PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
PLASSEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Byggetegninger & ferdigattest

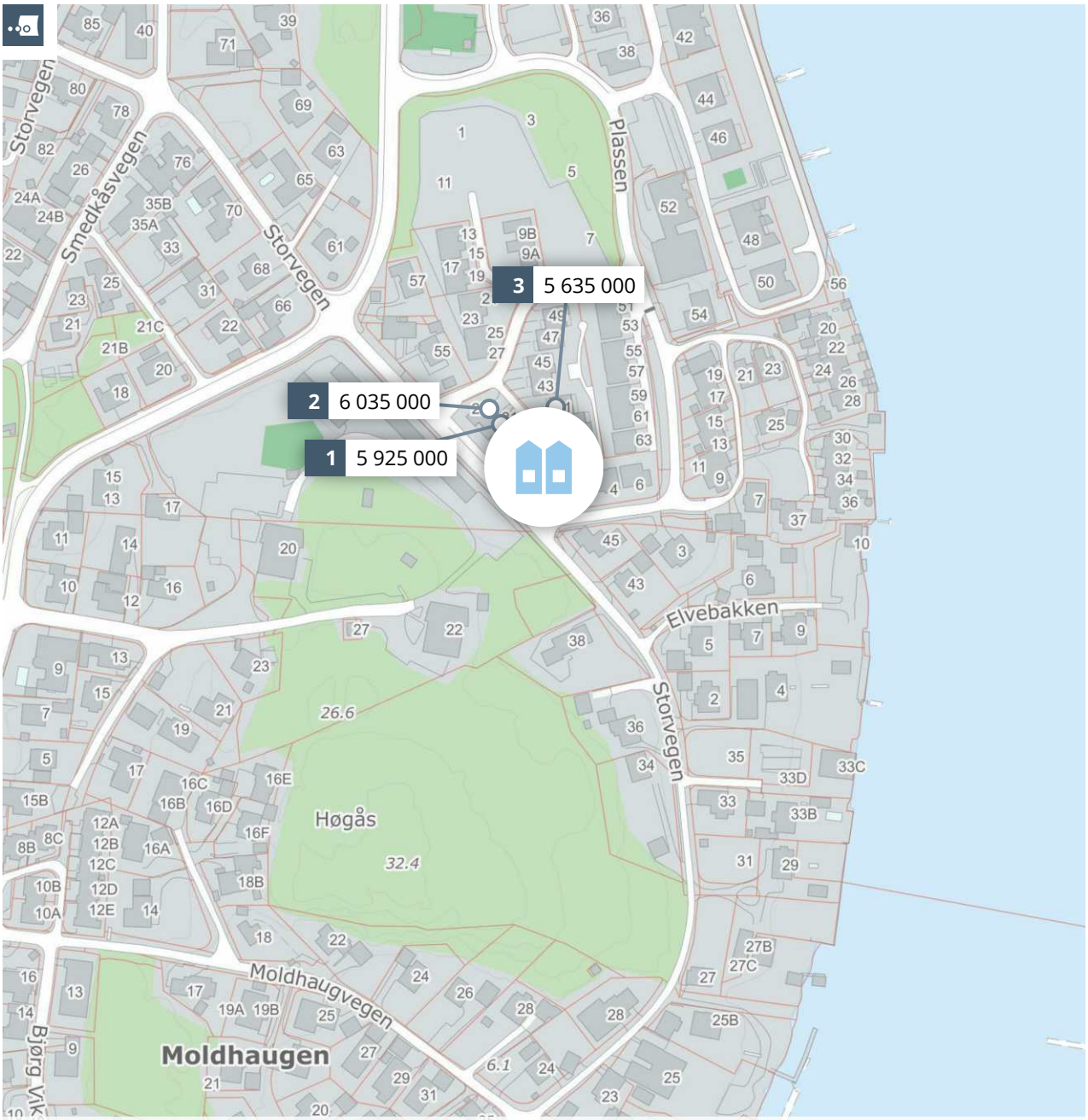
Informasjon fra forretningsfører - borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PLASSEN 37

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 20.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Rønning Svele.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Plassen 37, 3919 PORSGRUNN

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 121 BNR 1996 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LAHELLE

Verdivurdert til

3 490 000

2 925 000	6 415 000	49 346
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	25 m²	- m²	51 m²	- m²	- m²
Tomt					1 956 m²	
Byggeår					2022	

Fellesutgifter	16 931
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3
Parkering	

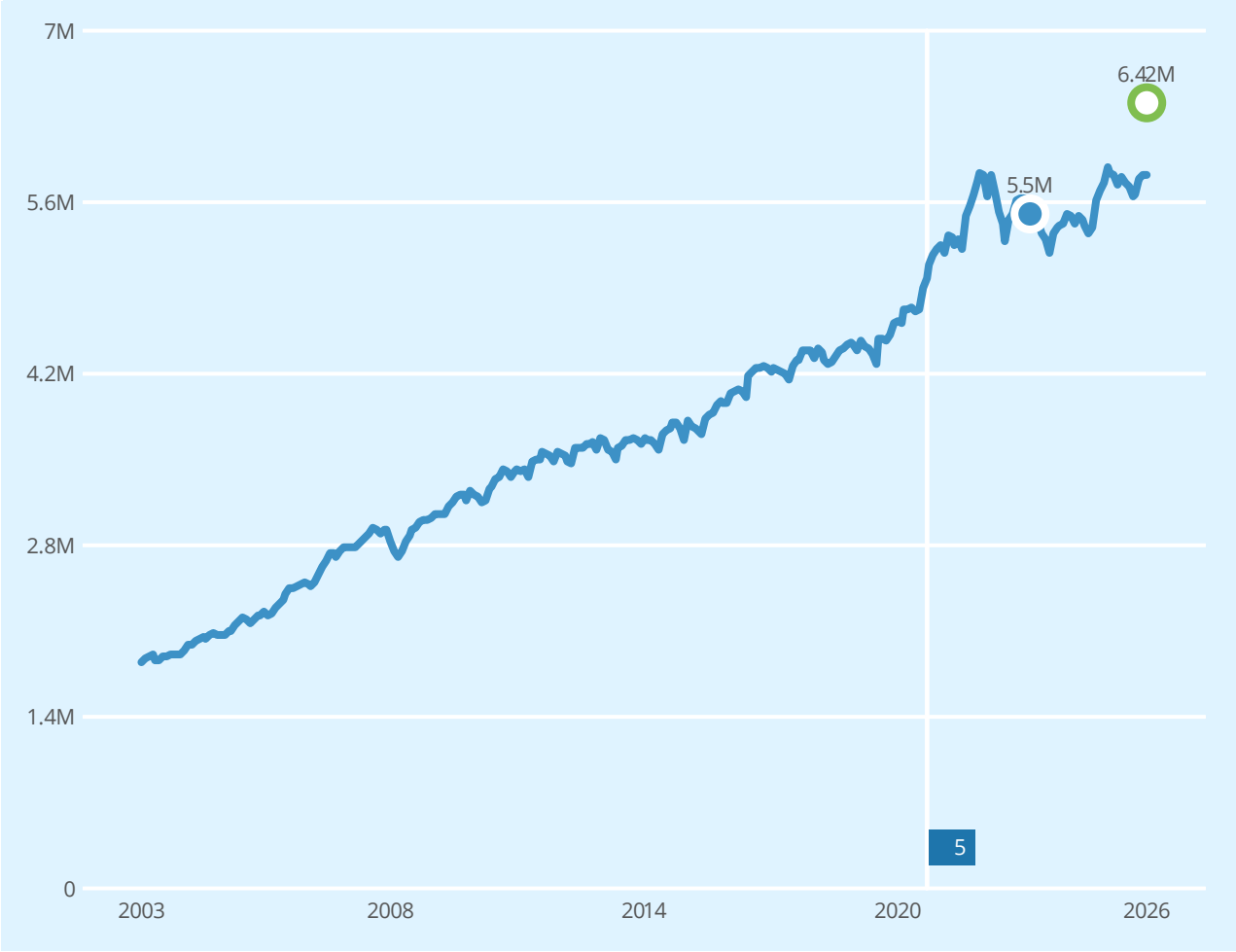
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Plassen 31					06.02.2024	3 190 000	**3 000 000**	2 925 000	5 925 000	**45 229**
	131 m²	2022	1 956 m²	3 sov							
2	Plassen 29					07.06.2022	3 200 000	**3 200 000**	2 835 000	6 035 000	**46 069**
	131 m²	2022	1 956 m²	3 sov							
3	Plassen 41					03.04.2024	2 990 000	**2 950 000**	2 685 000	5 635 000	**45 080**
	125 m²	2022	- m²	3 sov							

Svært tiltalende og stilren bolig i rekke med takterrasse og garasje. Eiendommen ligger i sentrale omgivelser på veletablerte Vestsida, i et av Porsgrunns mest attraktive områder. Sentrumsnært, barnevennlig og attraktivt. Innholdsrik bolig i rekke med god planløsning, moderne og tidløst uttrykk. Delikate og lekre materialvalg, og rikelig med vindusflater som skaper lyse og fine rom. Boligen har en fantastisk solrik og privat takterrasse med praktisk lagringsbod. Parkering i garasje med el-bil lader og biloppstillingsplasser ved inngangsparti.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2024		10.05.2024	-	1 450 000	2 925 000	4 375 000	6
21.04.2023	10.07.2023	03.10.2023	2 850 000	2 575 000	2 925 000	5 500 000	
25.07.2022		25.07.2022	-	1 950 000	2 925 000	4 875 000	7

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i PORSGRUNN kommune nå

4
rekkehus til salgs

4.0M
3.9M
3 756 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Rekkehus solgt i PORSGRUNN kommune siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

3.3M
3 222 000 Salgspris i snitt
3 160 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

49 346 Plassen 37 Totalpris 6 415 000

28 257 PORSGRUNN kommune i snitt siste 3 mnd

27 648 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Plassen 37 , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 121, bnr. 1996

Andelsnummer 5913

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3044 **Eiendomsverdi ref nr:** IK8161

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 åndsverkloven 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført med fundamentering på støpt betongplate på mark. Bærende konstruksjoner antas utført i trekonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående trekledning. Taket er utført som flatt tak tekket med takmembran med fall mot sluk. Vinduer er montert med isolerglass. Balkonger og terrasser er oppført med dekke av terrassebord og rekkverk med glassfelt.

Boligen fremstår som en moderne bolig fra byggeåret 2022 oppført med standard konstruksjonsløsninger og materialvalg. Bygningen fremstår generelt i god stand ved befaring uten registrerte vesentlige avvik.

Rekkehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har flate tak tekket med takmembran, antatt asfaltbasert membran. Takene er etablert med fall mot sluk for avrenning av overvann. På deler av takflaten er det montert solcellepaneler. Det er etablert beslag og nedløpsrør i metall for bortledning av takvann. Takrenneløsningen fremstår i hovedsak som integrert, men enkelte synlige takrenner forekommer. Nedløp, renner og beslag fremstår i god stand ved befaring.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår i god stand uten synlige skader ved befaring. Takkonstruksjonen antas å være utført med sperrekonstruksjon og som lukket/kompakt konstruksjon uten kaldloft. Konstruksjonen er inspisert fra innsiden der dette er tilgjengelig, og det ble ikke registrert tegn til skader eller avvik ved befaring.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021/2022. Vinduene fremstår i god stand. Ved stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon ble det ikke registrert feil eller mangler. Boligen har én ytterdør og tre balkongdører med isolerglass. Dørene fremstår i god stand ved befaring, og ved stikkprøvekontroll av funksjon ble det ikke registrert avvik.

Boligen har balkonger og terrasser med dekke av terrassebord i tre og rekkverk med glassfelt og metallkonstruksjon. Terrasser og balkonger fremstår i god stand ved befaring. Rom under balkonger fremstår som overbygde utearealer uten registrerte skader eller avvik.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater med gode materialvalg og god standard. Gulvflater består hovedsakelig av laminat. Vegger og himlinger har malte flater. Overflatene fremstår i god stand ved befaring.

Etasjeskille mot grunn består av betongplate fra byggeåret 2022. Etasjeskillere mellom øvrige etasjer er utført i trekonstruksjon. Ved stikkprøvemålinger med laser ble det ikke registrert nevneverdige avvik i planhet ved befaring.

Trapp fremstår i god stand, men det ble registrert noe knirk ved bruk.

Boligen har innvendige formpressede dører fra byggeåret 2022. Dørene fremstår i god stand ved befaring. Ved stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon ble det ikke registrert avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom – 1. etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og flislagte vegger. Takhimling har malte flater. Det er elastisk fug i overgang mellom vegg- og gulvflater.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.

Gulvet er flislagt. Det er målt fall fra terskel ved dør på minimum ca. 40 mm, hvilket er innenfor krav etter TEK17. Dusjsonen er nedsenket med god avrenning mot sluk. Dørterskel har en oppkant på ca. 10 mm. Fallforholdene fremstår tilfredsstillende ved befaring.

Rommet har plastsluk. Ved visuell kontroll er det registrert synlig mansjett/membran korrekt ført under klemring, noe som underbygger at membranarbeidet fremstår utført i henhold til gjeldende praksis.

Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling.

Badet er fra byggeåret og er under 5 år gammelt. Hulltaking anses derfor ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt unormale fuktverdier i våtsoner.

Bad – 2. etasje

Bad i 2. etasje med flislagt gulv og flislagte vegger. Takhimling har malte flater. Det er elastisk fug i overgang mellom vegg- og gulvflater.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.

Gulvet er flislagt. Det er målt fall fra terskel ved dør på minimum ca. 40 mm, hvilket er innenfor krav etter TEK17. Dusjsonen er nedsenket med god avrenning mot sluk. Dørterskel har en oppkant på ca. 10 mm. Fallforholdene fremstår tilfredsstillende ved befaring.

Rommet har plastsluk. Ved visuell kontroll er det registrert synlig mansjett/membran korrekt ført under klemring, noe som underbygger at membranarbeidet fremstår utført i henhold til gjeldende praksis.

Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling.

Badet er fra byggeåret og er under 5 år gammelt. Hulltaking anses derfor ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke målt unormale fuktverdier i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med god skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Innredningen har hvite slette fronter på skuffer og skap, samt laminat benkeplate. Vegg over kokesone har glassplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn i ståhøyde. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør system fra byggeåret 2022 med fordelerskap for vanninstallasjoner. Installasjonen fremstår ryddig og oversiktlig montert, og det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller avvik ved befaring. Avløpsinstallasjoner består av plast avløpsrør. Kontroll er begrenset til visuell inspeksjon ved befaring.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2022 med aggregat av typen Nilan Compact P. Anlegget sørger for mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Varmtvannstank er integrert i ventilasjonsaggregatet. Tankvolum er ikke kontrollert ved befaring, men antas å være ca. 180 liter basert på aggregattype. Installeringen fremstår i god stand ved befaring.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2022 med sikringsskap utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Anlegget fremstår ryddig installert og uten synlige avvik ved befaring. Det foreligger samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene antas å bestå av oppfylte steinmasser på løsmasser.

Boligen er oppført med støpt betongplate på mark, slik at tradisjonell dreneringsfunksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1. etasje, og det ble ikke registrert tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ved befaring. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering å fungere i henhold til tiltenkt funksjon.

Grunnmur og fundamenter er utført i betong fra byggeåret 2022. Boligen er fundamentert med plate på mark. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller avvik ved befaring.

Terrenget rundt boligen har fall bort fra bygningen, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra konstruksjonen. Terrengforholdene vurderes som tilfredsstillende ved befaring.

Vann- og avløpsinstallasjoner er fra byggeåret. Anlegget er kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er ikke utført funksjonstesting utover dette.

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

Det ble ikke registrert forhold ved befaring som vurderes å ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

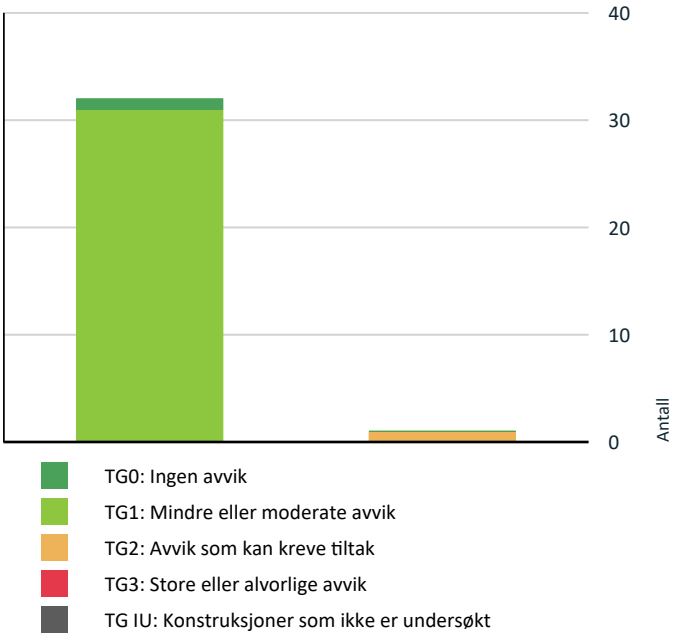
Rekkehus

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

Tegninger kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har flate tak som er tekket med takmembran, antatt asfaltbasert membran. Takene er etablert med fall mot sluk for avrenning av overvann. På deler av takflaten er det montert solcellepaneler.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert beslag og nedløpsrør i metall for bortledning av takvann. Takrenneløsningen fremstår i hovedsak som integrert, men enkelte synlige takrenner forekommer. Bygningen er oppført i 2022, og nedløp, renner og beslag fremstår i god stand ved befaring.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og utvendig kledd med stående trekledning. Bygningen er oppført i 2022. Kledningen fremstår i god stand uten synlige skader ved befaring.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen antas å være oppført med sperrekonstruksjon og lukket/kompakt konstruksjon uten kaldloft. Konstruksjonen er inspisert fra innsiden der dette er tilgjengelig, og det ble ikke registrert tegn til skader eller avvik ved befaring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021/2022. Vinduene fremstår i god stand. Ved stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon ble ingen feil eller mangler registrert.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har én ytterdør og tre balkongdører med isolerglass. Dørene fremstår i god stand ved befaring. Ved stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon ble det ikke registrert feil eller mangler.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har balkonger og terrasser med dekke av terrassebord i tre. Rekkverk fremstår med glassfelt og metallkonstruksjon. Terrasser og balkonger fremstår i god stand ved befaring. Rom under balkonger fremstår som overbygde utearealer uten tegn til skader eller avvik ved befaring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater med gode materialvalg og god standard. Gulvflater består hovedsakelig av laminat. Vegger og himlinger har malte flater. Overflatene fremstår i god stand ved befaring.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn består av betongplate fra byggeåret 2022. Etasjeskillere mellom øvrige etasjer er utført i trekonstruksjon. Ved stikkprøvemålinger med laser ble det ikke registrert nevneverdige avvik i planhet ved befaring.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp mellom etasjene fra byggeåret. Trappen fremstår generelt i god stand ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe knirk i trappen, hovedsakelig mellom 1. og 2. etasje. Utover dette ble det ikke registrert avvik ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og eventuelt etterstramme/utbedre trappen for å redusere knirk. Forholdet kan meldes til utbygger da boligen fortsatt er innenfor reklamasjonstid.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige formpressede dører fra byggeåret 2022. Dørene fremstår i god stand ved befaring. Ved stikkprøvekontroll av åpne- og lukkefunksjon ble det ikke registrert avvik.



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Takhimling er malte flater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Det er målt fall fra terskel ved dør på minimum ca. 40 mm, hvilket er innenfor krav etter TEK17. Dusjsone er nedsenket med god avrenning mot sluk. Dørterskel har en oppkant på ca. 10 mm. Fallforhold og utførelse fremstår tilfredsstillende ved befaring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk. Ved visuell kontroll er det registrert synlig mansjett/membran korrekt ført under klemring. Dette underbygger at membranarbeidet fremstår utført i henhold til gjeldende praksis.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom i 2. etasje med flislagt gulv og flislagte vegger. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.





ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Takhimling er malte flater.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Det er målt fall fra terskel ved dør på minimum ca. 40 mm, hvilket er innenfor krav etter TEK17. Dusjsone er nedsenket med god avrenning mot sluk. Dørterskel har en oppkant på ca. 10 mm. Fallforhold og utførelse fremstår tilfredsstillende ved befaring.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har plastsluk. Ved visuell kontroll er det registrert synlig mansjett/membran korrekt ført under klemring. Dette underbygger at membranarbeidet fremstår utført i henhold til gjeldende praksis.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant og speil, vegghengt toalett samt plassbygget dusjsone med glassdører og troperegnsdusj. Overflater og innredning fremstår i god stand ved befaring.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad er nytt/under 5 år. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med god skap- og skuffeplass samt gode arbeidsflater. Innredningen har hvite slette fronter på skuffer og skap, samt laminat benkeplate. Vegg over kokesone har glassplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikro og stekeovn i ståhøyde. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg over kokesone.

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg over kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør system fra byggeåret 2022 med fordelerskap for vanninstallasjoner. Installasjonen fremstår ryddig og oversiktlig montert. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller avvik ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret 2022. Aggregatet er av typen Nilan Compact P. Anlegget sørger for mekanisk tilluft og avtrekk med varmegjenvinning. Anlegget fremstår i god stand ved befaring.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannstank integrert i ventilasjonsaggregat av typen Nilan Compact P fra byggeåret 2022. Tankvolum er ikke kontrollert ved befaring, men antas å være ca. 180 liter basert på aggregattype. Installeringen fremstår i god stand ved befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2022 med sikringsskap utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Anlegget fremstår ryddig installert og uten synlige avvik ved befaring. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Boligen har elektrisk anlegg fra byggeåret 2022 med sikringsskap utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern. Anlegget fremstår ryddig installert og uten synlige avvik ved befaring. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider. Det elektriske anlegget fremstår generelt i god stand og uten synlige avvik ved befaring.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.
På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført i betong fra byggeåret 2022. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Konstruksjonen fremstår uten synlige skader eller avvik ved befaring.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen fremstår med fall bort fra bygningen, noe som bidrar til å lede overflatevann bort fra konstruksjonen.
Terrengforholdene vurderes å være tilfredsstillende ved befaring.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Anlegget er kun kontrollert ved visuell inspeksjon, og det er ikke utført funksjonstesting utover dette

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke registrert forhold ved befaring som vurderes å ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

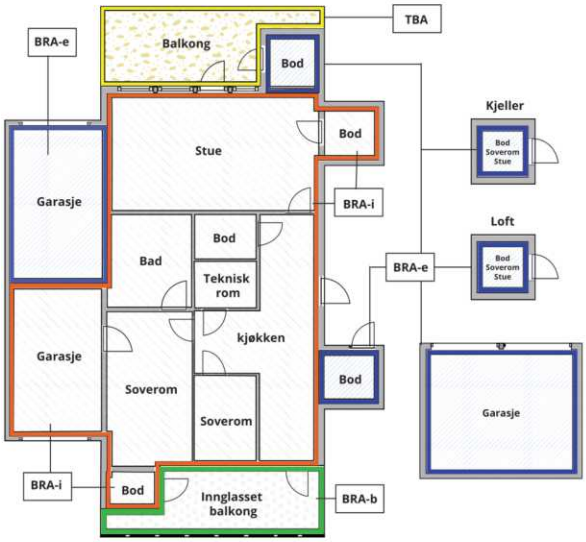
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	53	23		76	19
Etasje 2	72			72	6
Etasje 3	5	2		7	26
SUM	**130**	**25**			**51**
SUM BRA	**155**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, bad/vaskerom, bod, soverom 2, gang	Bod i garasje, garasje	
Etasje 2	Stue, kjøkken, bad, soverom, spisestue		
Etasje 3	Trapperom	Bod	

Kommentar

Ekstern BRA består av garasje ca. 18 m², tilhørende bod ca. 5 m² samt bod på takterrasse ca. 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	1996		0	1956.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Plassen 37

Hjemmelshaver
Spire Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPIRE BORETTSLAG	928928586			Lindgren Hedda, Rasmussen Sander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5913

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger meget flott til i enden av rekken. Her kan utsikten og gode solforhold nytes fra flere uteplasser. Boligen er en del av Spire Borettslag, og ligger særdeles flott til på Lahelle i et barnevennlig og populært boligområde. Området er pent opparbeidet med fine felles utearealer og nærhet til elven

Adkomstvei

Felles adkomst med flere eiendommer fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer med plen og prydbusker, asfalterte internveier. I borettslaget er det også en hyggelig lekeplass med huskestativ etc.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 yttertak 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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/IK8161

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260054

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hedda Lindgren	Sander Rasmussen

Gateadresse
Plassen 37

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260054

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil-lader i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggeprosjekter på plassen, pågående og fremtidig. Den nye brua fra Vessia og over til andre siden er et pågående prosjekt.

Document reference: 103260054

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260054

Tilleggskommentar

Det er screens på utsiden av enkelte vinduer, den som er på det enkle vinduet i spisestuen har vi opplevd at henger seg opp/bretter seg feil hvis vi benytter den ved dårlig vær. Den nederste baderomsskuffen på badet i 2.etasje har fått seg en smell og er litt ødelagt ift bruk når man trekker den helt ut. Brukes som normalt men er ikke helt i rett spor. Det ble lagt ny silikon noen få steder på gulv i dusjsone og utenfor våtsone i mars i år. Ellers har vi gjort tiltak på taket mot måker, fastmontert opplegg for å minske aktivitet av mye måker.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260054

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hedda Lindgren	3c08f04a26d9c9a3fe856ccfce2cd01934d49ab9	18.03.2026 11:40:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sander Rasmussen	5e4003c299dfa7936c317b17050f38665455c7fb	18.03.2026 15:23:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260054

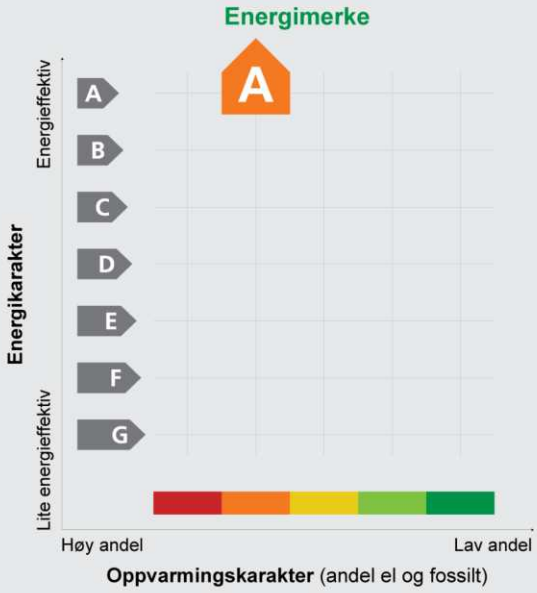
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Plassen 37
Postnr	3806
Sted	PORSGRUNN
Leilighetsnr.	
Gnr.	121
Bnr.	1996
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1453472
Dato	11.11.2022



Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ Agnalt & Holmen AS

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS	
Bygningstype:	KJEDET ENEBOLIG	
Byggeår:	2022	
BRA:	135,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	17.02.2022	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Plassen 37
Postnr/Sted: 3806 PORSGRUNN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 11.11.2022 08:15:09
Energimerkenummer: A2022-1453472
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Agnalt & Holmen AS v/ Agnalt & Holmen AS

Gnr: 121
Bnr: 1996
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3806
Gnr.	121
Bnr.	1996
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Plassen 37
Postnummer	3806
Poststed	PORSGRUNN
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	10.11.2022
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	KJEDET ENEBOLIG
Byggeår	2022
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	154 m²
Areal tak	76 m²
Areal gulv	76 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	39 m²
Oppvarmet BRA	135 m²
Totalt BRA	135 m²
Oppvarmet luftvolum	340 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	49,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	17.02.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	1,73
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	34,2

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,2
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	1,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	100,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12505 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	92,36 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7834 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12635 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12505 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12505 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	77,3 %

Porsgrunn kommune
Byutvikling

ADAPT Arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188
3735 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/08877-76	05.06.2023

Gbnr. 121/1996, 121/1997, 121/1998, Plassen 29-63 og 121/1999, Lahelle Brygge 2, 4 og 6 - Ferdigattest

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 527/23

Det gis ferdigattest for oppføring av småhus på gbnr. 121/1996, 121/1997, 121/1998, Plassen 29-63 og 121/1999, Lahelle Brygge 2, 4 og 6 som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
for
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Mahmoud Shaar
Ingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7
3915 PORSGRUNN
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Vedlegg:
Orientering om adgang til å klage over enkeltvedtak

Saksopplysninger
Ansvarlig søker ADAPT Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Storvegen Boliger AS, den 30.05.2023 om ferdigattest for overnevnte småhus.

Ansvarsforhold
SØK: Adapt Arkitekter as

PRO: Sweco as, Caverlon Norge as, Multifag as, Grenrør as, Alfa Tre as, Multiconsult as, Ipd Norway as, Vestfold Miljøsanering As.

UTF: Ragn-Cells Miljøsanering as, Geoingeniørene as, Hauksveinsson as, Entr. Ulf Solbakken as, Caverion As.

KONT: Grenrør as.

Vurdering
Det er dokumentert at vilkårene i pbl. § 21-10 for å gi ferdigattest er oppfylt, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Kopi til: Kommunalteknikk, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn
Storvegen Boliger AS, Vipevegen 51, 3917 PORSGRUNN
Grenland brann og redning IKS, Postboks 128, 3901 PORSGRUNN
Renovasjon i Grenland IKS, Postboks 3046 Handelstorget, 3707 SKIEN

FELT 4



Fasade Nord-Øst 1:100



Fasade Nord-Øst 1:200

NB! Endring av gitt tillatelse

1732_Storvegen_Felt-4_C.pln

REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ

Tiltakshaver: STORVEGEN BOLIGER AS
Prosjekt: **STORVEGEN - DEL SØR**
Fase: Søknadstegning
Gnr./Bnr.: 121/ 1766-1894

Dato	Mål: A3	Ark	Kontroll
15.04.2020	1:100, 1:200	RS/UO	RS

Innhold: Fasade Nord-Øst
Prosjektnr.: 1732
Tegningsnr.: **F4_A200 40-001**
Rev

ADAPT arkitektur as



Fasade Sør-Vest 1:100



Fasade Sør-Vest 1:200

NB! Endring av gitt tillatelse

REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ

Tiltakshaver: STORVEGEN BOLIGER AS

Prosjekt: **STORVEGEN - DEL SØR**

Fase: Søknadstegning

Gnr./Bnr.: 121/ 1766-1894

Dato	Mål:	Ark	Kontroll
15.04.2020	A3 1:200, 1:100	RS/UO	RS

Innhold: Fasade Sør-Vest

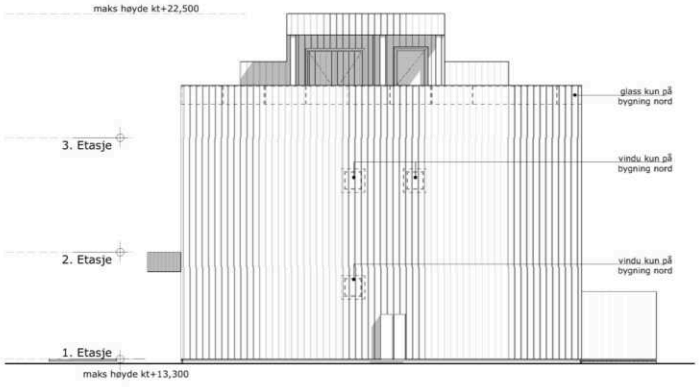
Prosjektnr.: 1732

Tegningsnr.: **F4_A200 40-002**

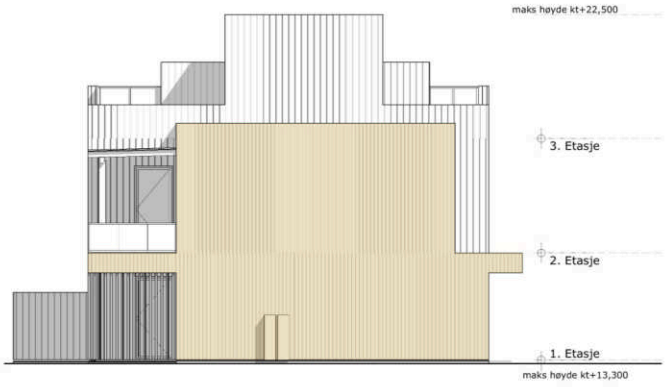
Rev:

ADAPT arkitektur as

1732_Storvegen_Felt-4_C.pln



Fasade Nord-Vest 1:100



Fasade Sør-Øst 1:100

NB! Endring av gitt tillatelse

1732_Storvegen_Felt 4_C.pln

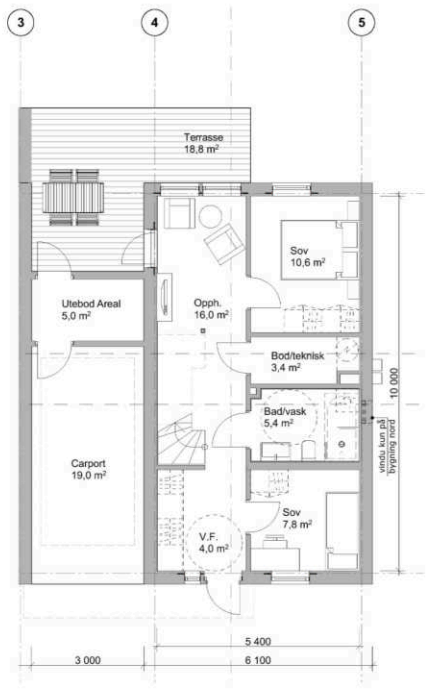
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ

Tiltakshaver: STORVEGEN BOLIGER AS
Prosjekt: **STORVEGEN - DEL SØR**
Fase: Søknadstegning
Gnr./Bnr.: 121/ 1766-1894

Dato	Mål: A3	Ark	Kontroll
15.04.2020	1:100	RS/UO	RS

Innhold: Fasade Nord-Vest og Sør-Øst
Prosjektnr.: 1732
Tegningsnr.: **F4_A200 40-003**
Rev

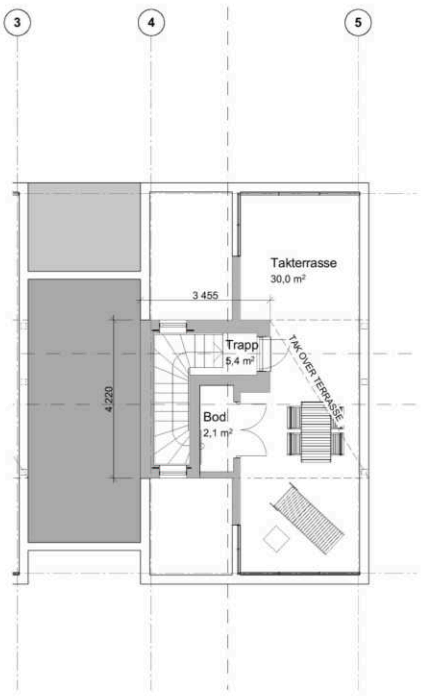
ADAPT arkitektur as



1. Etasje 1:100



2. Etasje 1:100



3.Etasje 1:100

NB! Endring av gitt tillatelse

1732_Storvegen_Felt 4_C.pln

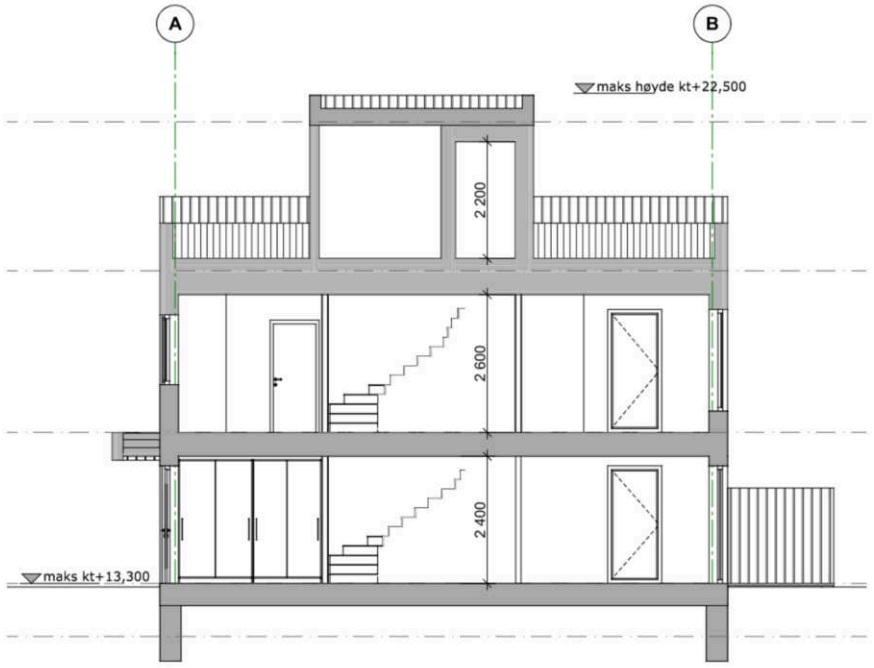
REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ

Tiltakshaver: STORVEGEN BOLIGER AS
Prosjekt: **STORVEGEN - DEL SØR**
Fase: Søknadstegning
Gnr./Bnr.: 121/ 1766-1894

Dato	Mål:	Ark	Kontroll
15.04.2020	1:100	RS/UO	RS

Innhold: Planer
Prosjektnr.: 1732
Tegningsnr.: **F4_A200 20-001**
Rev:

ADAPT arkitektur as



NB! Endring av gitt tillatelse

Tiltakshaver STORVEGEN BOLIGER AS **Prosjekt** **STORVEGEN - DEL SØR** **Fase:** Søknadstegning	**Gnr./Bnr.:** 121/ 1766-1894	**Dato** 15.04.2020	**Mål:** A4 1:100	**Ark** UO/RS	**Kontroll** RS
Innhold Snitt		**Prosjektnr.:** 1732	**Tegningsnr.:** F4_A200 30-001	**Rev**	

ADAPT arkitekter AS
Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien
post@adaptarkitekter.no | www.adaptarkitekter.no

Boligopplysninger:

Spire borettslag		Vår ref.:	1187/5913
Plassen 37		Type:	Borettslag
3919 PORSGRUNN		Eiere:	Hedda Lindgren, Sander Rasmussen
Organisasjonsnr:	928 928 586	Andelsnr:	5913

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 16 931

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel renter fellesgjeld		11 920
	Felleskostnader		5 011
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 925 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 925 000
Klient ajourf. lån:	66 090 000	Klient gj. s. årsoppg.:	64 365 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107453031, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2026: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 146
Saldo per 13.03.2026: 35 850 000
Andel av saldo: 2 925 000
Første termin: 28.09.2022Neste avdrag: 28.09.2042 (siste termin 28.06.2062)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.09.2042 utgjøre ca kr 7 253,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 24808984780, Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2026: 4.89% pa.
Antall terminer til innfrielse: 151
Saldo per 13.03.2026: 28 515 000
Andel av saldo: 0
Første termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.03.2043 (siste termin 28.09.2063)

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Apesland Reisjø
Adresse:	Storgata 194
Postnr/-sted:	3915 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 99156751
E-post:	spire.borettslag@styreepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	2 925 000	Andre inntekter:	1 192
Annen formue:	23 432	Utgifter:	153 589		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 950 000
Andelsnr:	5913	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022

Boligopplysninger:

Spire borettslag	Vår ref.:	1187/5913
Plassen 37	Type:	Borettslag
3919 PORSGRUNN	Eiere:	Hedda Lindgren, Sander Rasmussen
Organisasjonsnr: 928 928 586		

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 121/1998, 121/1997, 121/1999, 121/1996

Bygningstype: Enebolig i rekke

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7678.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0004419646

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2022	Første innflytting:	01.04.2022		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektr/vannb fjernva		
Heis:	Nei	BRA	135		
Parkeringstype:	Carport ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	136 kvm	P-rom	131
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

KABEL-TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Viken Fiber og er inkludert i felleskostnader.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

IN-ORDNING
Borettslaget har IN-ordning og andelseierne har muligheter til å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til å innfri fellesgjeld på gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Spire borettslag (1187)

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00, Kontoret til Bratsberg. Adresse: Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder: Ingrid Apesland Reisjø
Styremedlem: Simon Szikszay Stordalen
Styremedlem, Vibeke Jønholt
Varamedlem, John Erik Norstrøm

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

6. Innkomne forslag

6.1 Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

Som vi har opplyst om tidligere vil et nytt borettslag bruke noen år på å få oversikt over budsjett og regnskap. Vi har fått god oversikt over postene, og alle har tatt et tak for å spare der vi kan. Vår største utfordring videre er å sørge for at borettslaget har tilstrekkelig likviditet.

Likviditeten i borettslaget per 31.12.24 er ikke langt unna å ikke være tilfredsstillende med kr. 15 825 kr per enhet. Boligbyggelaget anser kr. 15 000,- som grensen mellom vurderingen tilfredsstillende/ikke tilfredsstillende.

Budsjettet for 2025 legger opp til en inntjening som skal forbedre den situasjonen.

Styret ser det som nødvendig at det fra og med nå settes av kr. 50 000,- pr. år til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: For å være sikker på at det er nok midler ved årets slutt, anbefaler styret en økning av driftskostnadene:

En gjennomsnittlig øking på 50 000kr /21 enheter / 7mnd. = 340kr per enhet per måned. Summen fordeles noe ulikt på de ulike enhetene ut fra størrelse.

Til sammenligning har vi fortsatt lavere driftskostnader enn det er lagt opp til i Porsgrunn Vest trinn 2 (Kime borettslag).

Styret ønsker en avstemning på generalforsamling om det er flertall for avgjørelsen eller ikke.

Styrets innstilling: Styret anbefaler en gjennomsnittlig økning av driftskostnadene på kr. 340,- for å sikre nok midler til fremtidig vedlikehold.

6.2 Sommervedlikehold - Anleggsgartner eller dugnad?

Vi må ta en avstemning hvordan denne jobben skal gjøres i år.

Alternativ 1: Anleggsgartner utfører jobben for oss.

Alternativ 2: Vi fordeler dette selv ved å sette opp en rullering blant beboerne.

Forslag til vedtak: Vi har hentet inn to tilbud fra ulike aktører som kan ta seg av sommervedlikeholdet i år. Den aktøren som kommer best ut er Anleggsgartner Nordengen som allerede tar seg av vintervedlikehold. Dersom vi velger å sett vekk arbeidet, blir det en solid økning på vedlikeholdsposten fra i fjor. Ettersom likviditeten allerede er på grensen til ikke tilstrekkelig, anbefaler styret en gjennomsnittlig økning av driftskostnader med kr. 160,- pr. måned. Dvs. en gjennomsnittlig økning på ca. kr. 500,- pr. bolig som både går til avsetting av fremtidig vedlikehold, samt vedlikeholdsavtale med Anleggsgartner.

Styrets innstilling: For å være sikker på at fellesarealene blir godt nok ivaretatt, anbefaler vi at Anleggsgartner utfører jobben for oss. Vi anbefaler en økning av driftskostnadene for å være på den sikre siden.

6.3 Fjorårets måkeproblem

Fjorårets tiltak fungerte ganske bra, men det ble mange turer opp og ned på diverse tak i etterkant. Dette er selvsagt takket være god kommunikasjon blant beboerne. Ut fra aktiviteten registrert hittil i år, ser det ut som de har flyttet seg noe ned mot elven.

Forslag til vedtak: Ingen

Styrets innstilling: Vi ser an denne sesongen, og gjør ingen umiddelbare tiltak. Facebookgruppen bør brukes som kommunikasjonsplattform dersom det oppstår behov i sommer.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Spire borettslag

Om Spire borettslag

Spire borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Spire borettslag ligger i Porsgrunn kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

Spire borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var to leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Ingrid Apesland Reisjø
Styremedlem, Simon Szikszay Stordalen
Styremedlem, Vibeke Jønholt
Varamedlem, John Erik Norstrøm

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Spire borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter, hvor 2 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 0 av møtene.

HMS og bomiljø

Det er i løpet perioden sendt ut påminnelse til alle beboerne om diverse tiltak som er viktig
for å ivareta brannsikkerhet og vedlikeholde ventilasjonsanlegg m.m.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen. Styret har ikke hatt noen

budsjetterte vedlikeholdsposter denne perioden.

Viktige saker styret har behandlet

- Håndtering av avtaler i borettslaget /vinter- og sommervedlikehold)
- Håndtering av budsjett og borettslagets økonomi
- Vurdert ulike enkeltsaker i borettslaget

Saker under arbeid og planlegging

Diverse saker om økonomien i borettslaget, og spareplan for fremtidig vedlikehold, samt ny vedlikeholdsavtale for sommer.

Styret ønsker å drifte borettslaget på en ryddig og god måte fremover. Det er ingen planer
av betydning for borettslaget.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak:

Økning av driftskostnader for å sikre midler til fremtidig vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Resultatregnskap Spire borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 074 186	823 887	980 375	1 141 200
Dekning kapitalkostnader renter		3 460 090	2 647 710	3 300 406	3 556 367
Andre driftsinntekter		0	54 838	0	0
Sum driftsinntekter		**4 534 276**	**3 526 435**	**4 280 781**	**4 697 567**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		6 800	6 373	6 500	7 100
Styrehonorar	2	25 000	0	25 000	25 000
Forretningsførerhonorar		79 896	75 228	79 400	83 500
Andre forvaltningstjenester		1 492	1 413	1 500	1 600
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		5 250	4 500	5 250	5 250
Lønnskostnader	3	3 525	0	3 525	3 525
Vedlikehold av eiendom	4, 10	12 978	0	0	5 000
Sommer og vinterkostnader		80 804	84 676	94 000	94 000
Kabel-tv og bredbånd		108 948	98 046	111 400	114 000
Forsikring		136 912	119 275	131 200	149 900
Kommunale avgifter	5	547 041	437 095	417 600	565 800
Lys og varme fellesarealer		7 059	11 433	15 000	15 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		17 640	25 620	27 000	27 000
Andre driftsutgifter	6	7 913	4 917	13 000	10 000
Sum driftskostnader		**1 041 258**	**868 576**	**930 375**	**1 106 675**
Driftsresultat		**3 493 018**	**2 657 859**	**3 350 406**	**3 590 892**
Finansposter					
Renteinntekter		27 609	32 925	0	0
Sum finansinntekter		**27 609**	**32 925**	**0**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	7	3 458 870	2 689 727	3 300 406	3 556 367
Sum finanskostnader		**3 458 870**	**2 689 727**	**3 300 406**	**3 556 367**
Netto finansposter		**-3 431 261**	**-2 656 801**	**-3 300 406**	**-3 556 367**
Årsresultat		**61 757**	**1 058**	**50 000**	**34 525**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		61 757	1 058	50 000	34 525
Sum overføringer		61 757	1 058	50 000	34 525

Balanse Spire borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 12	5 015 000	5 015 000
Bygninger	10, 12	105 135 000	105 135 000
Sum anleggsmidler		**110 150 000**	**110 150 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 254	14 219
Andre fordringer	8	0	24 838
Forskuddsbetalte kostnader		149 083	136 912
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		341 191	258 294
Sum omløpsmidler		**495 527**	**434 263**
SUM EIENDELER		**110 645 527**	**110 584 263**

Balanse Spire borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	105 000	105 000
Opptjent egenkapital	9	227 338	165 581
Sum egenkapital		**332 338**	**270 581**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	11, 12	64 365 000	64 365 000
Borettsinnskudd	12	44 060 000	44 060 000
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	11, 12	1 725 000	1 725 000
Sum langsiktig gjeld		**110 150 000**	**110 150 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 190	163 682
Sum kortsiktig gjeld		**163 190**	**163 682**
Sum gjeld		**110 313 190**	**110 313 682**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 645 527**	**110 584 263**

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Apesland Reisjø Leder	Vibeke Jønholt Styremedlem	Simon Szikszay Stordalen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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

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

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

IN-ordning
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden.
Dette prinsippet innebærer at innbetalinger føres som gjeld til andelseieren under langsiktig gjeld. Gjelden til andelseierne vil bli redusert i takt med nedbetaling av fellesgjelden etter opprinnelig betalingsplan.

.

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	270 581	269 524
Endring disponible midler:		
Årets resultat	61 757	1 058
Årets endring i disponible midler	**61 757**	**1 058**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**332 338**	**270 581**
Omløpsmidler	495 527	434 263
Kortsiktig gjeld	-163 190	-163 682
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**332 338**	**270 581**

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	25 000	0
Sum	**25 000**	**0**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 3 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	3 525	0
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**3 525**	**0**

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	4 852	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 126	0
Sum	**12 978**	**0**

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

Note 5 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	355 965	289 308
7760 Eiendomskatt	191 076	147 787
Sum	**547 041**	**437 095**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 211	992
7740 Øredifferanser	0	-3
7770 Bank og kortgebyrer	4 702	3 928
Sum	**7 913**	**4 917**

Note 7 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	3 458 870	2 672 381
8155 Andre rentekostnader	0	17 346
Sum	**3 458 870**	**2 689 727**

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	24 838
Sum	**0**	**24 838**

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	105 000	105 000
2070 Akkumulert resultat	227 338	165 581
Sum	**332 338**	**270 581**

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Note 10 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	105 135 000	5 015 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	105 135 000	5 015 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	105 135 000	5 015 000

Antatt levetid i år :

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**
Formål:		Oppføring
Lånenummer:	**24808984780**	**26107453031**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022
Rentesats:	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.09.2063	28.06.2062
Opprinnelig lånebeløp:	28 515 000	37 575 000
Lånesaldo 01.01:	28 515 000	35 850 000
Avdrag i perioden:	0	0
Lånesaldo 31.12:	**28 515 000**	**35 850 000**
Andelssaldo 01.01:	0	1 725 000
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 725 000**
Sum pantegjeld for lån:	**28 515 000**	**37 575 000**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24808984780	1	4 260 000	4 260 000
	1	4 110 000	4 110 000
	1	4 035 000	4 035 000
	6	2 685 000	16 110 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107453031	2	3 345 000	6 690 000
	5	3 270 000	16 350 000
	3	2 925 000	8 775 000
	1	2 835 000	2 835 000
	1	1 200 000	1 200 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 24808984780 har første avdrag 28.03.2043 med kr 188 606	1	4 260 000	9 392
	1	4 110 000	9 062
	1	4 035 000	8 896
	6	2 685 000	5 920
Lån 26107453031 har første avdrag 28.09.2042 med kr 251 903	2	3 345 000	7 835
	5	3 270 000	7 659
	3	2 925 000	6 851
	1	2 835 000	6 640
	1	1 200 000	2 811

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til å dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet lånet, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-64 365 000	-64 365 000
Innbetaling IN	-1 725 000	-1 725 000
Borettsinnskudd	-44 060 000	-44 060 000
Sum	**-110 150 000**	**-110 150 000**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	5 015 000	5 015 000
Bygninger/påkostninger	105 135 000	105 135 000
Sum	**110 150 000**	**110 150 000**

Resultat og balanse med noter for Spire borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Spire borettslag

Styreleder	Ingrid Apesland Reisjø (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Simon Szikszay Stordalen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Vibeke Jønholt (sign.)	27.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Spire borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spire borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: C1XE6-0UU8O-JCC6I-1EAZM-1OMKS-8X4XS

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Porsgrunn, 28. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: C1XE6-0UU8O-JCC6I-1EAZM-1OMKS-8X4XS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Pedersen, Bård Erik
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-28 14:29:11 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: C1XE6-0UU8O-JCC6I-1EAZM-1OMKS-8X4XS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Spire borettslag onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Kontoret til Bratsberg. Adresse: Ferjegata 5, 3921 Porsgrunn.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 17
Antall godkjente fullmakter: 1
Fra GBBL: 0
Møtet ble åpnet av: Ingrid Apesland Reisjø

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ingrid Apesland Reisjø

Referent: Vibeke Jønholt

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Andreas Hoppestad og Sander Rasmussen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 7. april 2025. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 332 338. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: 15 000,-

Styremedlem: 5000,-

Styremedlem: 5000,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Styreleder: Ingrid Apesland Reisjø
Styremedlem: Simon Szikszay Stordalen
Styremedlem, Vibeke Jønholt
Varamedlem, John Erik Norstrøm

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Ingrid Apesland Reisjø. Valgt for 1 år.

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Simon Szikszay Stordalen. Valgt for 2 år.

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Vibeke Jønholt. Valgt for 1 år.

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: John Erik Norstrøm. Fortsetter til 1 år.

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

Styreleder Ok. Nestleder er stedfortreder.

Vedtak:
Delegat: Styreleder Ingrid Reisjø

Varadelegat: Nestleder: Simon S. Stordalen eller Vibeke Jønholt

6. Innkomne forslag

6.1 Avsetning av midler til fremtidig vedlikehold

Som vi har opplyst om tidligere vil et nytt borettslag bruke noen år på å få oversikt over budsjett og regnskap. Vi har fått god oversikt over postene, og alle har tatt et tak for å spare der vi kan. Vår største utfordring videre er å sørge for at borettslaget har tilstrekkelig likviditet.

Likviditeten i borettslaget per 31.12.24 er ikke langt unna å *ikke* være tilfredsstillende med kr. 15 825 per enhet. Boligbyggelaget anser kr. 15 000,- som grensen mellom vurderingen tilfredsstillende/ikke tilfredsstillende.

Budsjettet for 2025 legger opp til en inntjening som skal forbedre den situasjonen.

Styret ser det som nødvendig at det fra og med nå settes av kr. 50 000,- pr. år til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:
Forslag til vedtak:

For å være sikker på at det er nok midler ved årets slutt, anbefaler styret en økning av driftskostnadene:

En gjennomsnittlig øking på 50 000kr /21 enheter / 7mnd. = 340kr per enhet per måned. Summen fordeles noe ulikt på de ulike enhetene ut fra størrelse.

Til sammenligning har vi fortsatt lavere driftskostnader enn det er lagt opp til i Porsgrunn Vest trinn 2 (Kime borettslag).

Styret ønsker en avstemning på generalforsamling om det er flertall for avgjørelsen eller ikke.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler en gjennomsnittlig økning av driftskostnadene på kr. 340,- for å sikre nok midler til fremtidig vedlikehold.

6.2 Sommervedlikehold - Anleggsgartner eller dugnad?

Vi har hentet inn to tilbud fra ulike aktører som kan ta seg av sommervedlikeholdet i år.

Den aktøren som kommer best ut er Anleggsgartner Nordengen som allerede tar seg av vintervedlikehold. Dersom vi velger å sett vekk arbeidet, blir det en solid økning på vedlikeholdsposten fra i fjor. Ettersom likviditeten allerede er på grensen til ikke tilstrekkelig, anbefaler styret en gjennomsnittlig økning av driftskostnader med kr. 160,- pr. måned. Dvs. en gjennomsnittlig økning på ca. kr. 500,- pr. bolig som både går til avsetting av fremtidig vedlikehold, samt vedlikeholdsavtale med Anleggsgartner.

Vi må ta en avstemning hvordan denne jobben skal gjøres i år.

Alternativ 1: Anleggsgartner utfører jobben for oss.

Alternativ 2: Vi fordeler dette selv ved å sette opp en rullering blant beboerne.

Styrets innstilling:

For å være sikker på at fellesarealene blir godt nok ivaretatt, anbefaler vi at Anleggsgartner utfører jobben for oss. Vi anbefaler en økning av driftskostnadene for å være på den sikre siden.

Vedtak:

Alternativ 1 ble valgt.

6.3 Fjorårets måkeproblem

Fjorårets tiltak fungerte ganske bra, men det ble mange turer opp og ned på diverse tak i etterkant. Dette er selvsagt takket være god kommunikasjon blant beboerne. Ut fra aktiviteten registrert hittil i år, ser det ut som de har flyttet seg noe ned mot elven.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Vi ser an denne sesongen, og gjør ingen umiddelbare tiltak. Facebookgruppen bør brukes som kommunikasjonsplattform dersom det oppstår behov i sommer.

Protokoll for Spire borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingrid Apesland Reisjø (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Vibeke Jønholt (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Sander Rasmussen (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Andreas Juvet Hoppestad (sign.)	24.04.2025

VEDTEKTER

for Spire borettslag org.nr. 928 928 586

tilknyttet Skien boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 8.2.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Spire 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

4-2 Parkering, hage og miljøstasjon

(1) Hver bolig har en carport eller garasjeplass, samt en gjesteparkering i tilknytning til garasje/carport.

(2) Andelseier har eksklusiv bruksrett til hageparsell foran, bak og eventuelt ved siden av egen bolig, med unntak av fellesarealene rundt gangveien og felles lekeplasser.

(3) Bruk av felles miljøstasjon på naboeiendom i nord sikres gjennom tinglyst rettighet.

4-3 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, hageparseller 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, innvendige flater, terrassegulv og plattinger. 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, innvendige dører med karmer og solcellepanel.

(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.

(8) Den enkelte andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alt som settes opp for egen regning som utvidelse av solcellepanel, plattinger, markiser osv. Slike tiltak må søkes godkjent av styret.

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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

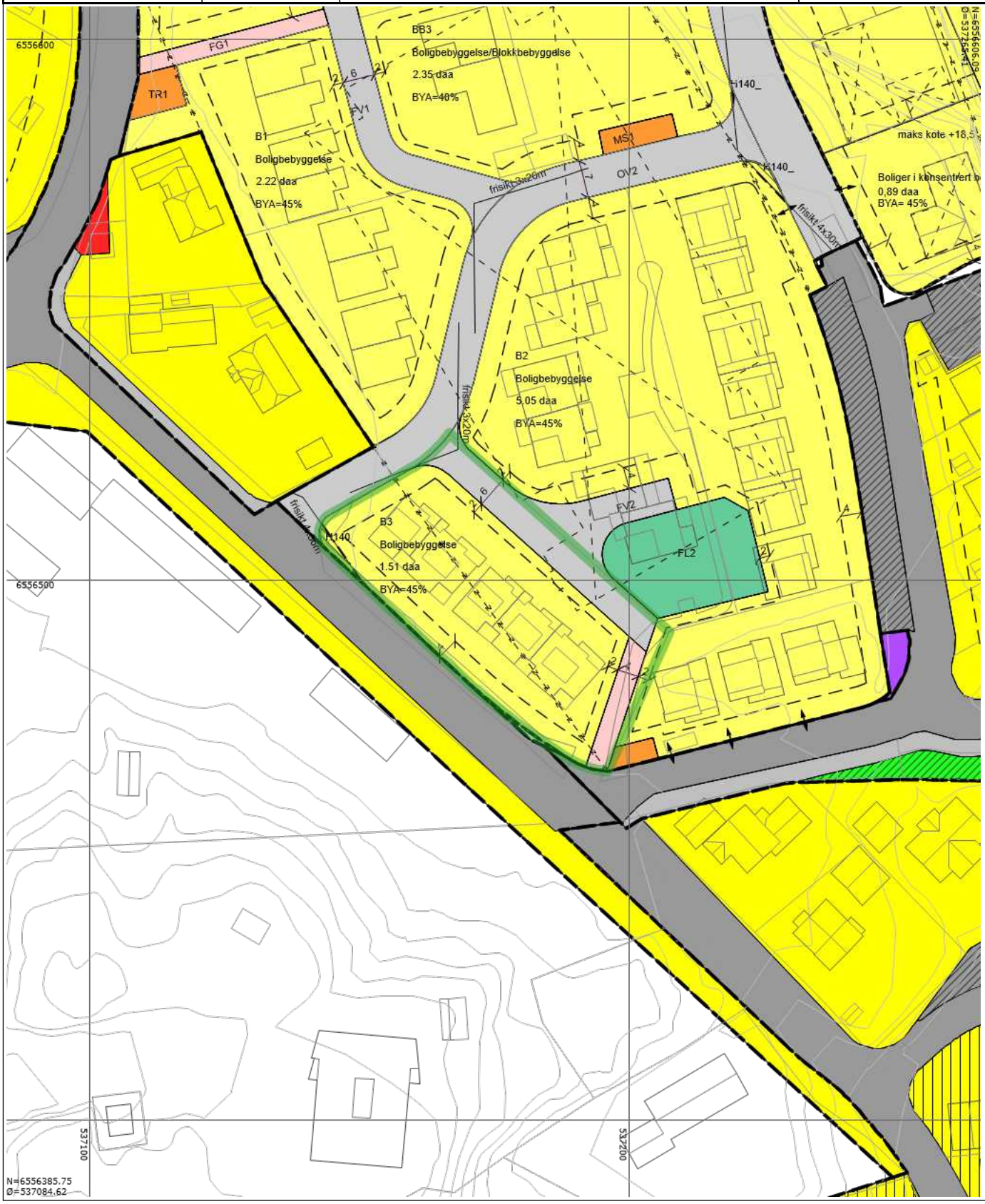
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1996	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Plassen 29 3919 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Lahelle vest			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Flomfare
- Frisikt
- Bevaring av bygninger
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Industri
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei
- Anlegg i grunnen
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles garasjeanlegg
- Felles grøntareal
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gangvei/gangareal/gågate
- Friområde
- Farleder
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1



1732_Storvegen_Felt 1_B spellvendt.pln

REV.	DATO	ENDRING	ARK	KONTR	GODKJ

Tiltakshaver: STORVEGEN BOLIGER AS
Prosjekt: **STORVEGEN - DEL SØR**
Fase: Søknadstegning
Gnr./Bnr.: 121/ 1766-1894

Dato	Mål: A3	Ark	Kontroll
04.05.2020	1:500	MS/RS	RS

Innhold: Situasjonsplan 1:500
Prosjektnr.: 1732
Tegningsnr.: **A100 10-100**
Rev

ADAPT

PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak :
Arkivkode : PlanID 149
Sakstittel : Reguleringsplan for Lahelle vest

REGULERINGSPLAN FOR LAHELLE VEST

DETALJREGULERING
REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag fra JM Norge AS, datert 21.12.15. Rettet i henhold til bystyrevedtak 16.06.16

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000, datert 21.12.2015.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til Plan- og bygningslovens §12-5 og §12-6:

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	**B1 – B3**
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	**BB1 – BB3**
Trafostasjon	**TR1**
Miljøstasjon, felles	**MS1 – MS2**
Lekeplass, felles	**FL1 – FL2**
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg, offentlig	**OV1 – OV2**
Kjøreveg, felles	**FV1 – FV2**
Gangveg, felles	**FG1 – FG2**
Hensynssoner	
Ras- og skredfare	**H310_1**
Frisiktsone	**H140**

2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende funksjoner, deriblant veg, lekeplasser og øvrig infrastruktur.

3 FELLES BESTEMMELSER

3.1 Rekkefølgekrav

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området BB1-BB3 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Atkomstveg, OV2
- Atkomstveg, FV1
- Lekeplass, FL1
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område BB1-BB3 eller MS1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området B1 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Kjøreveg, OV2
- Kjøreveg, FV1
- Lekeplass, FL1, eller tilstrekkelig lekeareal innenfor B1
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område B1 eller MS1

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse / ferdigtillatelse i området B2-B3 skal følgende være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Kjøreveg, OV2
- Kjøreveg, FV2
- Lekeplass, FL2
- Felles gangveg FG2 (gjelder ved utbygging av B2 sør for FL2 og B3)
- Miljøstasjon (permanent eller midlertidig) innenfor område MS1 (gjelder B2 nord for FL2) eller MS2 (gjelder B2 sør for FL2 og B3)

Dersom brukstillatelse / ferdigattest gis i vinterhalvåret, skal endelig opparbeidelse av grøntanleggene ferdigstilles innen 1. juli påfølgende år.

Innenfor planområdet tillates det at eiendommen benyttes og tilrettelegges for videre næring- og industrivirksomhet frem til det gis igangsettingstillatelse for ny boligbebyggelse.

3.2 Dokumentasjonskrav

3.2.1 Geoteknisk dokumentasjon

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor den del av BB1-BB2 angitt som hensynssone ras- og skredfare skal det foreligge:

- geoteknisk dokumentasjon på byggets fundamentering, og at stabiliteten er tilstrekkelig eller positivt forbedret, både i anleggsfasen og permanent. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelt sikringsbehov, skal være dokumentert. Viser også til bestemmelsenes pkt 6.1.

3.2.2 Overordnet utomhusplan 1:500

For alle byggeområder i planområdet skal det foreligge en samlet utomhusplan i målestokk 1:500 før det kan gis rammetillatelse. Det skal foreligge dokumentasjon på tiltakets virkning på utomhusarealene, herunder utforming av felles lekeplasser, beplantning og naturområder med turstier. I tilknytning til utomhusplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal gjennomføres beregning av BGF (Blågrønn faktor) eller tilsvarende beregning for å dokumentere tiltakets virkning på overvannet i området. Listen er ikke uttømmende.

3.2.3 Detaljert utomhusplan 1:200

For søknad om byggetillatelse på delfelt/enkelttomter skal det oversendes en mer detaljert utomhusplan i 1:200 eller bedre over eiendommen. Detaljert utomhusplan skal vise innkjøring,

opparbeidelse av uteareal med faste dekker, biloppstillingsplasser, trapper, terrengmurer og terrengbearbeiding. Listen er ikke uttømmende.

3.2.4 Teknisk plan

Før det gis igangsettelsestillatelse for veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent kotesatt teknisk plan som viser opparbeidelse av veger, fortau med skjæringer/fyllinger og forstøtningsmurer, framføring av vann- og avløpsledninger, strømforsyning og annen teknisk infrastruktur. Miljøstasjoner og belysning skal også dokumenteres i planen. Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse for slike anlegg kan gis. Listen er ikke uttømmende.

3.2.5 Naturmiljø

Før det gis igangsettelsestillatelse til boliger i BB2-BB3 skal det gjøres en kartlegging av fremmede arter i eksisterende vegetasjonsområde, og ev. tiltak for å hindre spredning av disse, hvis det gjøres funn.

3.2.6 Dokumentasjonskrav

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon på vurderingsgrunnlag av alternative energikilder og løsninger.

3.3 Miljøforhold

3.3.1 Radon

Ved søknad om boligbygging skal det dokumenteres at nybygg oppføres ihht gjeldende teknisk forskrift.

3.3.2 Støy

Både boliger og uteområder skal planlegges i samsvar med føringer gitt i enhver tids gjeldende forskrift / regelverk.

3.3.3 Forurenset grunn

Dersom det ved gravearbeidet tas opp masser med forurensing over anbefalte verdier skal disse leveres på godkjent deponi.

3.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeider er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanset 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 (jfr kulturminneloven §8 andre ledd).

3.5 Krav til tomteutnyttelse

Innenfor planområdet skal det være minimum 4 boliger per daa. Dette regnet samlet for hele planområdet, og gir minimum krav til 75 boliger i planområdet.

3.6 Parkering

Det avsettes følgende antall parkeringsplasser:

Type bolig-parkering	Minimum antall p-plass pr boenhet	Minimum antall sykkel-p pr boenhet
Individuell parkering	2	3
Individuell parkering, felles besøksparkering	1,2	1,5
Felles parkering	1,2	1,5

Besøksparkering for BB1-BB3 og B1 kan etableres som en felles eller flere mindre parkeringsplasser innenfor egne felt eller feltene BB1-BB3 og B1.

Besøksparkering for B2-B3 etableres på egne tomter eller ved felles parkering innenfor B2-B3.

Sykkelparkering kan etableres på bakkeplan, i sykkelboder eller i parkeringskjeller. Ved individuell parkering løses sykkelparkering på egen tomt.

Løsning for parkering vises i overordnet utomhusplan.

Det tillates ikke parkering av store kjøretøyer som lastebiler, campingvogn/bil eller vinterlagring av båt i planområdet.

Minst 7,5 % av parkeringsplassene ved felles parkering skal være utformet etter prinsipper for tilgjengelighet for alle (jft veileder om universell utforming).

3.7 Uterom og lekeplasser

Det er følgende arealkrav til uterom:

Type område / bolig	**Minimumskrav til samlet uterom**	**Minimum andel av uterom som skal være felles uterom (felles lek- og uteoppholdsareal)**
Leiligheter (fra 5 boenheter og sekundærbolig)	30 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller pr boenhet.	50 % av krav til uterom Arealet skal være på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende
Småhus (rekke- atriumshus og to- og firemannsbolig)	50 m^2 pr 100 m^2 BRA boligformål eller per boenhet. Minimum sammenhengende areal: 5x7 m (pr boenhet)	50 % av krav til uterom Arealet skal ligge på terrengnivå
Enebolig	125 m^2 pr boenhet. Minimum sammenhengende areal: 7x9 m (pr boenhet)	20 % av krav til uterom Arealet skal ligge på terrengnivå

Det skal etableres lekeplass på minimum 150 m^2 for hver 25 boenhet. Lekeplasser legges i FL1 og FL2.

Inntil 10 m^2 av uterom kan legges på private balkonger / terrasser.

Felles uterom kan legges i ubebygde deler av egne formålsområder og/ eller som en del av FL1 og FL2.

3.8 Byggegrenser / bygningsstruktur

Byggegrenser er angitt på plankart, der annet ikke er definert i bestemmelsene.

Balkonger tillates etablert inntil 1 meter ut over byggegrenser. Dog ikke mot offentlig veg.

Byggegrensene gjelder for fasader over bakkenivå.
Garasjekjeller for BB1-BB3, B1 kan også bygges under FL1, FV1 og FG1.

Garasjer/ carport, boder, sykkelskur el, kan tillates etablert utenfor angitt byggegrense og inntil 1 meter fra formålsgrense mot fellesområder (kjøreveg, gangveg og lekeplass).

Dersom innkjøringen til garasje/ carport legges parallelt med vegen, kan garasje/ carport etableres inntil 1 meter fra offentlig veg. Andre mindre bygg, som boder, sykkelskur ol, tillates inntil 1 meter fra offentlig veg.

Blokkbyggelsen i område BB1-BB3 skal deles opp i minimum 4 bygningskropper.

Det er tillatt å oppføre bygg som krysser formålsgrensene mellom BB1-BB2 og mellom BB2-BB3.

4 REGULERINGSFORMÅL

4.1 Bebyggelse og anlegg

4.1.1 Boligbebyggelse, område B1 – B3

I områdene kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger, atriumhus el. med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnytting og byggehøyder
Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimal BYA = 45 %.

Maksimalt tillatt byggehøyder i område er kote + 22,5.

Atkomst og parkering
Parkering tillates etablert på bakkeplan. Det kan etableres enten individuell parkering eller felles parkering i området.

Atkomst til område B1 kan være fra FV1 og / eller OV2.
Atkomst til område B2-B3 kan være fra FV2 og / eller OV2.
Boliger nordøst i B2 kan ha atkomst direkte fra OV1 / Plassen.
Boliger sør for FL2 i B2 kan ha atkomst direkte fra Lahelle Brygge.

Uterom og lek
Felles uterom etableres innenfor eget formålsområde eller i FL1 for B1.
Felles uterom etableres i FL2 for B2-B3.

Lekeplass etableres innenfor eget formålsområdet eller i FL1 for B1.
Lekeplass etableres i FL2 for B2-B3.

Renovasjon
Renovasjon kan etableres med smådunker på hjul med tømming mot offentlig veg eller samlet fra MS2, eller med dypoppsamler i MS1-MS2.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

4.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, områdene BB1 – BB2

I områdene kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnytting og byggehøyder
Det tillates oppført ny boligbebyggelse med maksimalt BYA = 40%

Maksimalt tillatt byggehøyder i område BB1 er kote + 29
Maksimalt tillatt byggehøyder i område BB2 er kote + 26

Det tillates bygninger på tak til eventuelt ventilasjonsanlegg. Det tillates etablert takterrasse, med tilhørende heis- og trappehus. Bygninger til ventilasjon, heis / trappehus på tak tillates maksimalt 3,5 m over angitt byggehøyde, og skal tilsammen utgjøre mindre enn 10 % av takflaten. Ventilasjonsbygg skal løses slik at det ikke skaper unødvendige negative virkninger for naboene.

Atkomst og parkering
Det skal etableres 1 garasjeplass per bolig i èn eller flere felles parkeringskjellere.

Innkjøringer til parkeringskjellere skal være fra OV1, alternativt fra FV1. Avkjørsler vist i plankart er illustrerende, endelig plassering av avkjørsler fra OV1 avklares i detaljert utomhusplan, jfr pkt 3.2.3. Det skal i utomhusplanen også dokumenteres at avkjøringene får tilstrekkelig sikt.

Det tillates etablert kjørbare gangveger og parkering på bakkeplan innenfor områdene.

Uterom og lek
Uteoppholdsareal legges i ubebygd areal innenfor eget formålsområde og i FL1.
Lekeareal etableres i FL1.

Renovasjon
Renovasjon skal etableres innenfor MS1 og / eller i formålsområdet BB1 – BB3 lokalisert ut mot OV1.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

4.1.3 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, område BB3

I områdene kan det oppføres boliger i blokkbebyggelse med tilhørende anlegg eller boligbebyggelse, småhusbebyggelse som eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger, atriumhus el. med tilhørende anlegg.

Se fellesbestemmelser vedr tetthet, parkering, uterom, lekeareal og byggegrenser.

Grad av utnytting og byggehøyder
Blokkbebyggelse:
Det tillates maksimalt BYA = 40% og maksimalt byggehøyder kote + 26.

Det tillates bygninger på tak til eventuelt ventilasjonsanlegg. Det tillates etablert takterrasse, med tilhørende heis- og trappehus. Bygninger til ventilasjon, heis / trappehus på tak tillates maksimalt 3,5 m over angitt byggehøyde, og skal tilsammen utgjøre mindre enn 10 % av takflaten. Ventilasjonsbygg skal løses slik at det ikke skaper unødvendige negative virkninger for naboene.

Boligbebyggelse, småhusbebyggelse:
Det tillates maksimal BYA = 45 % og maksimalt byggehøyde kote + 22,5.

Atkomst og parkering
Blokkbebyggelse:
Det skal etableres 1 garasjeplass per bolig i èn eller flere felles parkeringskjellere.

Innkjøringer til parkeringskjellere skal være fra OV1, alternativt fra FV1. Avkjørsler vist i plankart er illustrerende, endelig plassering av avkjørsler fra OV1 avklares i detaljert utomhusplan, jfr pkt 3.2.3. Det skal i utomhusplanen også dokumenteres at avkjøringene får tilstrekkelig sikt.

Boligbebyggelse, småhusbebyggelse:
Parkering tillates etablert på bakkeplan. Det kan etableres enten individuell parkering eller felles parkering i området.

Atkomst til bebyggelsen skal være fra FV1.

Det tillates etablert kjørbare gangveger og parkering på bakkeplan innenfor BB3.

Uterom og lek
Uteoppholdsareal legges i ubebygd areal innenfor eget formålsområde og i FL1.
Lekeareal etableres i FL1.

Renovasjon
Renovasjon skal etableres innenfor MS1 og / eller i formålsområdet BB1 – BB3 lokalisert ut mot OV1.

Endelig løsning for renovasjon vises i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

4.1.4 Trafostasjon, TR1

I TR1 tillates etablert trafostasjon med minimum 2 m avstand til Vestheimvegen, og minimum 1 m til andre formålsgrenser.

4.1.5 Miljøstasjon, felles, MS1 – MS2

I MS1 skal det etableres renovasjonsanlegg med søppelbeholdere under bakken, jfr tømmesystem benyttet i kommunen.

I MS2 tillates etablert enten miljøstasjon for smådunker på hjul, eller renovasjonsanlegg med søppelbeholdere under bakken.

MS1 er felles for BB1-BB3 og B1. Deler av B2 kan også benytte MS1.
MS2 er felles for B2-B3.

Ved etablering av ekstra tømmebeholdere, som glass, metall ol, er den felles for hele planområdet.

4.1.6 Lekeplass, felles, FL1 – FL2

FL1 er felles lekeplass for boliger i BB1-BB3 og B1.
FL2 er felles lekeplass for boliger i B2-B3.

Felles uterom kan legges i FL1 og FL2.

Utforming av lekeplassene avklares i detaljert utomhusplan.
Lekeplassene skal sikres med gjerde eller tett hekk mot kjøreveg.

5 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg, offentlig, OV1 – OV2

OV1 er eksisterende offentlig veg, Plassen.

I OV2 etableres offentlig kjøreveg i tråd med kommunens retningslinjer.

I OV2, mellom FV1 og FV2, skal det etableres fartsdempende tiltak. Valg og utforming av disse tiltakene avklares i overordnet utomhusplan, jft pkt 3.2.2.

5.2 Kjøreveg, felles, FV1 – FV2

FV1 er felles atkomst for boliger i BB1-BB3 og B1.
FV2 er felles atkomst for boliger i B2-B3.

5.3 Gangveg, felles, FG1 – FG2

FG1 er felles for boliger innenfor områdene BB1-BB3 og B1.
FG2 er felles for boliger innenfor områdene B2-B3.

Det tillates etablert VA-ledninger gjennom formålsområdene.

6 HENSYNSSONER

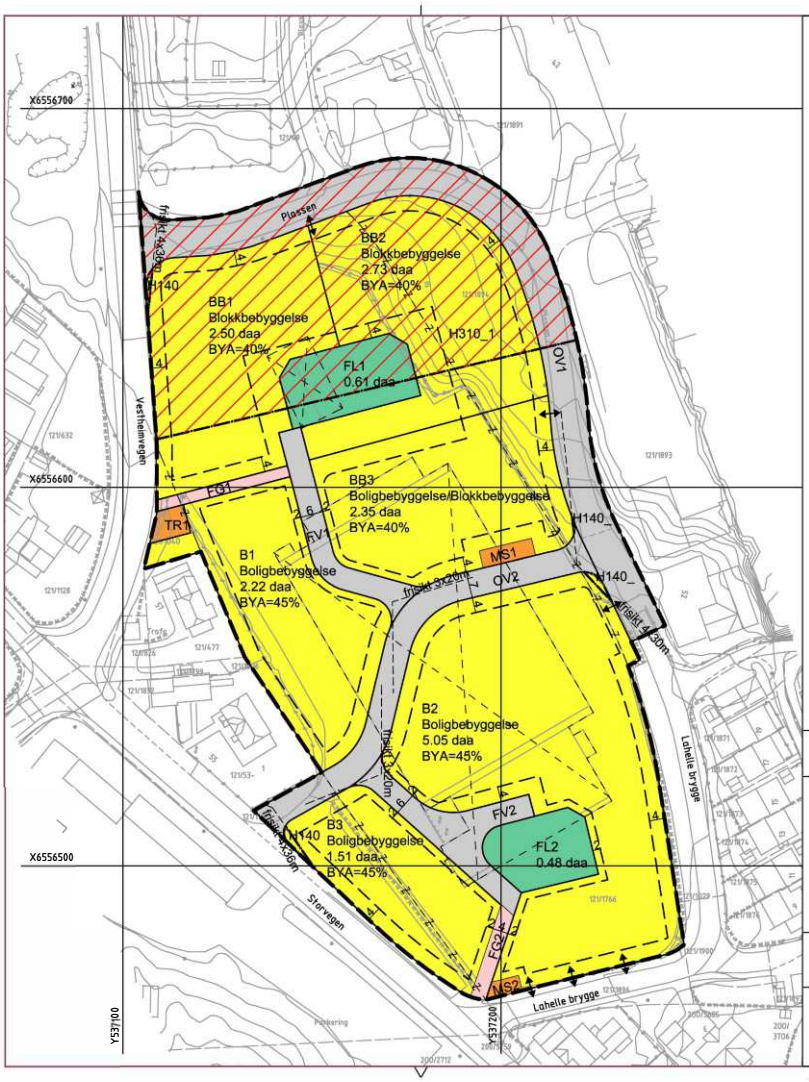
6.1 Ras- og skredfare, H310_1

Tiltak innenfor området skal være dokumentert med tanke på stabilitet.

6.2 Frisikt, H140

I vegkryss og avkjørsler skal ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå innenfor områder markert med siktsoner.

---o---



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL PBL § 12-5

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B — Boligbebyggelse
- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- TR — Trafostasjon
- MS — Miljøstasjon, felles
- FL — Lekeplass, felles

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- OV — Kjøreveg, offentlig
- FV — Kjøreveg, felles
- FG — Gangveg, felles

HENSYNSSONER PBL § 12-6

a.1) Sikringssoner

- H140 — Frisiktsone

a.3) Faresoner

- H310 — Ras- og skredfare

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for fareområde
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje

ILLUSTRASJONER

- Avkjørsel

REGULERT AREAL: 21,8daa
MÅLESTOKK = 1:1000 (A3)
EKVIDISTANSE 1M

0 10 20 30 40 50

N

PORSGRUNN KOMMUNE

PlanID:	Revidert:	Saksbehandler:
149	.	Ena Selimotic

REGULERINGSPLAN FOR LAHELLE VEST

Detaljplan med tilhørende bestemmelser

KUNNGJØRING OM IGANGSATT REG.PLANLEGGING:	UTVALG FOR PLAN OG KOMMUNALTEKNIKK	OFFENTLIG ETTERSYN:	GODKJENT AV BYSTYRET:
25.11.2014	1. GANG: .16.02.2016 2. GANG: .24.05.2016	26.02.-08.04.2016	16.06.2016

PLANENE ER UTARBEIDET AV:	Digitalisert av:	DATO:	Revisjon:
JM Norge AS PB 45, 3701 Skien Besøk: Lundegata 4c, Skien	p.nr:60214-0-01 asplan viak	21.12.2015	.

Plassen 37

Nabolaget Fredbo/Lahelle - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vestsiden skole (1-10 kl.) 434 elever, 25 klasser	11 min 1 km	
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	9 min 4.3 km	
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 4.2 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kirketjernet	9 min
Porselensfabrikken Næringspark AS	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vemmern Linje M2, M2N	8 min 0.7 km	
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	42 min	

BARNEHAGER

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 98 barn	5 min 0.4 km	
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	12 min 1 km	
Vest-Tun barnehage (1-5 år) 32 barn	15 min 1.3 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	12 min
Kiwi Porselensfabrikken	15 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	11 min
Vitusapotek Vestsiden	11 min
Porsgrunn Vinmonopol	5 min

SPORT

Høyås ballplass	2 min
Pynten ballplass	7 min
Just Padel Porsgrunn	11 min
SATS Porselensfabrikken	14 min

«Flott sted å vokse opp, og etterhvert stifte egen familie :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

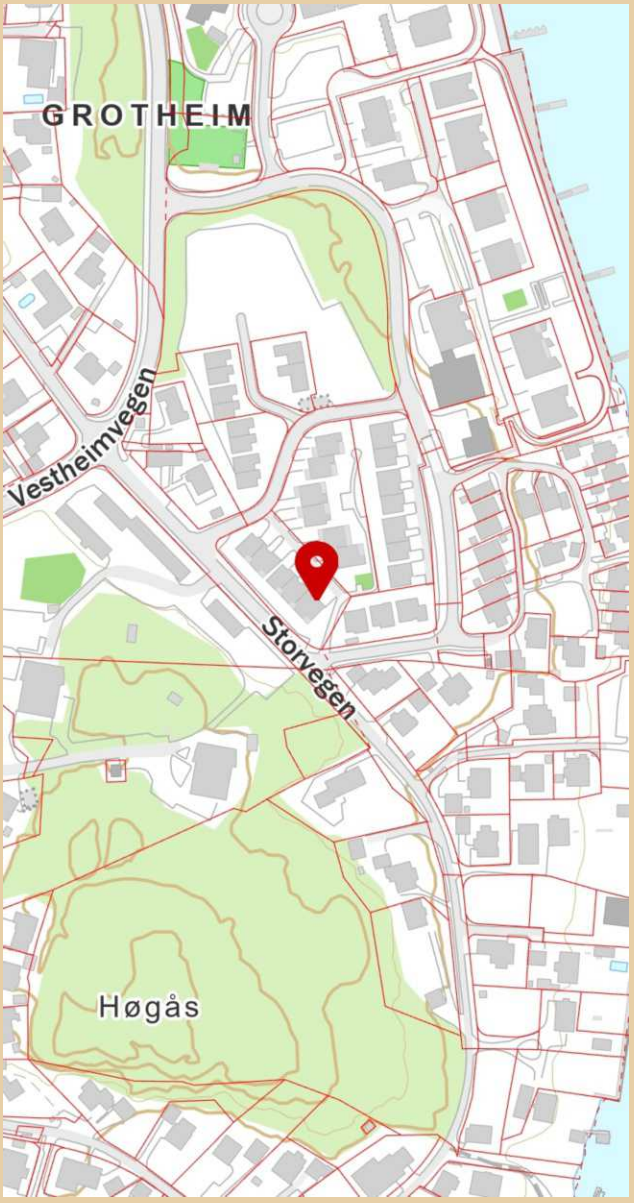
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Plassen 37, 3919 Porsgrunn
Gnr. 121, Bnr. 1996, andelsnr. 5913 i SPIRE BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
