bygningsmiljø ved Gamle Teknikeren.

## **§2 FELLESBESTEMMELSER**

### **2.1 Arealbruk i planen**

Arealene i planen skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

### **2.2 Rekkfølgekrav**

- 2.2.1 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal lekeplassen på LEK være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan og § 3.8.
- 2.2.2 Før det gis brukstillatelse på BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal det opparbeides sikring mot jernbanen i området GS1 iht. § 2.12
- 2.2.3 Før det gis brukstillatelse på BKS1 og BP3/BGS skal TV2 -TV4 opparbeides iht. utomhusplan.
- 2.2.4 Før det kan gis tillatelse til igangsetting for nye boliger skal følgende tiltak være gjennomført:  
Etablering av sammenhengende fortausforbindelse og miljø- og trafikksikkerhets-tiltak, inkl. fartsreduserende tiltak i Skiensgate på strekningen fra og med krysset med Teknikergata i nord til og med krysset med Kullhusbakken i sør. Torgområdet T1 inngår i området. Videre skal Teknikergata fra krysset med Skiensgate til og med krysset med Storgata inngå, og Støperibakken ned til avkjøringen inn til GT2. Miljø- og trafikksikkerhetstiltakene skal være iht. trafikkplan, se § 2.3.2.
- 2.2.5 Før det gis brukstillatelse for parkering på BP3 skal hekk mot BGS (grønnstruktur), fartsdempende tiltak i vei PV1 (Fabriciusgata) og gjerde mellom vei PV1 og lekeareal (LEK) være etablert.
- 2.2.6 Før det kan gis tillatelse til igangsetting på BKS1 skal utvidelse av parkeringskjeller (P5) være gjennomført slik at planområdets parkeringsbehov ivaretas.

## 2.3 Dokumentasjonskrav

### 2.3.1 Utomhusplan

Ved rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, parkering for biler og sykler, søppeloppsamlingssted og annen disponering av ubebygde område, herunder forstøtningsmurer og beplantning.

### 2.3.2 Trafikkplan

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det foreligge en samordnet trafikkplan for aktuelle deler av Skiensgate, Støperibakken og Teknikergata. Denne skal vise trafikktiltak for å øke sikkerheten i forbindelse med økning av ÅDT. Planen skal også vise trafikkarealer inkl. parkeringsplasser på torget T1. På torget skal i tillegg vises utforming av øvrig torgareal inkludert beplantning samt plasser for eventuelle midlertidige installasjoner ved arrangementer osv. Det skal legges til rette for medvirkning fra berørte interesser for trafikkplanen legges fram for godkjennelse av kommunens trafikksikkerhetsgruppe.

### 2.3.3 Fasadeoppriss

Ved rammesøknad av nybygg på områdene BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS skal tiltaket visualiseres med fasadeoppriss og perspektivskisser, eller modell, som viser tiltaket i forhold til omgivelsene.

### 2.3.4 Stabilitet

For alle nye tiltak i faresonen skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. 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 ytterligere sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggetomta skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på selve tomte. Se også § 6.1.

### 2.3.5 Overvannshåndtering

Det skal gjennomføres beregning av BGF (blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet. Ved første rammesøknad om nybygg skal det foreligge godkjent plan for lokal overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges iht. Porsgrunn kommunes VA Norm.

## 2.4 Miljøforhold

### 2.4.1 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i henhold til enhver tid gjeldende retningslinje, pr. dato skal grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen.

### 2.4.2 Radon

Det skal gjøres tiltak i boligene som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### 2.4.3 Forurensning

Det skal dokumenteres at byggeområdene med tilhørende lekeområder/-grønnstruktur ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides.

### **2.5 Automatisk fredete kulturminner**

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

### **2.6 Universell utforming**

Bygg og utomhusarealer skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende lovverk og forskrifter mht. framkommelighet, pr. dato TEK 17, T-5/99 "tilgjengelighet for alle".

### **2.7 Parkering**

Parkeringskrav er spesifisert under §3.

### **2.8 Renovasjon**

Ved utbygging av boenheter i BKF samt for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS stilles det krav til dypoppsamlere. Disse skal plasseres innenfor BRE. Dette skal utføres etter gjeldende kommunalteknisk norm og forskrift om renovasjon i Porsgrunn kommune.

### **2.9 Grad av utnyttning**

Utendørs biloppstillingsplasser skal medregnes i % BYA der dette inngår i boligformål. Kjellerareal/areal under utendørs dekke skal ikke medregnes i % BYA.

### **2.10 Utomhusarealer**

Følgende bestemmelser gjelder for uteoppholdsareal:

**Leiligheter** (fra 5 boenheter): 30 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> (BRA) eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå og kompakt og sammenhengende.

#### **Småhus (rekkehus):**

Enheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA): 33 m<sup>2</sup> pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5,5 x 6 m (pr. boenhet).

Enheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA): 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA eller pr. boenhet. 50 % av arealet skal være på terrengnivå. Minimum sammenhengende areal: 5 x 7 m (pr. boenhet).

**Enebolig:** 125 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7 x 9 m<sup>2</sup> (pr. boenhet).

### **2.11 Energibruk i bygg**

Ved planlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/løsninger utredes. Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for de vurderingene som er gjort for å oppnå redusert energibruk, klimagassutslipp og bruk av alternative, fornybare energikilder.

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal bygg med grunnflate større enn 500 kvm BRA kunne kobles til nettet.

## 2.12 Avgrensning mot jernbane

I grense mot jernbanelinje skal det etableres gjerde for å hindre persontrafikk ut på jernbanelinja. Gjerdet skal ha høyde minimum 180 cm over terrengnivå.

## § 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 3.1 Boligbebyggelse (B1)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 45%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav:       2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
                              4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.2 Boligbebyggelse (B2 - B4)

Nybygg skal som hovedregel ha takvinkel på mellom 30 og 40°. Tilbygg skal ha lik takvinkel med den bygningskroppen det bygges inntil. Som hovedregel skal parkeringsbehovet dekkes på egen eiendom. Tillatt bebygd areal, BYA = 35%. Byggehøyder iht. gjeldende plan- og bygningslov.

Parkeringskrav:       2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.  
                              4 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Tillatt bebygd areal BKS1 = 45%.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA):

1 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA):

2 biloppstillingsplass pr. boenhet.  
4 sykkelplasser pr. boenhet.



### 3.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1, BB2, BB4, BB5)

Tillatt bebygd areal BB4 og BB5 = 100 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB1 = 85 % BYA.

Tillatt bebygd areal BB2 = 95 % BYA.

Takform skal være saltak. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +24 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +22. Hovedtaket skal brytes opp med bygningselementer som oppløft, arker eller sprang.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer.

Byggets utforming, materialbruk og detaljering skal vektlegges. Det skal unngås lange dominerende fasader og søkes etablert sprang, forskyvninger eller et dempet varierende materialbruk. Fasadene kan gis kombinasjoner av tre, glass og naturmaterialer i lyse farger med innslag av kontraster.

Byggets utforming skal harmonere med Gamle Teknikeren og ivareta området egenart. Ved utformingen av bygget skal det tas hensyn til hovedaksen i Gamle Teknikerens fasade mot Skiensgate. Byggets vestfasade skal ha en rytme og inndeling som formidler sammenhengen med Gamle Teknikeren vis-a-vis.

Område BB5 sin vestfasade kan trekkes helt ned til parkeringsplanet (P2).

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

Det skal opprettes forbindelse i GT4 gjennom åpning i fasaden i blokkbebyggelse.

### 3.5 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB3)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (OTY)

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Det tillates ikke tilbygg eller ny bebyggelse med mer enn 3 etasjer og høyere gesims eller mønehøyde enn eksisterende, verneverdig bebyggelse. Bygninger som må erstattes på grunn av brann eller annen totalskade, skal fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted med samme dimensjoner og proporsjoner som den revne.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>. 5 % av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### 3.7 Energianlegg (E)

Energianlegg omfatter eksisterende trafostasjon. Det skal sikres kjørbare atkomst til trafostasjonen.

### 3.8 Lekeplass (LEK)

LEK skal være nærlekeplass for BKS1, BP3/BGS, BB1, BB2, BB4, BB5, BB3, BKF og B/TV Lekearealene skal ha utstyr og lekeapparater av svært god kvalitet med tanke på type utstyr, bruk/funksjon og visuelt estetisk. Innhold i henhold til kommunens krav.

### 3.9 Kombinert formål – Bolig/parkeringsanlegg (BP1 – BP2)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass bl.a. for å kunne legge til rette for garasjeporter. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming og ved at det skal brukes eksisterende åpninger med buer for å bevare den arkitektoniske rytme. Utformingen med omramming og høyde skal samsvare med utforming av øvrige åpninger. Portens utforming må tilpasses byggets arkitektur.

Parkeringskrav ved eventuelt boligformål:

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. 5% av biloppstillingsplassene skal være handikap-plasser.
- 3 sykkelplasser pr. boenhet.

### 3.10 Kombinert formål – Bolig/kontor/allm. forsamlingslokale (BKF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot øst og mot Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 1 biloppstillingsplass pr. boenhet, evt. 1,5 biloppstillingsplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.  
3 sykkelplasser pr. boenhet, evt. 2 sykkelplasser pr. 100 kvm ved næring/forsamlingslokale.

### 3.11 Kombinert formål – Kontor/allm. forsamlingslokale (KF)

Det tillates ikke vesentlig endring av bygningenes fasader og tak ut mot Skiensgate og Støperibakken. Det kan tillates åpning av fasader og/eller tak i eksisterende bygningsmasse med henvendelse mot gårdsplass og mot elva for bl.a. å kunne legge til rette for uteoppholdsareal. Åpning av fasader skal skje i harmoni med byggets utforming.

Parkeringskrav: 0,75 biloppstillingsplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.  
2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.

### **3.12 Kombinert formål - Bolig/parkeringsanlegg (BP3)**

Det er forutsatt tidsrekkefølge hvor det tillates etablert parkeringsanlegg før arealbruken endres til boligformål (konsentrert småhusbebyggelse). Ved første brukstillatelse for bolig opphører parkeringsformål.

Tillatt bebyggt areal 335 m<sup>2</sup> BYA til sammen for BP3 og BGS.

Takform skal være saltak med takvinkel på minimum 20 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +18,5. Det tillates pauser i takflatene i form av oppløft eller sprang.

Det tillates også utførelse med flatt tak, men bygget skal da gjenspeile et moderne og tidstilpasset helhetlig uttrykk. Ved flat takform er maksimal tillatt mønehøyde kote +21,5 og maksimal tillatt gesimshøyde kote +21,5.

Det tillates også kombinasjoner med både saltak og innslag av flate takformer. Det tillates etablert takterrasser.

Parkeringskrav for boenheter opp til 75 m<sup>2</sup> (BRA):

- 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Parkeringskrav for boenheter over 75 m<sup>2</sup> (BRA):

- 2 biloppstillingsplass pr. boenhet.
- 4 sykkelplasser pr. boenhet.

## **§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Veg (PV1)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til parkeringskjeller P5, BP3/BGS og nordre del av B1.

### **4.2 Veg (PV2)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring P1, P2, B4 og BKS1.

### **4.3 Veg (PV3)**

Privat vei som skal være sekundær inn- /utkjøring til BP1 og BP2 og inn-/ utkjøring til GT1 og Gnr/Bnr 200/2146.

### **4.4 Veg (PV4)**

Privat vei som skal være inn-/ utkjøring til nordre del av B2 og Gnr/Bnr 200/2720. Veien skal eies/festes, opparbeides, brukes og vedlikeholdes i fellesskap av eierne/- leierne av tilgrensende eiendommer som har eller kan ha nytte av å bruke dem. Området må ikke anvendes til andre formål enn avkjørsler, og fri ferdsel må ikke hindres ved annen bruk.

#### **4.5 Kjøreveg (OV1)**

Offentlig kjøreveg som skal opparbeides som miljøgate med innsnevringer som vist i plankart. Videre trafikktiltak skal redegjøres for i trafikkplan jf. § 2.3.2. Lindeallé langs Teknikergata skal bevares. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.6 Kjøreveg (OV2)**

Offentlig kjøreveg. Intern fordeling mellom bredder på kjøreveg og fortau kan justeres i trafikkplanen jf. § 2.3.2.

#### **4.7 Kjøreveg (OV3)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.8 Kjøreveg (OV4)**

Offentlig kjøreveg som skal være primær inn- /utkjøring til BP1 og BP2.

#### **4.9 Kjøreveg (OV5)**

Offentlig kjøreveg.

#### **4.10 Fortau (FTA)**

Fortau i reguleringsplanen skal være offentlige. Brekke minimum 2,5 meter.

#### **4.11 Torg (T1)**

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, BB2, BB4 og BB5, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

Torget skal være tilgjengelige for offentligheten, men kan opparbeides på en måte som begrenser gangtrafikk helt inn mot fasader på BB1, BB2, BB4 og BB5. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på torgarealet under utkragede balkonger.

Det tillates trafikkforbindelse over torget som en del av Skiensgate, men denne skal kunne stenges ved behov. Det tillates noe parkering på torgarealet til bruk for området KF. Detaljer skal avklares i egen plan, se § 2.3.2.

#### **4.12 Gatetun (GT1 – GT3)**

GT2 skal være felles gårdsplass for BB3, BP1, BP2 og BKF. GT1 og GT3 skal være felles gårdsplass for BKF og KF. Det tillates biloppstilling på GT1. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates ikke biloppstilling på GT2 og GT3. GT3 kan inngå i uteoppholdsareal for BKF.

#### **4.13 Gatetun (GT4 – GT5)**

Gatetunene skal være offentlig tilgjengelige. GT5 kan inngå i uteoppholdsarealet for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3/BGS. Innenfor GT5 tillates etablert trappehus for parkeringskjeller (P5).

#### **4.14 Annen offentlig veggrunn – teknisk anlegg**

Omfatter grøfteareal langs kjøreveg/fortau.

#### **4.15 Parkeringsplasser (P1)**

Private biloppstillingsplasser for B4, biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. P1 tillates brukt som manøvreringsareal for inn- og utkjøringer til BKS1.

#### **4.16 Parkeringsplasser (P2)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav. Det tillates utkragede balkonger fra BB1 og BB2 maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan.

#### **4.17 Parkeringsplasser (P3)**

Private biloppstillingsplasser for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. Biloppstillingsplasser kan medregnes i parkeringskrav.

Det tillates utkragede balkonger fra BB1, maks 1,5 meter utkraget og minimum 2,8 meter over gateplan. Terrasser i 1. etasje tillates etablert inntil 1 meter ut på P3 under utkragede balkonger.

#### **4.18 Parkeringsplass (P4)**

Offentlig parkeringsplass.

#### **4.19 Parkeringskjeller (P5)**

Privat parkeringsareal for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, KF og BKF. P5 er beliggende under/delvis under BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1, BP3, GT4 og GT5.

Parkering for BKS 1 skal skje på egen tomt eller i p – anlegg under bakken. Boliger på BP3/BGS skal parkere på egen tomt.

#### **4.20 Gatetun/parkering (GTP)**

Ved etablering av parkering på BP3 kan området GTP benyttes til parkering. Ved utbygging av boliger på BP3/BGS skal området inngå som del av gatetun (GT5). Ved første brukstillatelse for bolig på BP3/BGS opphører parkeringsformål.

### **§ 5 GRØNNSTRUKTUR**

#### **5.1 Naturområde – grønnstruktur (GS1)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Området skal sikres mot jernbanen jf. § 2.12. Det tillates oppført redskapsbod på området inntil 30 m<sup>2</sup> BYA.

#### **5.2 Naturområde – grønnstruktur (GS2)**

Fellesområde for BB3, BKF og KF skal opparbeides parkmessig, og kan benyttes til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB3, BKF og BK.

#### **5.3 Naturområde – grønnstruktur (GS3)**

Offentlig tilgjengelig område som skal opparbeides parkmessig, for benyttelse til rekreasjon, lek og friluftsliv. Arealet kan inngå i uteoppholdsareal for BB1, BB2, BB4, BB5, BKS1 og BP3.

#### **5.4 Turveg (TV1, TV2 og TV5)**

Turvegene skal være offentlig tilgjengelige.

## § 6 HENSYNSSONER

### 6.1 Hensynssone, faresone ras- og skredfare (H-310)

Avgrensing av område med skredfare er vist på plankartet. Se § 2.3.4.

### 6.2 Hensynssone kulturmiljø (H-570)

Formålet med hensynssonen er å bevare eksisterende bygningsmasse, deres karakter og arkitektoniske uttrykk.

#### 6.2.1 Bygninger som skal bevares

Bygninger som skal bevares er vist på plankartet og er regulert med eksisterende gesimshøyde og takform. Bygninger som skal bevares tillates ikke revet.

Hensynssonen for bygningen på område E omfatter eksisterende trafostasjon. Trafostasjonen skal bevares og tillates ikke revet eller at eksteriøret endres vesentlig.

#### 6.2.2 Bygningsutforming

Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygninger som uthus og liknende kan bare gjøres etter planer som er forelagt og godkjent av kommunen.

Ved utbedring eller reparasjon av eksisterende bygninger skal en påse at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, bygningselementer, detaljer, farger og lignende blir opprettholdt eller tilbakeført til det originale. Tilbakeføring til det originale må utføres som dokumentert opprinnelighet. Dette gjelder arbeid som omfatter endring, utskiftning av bygningselementer og materialbruk. Kun ødelagte bygningsmaterialer tillates skiftet ut. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal godkjennes av kommunen.

Ved brann eller annen skade kan kommunen kreve bygningen eller annet element gjenoppført på samme sted og med samme utførelse som tidligere. Det er tillatt å rive bygninger som ikke er vist som bevaringsverdige. Nye bygninger som skal oppføres innenfor bevaringsområder, må harmonere med den eksisterende bevaringsverdige bebyggelsen med hensyn til bygningsvolum, proporsjoner, utforming av fasader og materialbruk. Arbeidene med utforming av ny bebyggelse skal gjøres i samråd med kommunen. Tekniske anlegg som antenner, kabler, koblingsbokser, belysning, skilt og liknende skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet med hensyn til utforming og plassering.

#### 6.2.3 Utomhusarealer

Eksisterende gjerder og beplantede områder bevares mest mulig i sin opprinnelige form. Nye porter og inngjerdinger skal ha en utforming som samspiller med omgivelsene, og som gir estetisk god helhetsløsning for nabolaget.

### 6.3 Hensynssone grønnstruktur (H-540)

Det er avmerket 5 lindetrær i plankartet som skal bevares.

**Endrede bestemmelser godkjent av kommunen v/Utvalg for miljø og byutvikling 25.01.2022 i sak 2/22.**



Porsgrunn  
kommune

## Reguleringsplaner

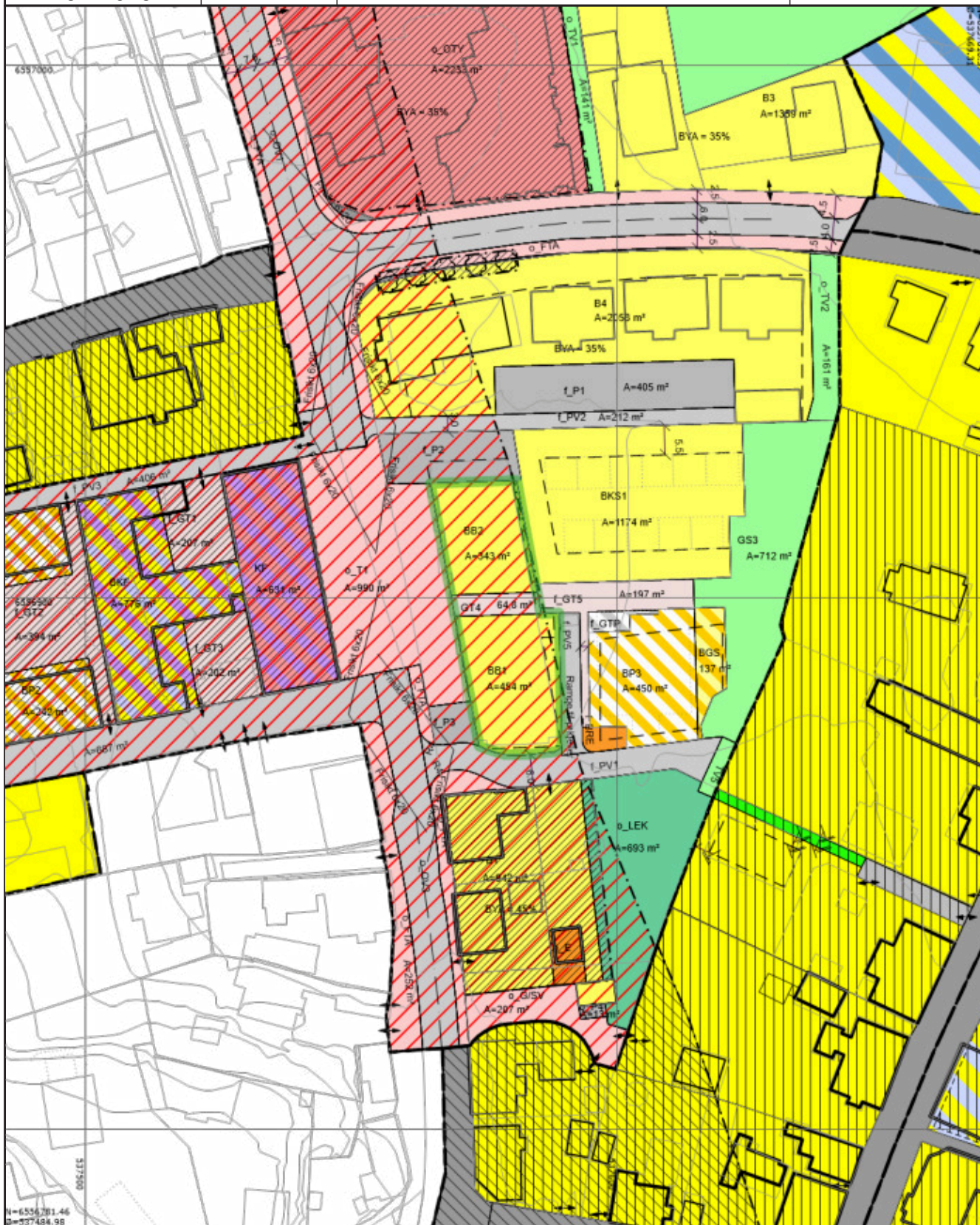
Eiendom: Gnr: 200 Bnr: 4215 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Fabriciusgata 8  
3912 PORSGRUNN, m.fl.

Annen info: Del av Osebakken- Linnajordet (niv3)



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Høydekurve		Høydekurve		PbITiltak
	Udefinert bygning		Bygning		Påskrift reguleringsplan
	Regulert tomtgrense		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Hensyn grønnstruktur		Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare
	Flomfare		Bevaringsområde		Rasfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Kjørevei
	Gate med fortau		Gang-/sykkelvei		Anlegg for lek
	Bolig/Forretning		Bolig/Forretning/Kontor		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Lekeplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning/Kontor
	Kontor/Tjenesteyting		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gatetun		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkeringsplasser		Naturområde		Turveg
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		RpFormålGrense		RpGrense
	RpArealformålOmråde		Parkeringshus/-anlegg		Anleggseiendom
	Veg		Eiendomsteig		



-  Vann drift/nedlagt
-  Vann pumpeledning drift/nedlagt
-  Vann tunnel drift/nedlagt
-  Spilvannsledning drift/nedlagt
-  Spilvann overlepsledning drift/nedlagt
-  Spilvann pumpeledning drift/nedlagt
-  Spilvann tunnel drift/nedlagt
-  Avlap Felles drift/nedlagt
-  Avlap felles overlepsledning drift/nedlagt
-  Avlap felles pumpeledning drift/nedlagt
-  Avlap Felles Tunnel drift/nedlagt
-  Overvann drift/nedlagt
-  Overvann overlepsledning 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

# VEDTEKTER

**for Elveløkka borettslag, org. nr. 927 815 311**

**tilknyttet Skien Boligbyggelag**

**vedtatt på stiftelsesmøtet den 09.07.2021.**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Elveløkka borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 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) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) 16 av 17 leiligheter har tilknyttet bruksrett til parkeringsplass i borettslagets garasjekjeller. Bruksretten kan ikke overdras, men kan leies ut til andre beboere i borettslaget. Drift- og vedlikeholdskostnader knyttet til garasjekjelleren belastes andelseierne med bruksrett, og kreves inn sammen med felleskostnadene.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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 døgn 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 vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av 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 unødige ulemper 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**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### **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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil tre 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 eller tenkt 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 eventuell 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 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

# 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 **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Ida Zoi Salvesen**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 06 71  
Mob.: 979 94 295  
ida.salvesen@sor.no



**Hege Ibsen Jullum**  
Autorisert finansiell rådgiver  
Tlf.: 38 17 03 47  
Mob.: 400 47 222  
hege.jullum@sor.no

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Fabriciusgata 8, 3912 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

Dato/sted

Signatur

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:

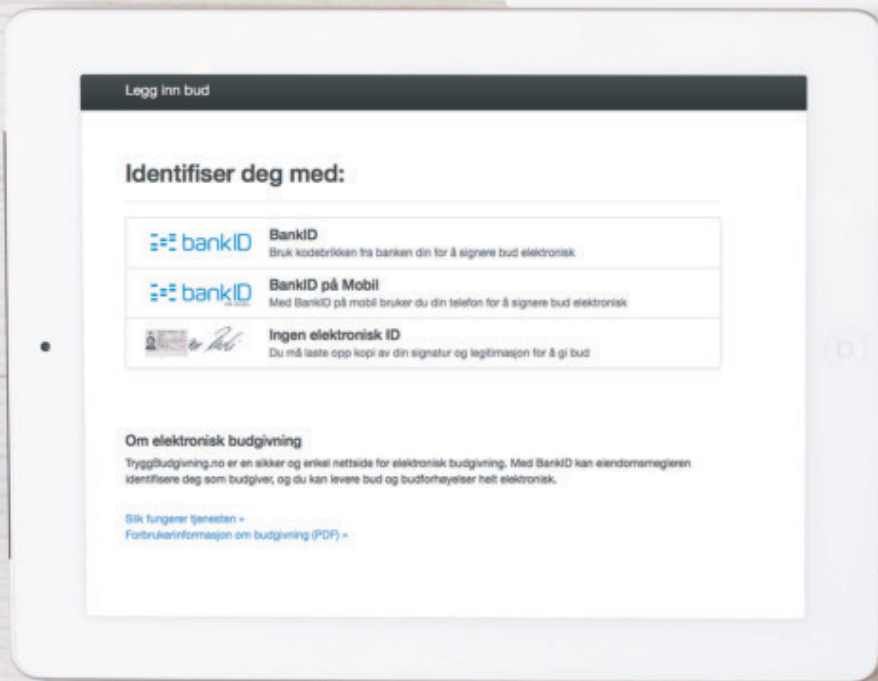
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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