PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HANS HOLTAS VEG 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Holtas veg 17, 3723 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 5374
Andelsnummer 5873

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 22.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 14387-1396 **Referansenummer:** ZD8553

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning

Rapportansvarlig

Rune Hogstad
Uavhengig Takstingeniør
rune@takstforum-telemark.no
958 36 333

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i fjerde etasje i punkthus sentralt på Falkum i Skien kommune, det er kort vei til skole, barnehage og butikker.
Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis.

Bygget er oppført i 2022 antatt i betong med hulldekke-elementer i etasjeskiller. bygget er utvendig kledd med stående kledning.

Se for øvrig rappoetens spesifikke punkter for nærmere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

Gå til side

UTVENDIG

Boligen, har overbygget terrasse mot sørvest på ca. 10 m2. og terrasse på ca. 4 m2 mot øst.
Oppbygget med dekke i betong.
Rekkverk i glass og aluminium.

Slett brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 40dB.
Fabrikkmalt balkongdør i tre, med isolerglas brystning.
Dobbelt skyvedør med isolerglass.

Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.
Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
3-lags isolerglass.
Utvendig beslått med aluminiums beslag.

Utvendig solskjerming på 3 vinduer.

Gå til side

INNVENDIG

Etasjeskiller med betongelementer.

4 mm. høydeavvik på 2 meter, 1 mm. på hele rommets bredde målt i stue.

2 mm. høydeavvik på 2 meter 2 mm. på hele rommets bredde målt på soverom.
Stue / kjøkken med parkett på gulv, malte flater på vegg og malt
pusset betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat.

Entre har parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Skyvedørsgarderobe i entre.

Soverom1 med parkett på gulv, malte flater på vegger, malt
pusset betong i himling. Garderobeskap.

Soverom1 med parkett på gulv, malte flater på vegger, malt
pusset betong i himling.

Teknisk rom / vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Bad har flis med varmekabler på gulv og flis på vegger, malte plater med innfelte spotter i himling.
Innredning med hvite slette fronter.

Overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe oppgradering bør på generelt grunnlag påregnes ved overtagelse av bolig.

Slette innvendige kompaktdører.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Vegger med overflater av keramisk flis.
Himling med malte plater med innfelte spotter.
Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.
Tilstrekkelig fall mot sluk, og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikk kontroll.
Sluk i stål, synlig mansjett i klemring.
Innredning med slette hvite fronter, nedfelt servant, speil med lys over vask.
Dusjhjørne med vegger i herdet glass
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.
Utstyr og innredning fremstår uten vesentlige merknader.
Leiligheten har avtrekk via balansert boligventilasjon.
Luftespalte i dør.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken har innredning med slette fronter, benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Nedfelt koketopp og integrert stekeovn.
Integrert kjøl / fryseskap.
Integrert oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår uten spesifikke merknader.
Ventilator med avtrekk ut i skap over komfyr.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledning av plast (rør-i-rør)
Koblingsskap for rør i skap på vegg i teknisk rom.
Kun synlige rørføringer er vurdert.

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Ventilasjons aggregat er plassert på teknisk rom.

Vannbåren gulv varme.
Varme via fjernvarme anlegg.

Felles varmtvann, individuell avlesning av forbruk.
Elektrisk anlegg med sikringsskap i tekniskrom.
Skjult anlegg med automatsikringer.

Boligen er utstyrt med pulverapparat.
Det er montert røykvarsler.

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Arealer

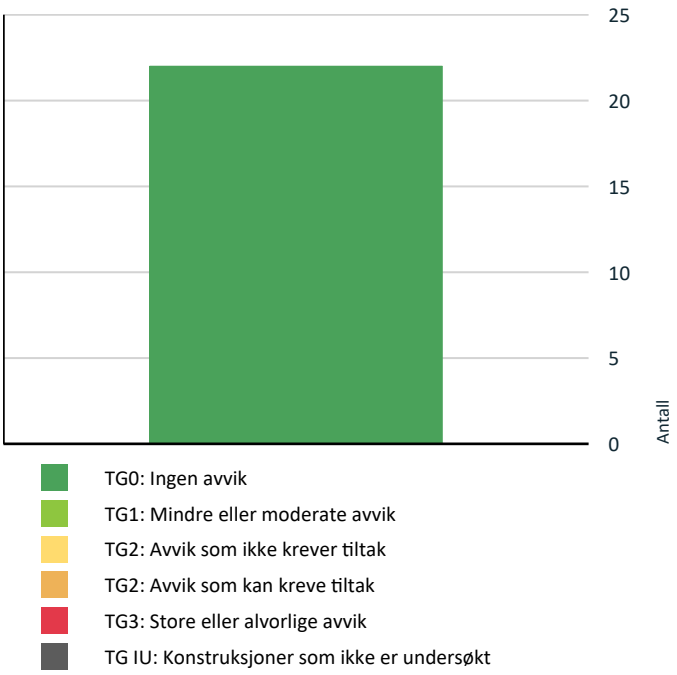
Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Rapporten er oppdatert etter ny befaring 24.01.2021

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2022

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer med rammer og karm i tre.
3-lags isolerglass.
Utvendig beslått med aluminiums beslag.

Utvendig solskjerming på 3 vinduer.

TG 0 Dører

Slett brann- og lydklassifisert entrédør, type B30 / 40dB.
Fabrikkmalt balkongdør i tre, med isolerglas brystning.
Dobbelt skyvedør med isolerglass.

Døren synes å ivareta sin tiltenkte funksjon, fremstår med normal bruksslitasje.



Entredør.



Dobbel skyvedør i stue.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen, har overbygget terrasse mot sørvest på ca. 10 m2. og terrasse på ca. 4 m2 mot øst.
Oppbygget med dekke i betong.
Rekkverk i glass og aluminium.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Stue / kjøkken med parkett på gulv, malte flater på vegg og malt pusset betong i himling.
Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate i laminat.

Entre har parkett på gulv, malte flater på vegger, malte plater i himling.
Skyvedørsgarderobe i entre.

Soverom1 med parkett på gulv, malte flater på vegger, malt pusset betong i himling. Garderobeskap.

Soverom1 med parkett på gulv, malte flater på vegger, malt pusset betong i himling.

Teknisk rom / vaskerom med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Bad har flis med varmekabler på gulv og flis på vegger, malte plater med innfelte spotter i himling.
Innredning med hvite slette fronter.

Overflater fremstår som normalt godt vedlikeholdt, noe oppgradering bør på generelt grunnlag påregnes ved overtagelse av bolig.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller med betongelementer.

4 mm. høydeavvik på 2 meter, 1 mm. på hele rommets bredde målt i stue.

2 mm. høydeavvik på 2 meter 2 mm. på hele rommets bredde målt på soverom.

TG 0 Radon

TG 0 Innvendige dører

Slette innvendige kompaktdører.



Innvendige dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av keramisk flis.
Himling med malte plater med innfelte spotter.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulv med overflater av keramisk flis med varmekabler.
Tilstrekkelig fall mot sluk, og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikk kontroll.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i stål, synlig mansjett i klemring.



4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette hvite fronter, nedfelt servant, speil med lys over vask.
Dusjhjørne med vegger i herdet glass
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Utstyr og innredning fremstår uten vesentlige merknader.



Innredning bad.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har avtrekk via balansert boligventilasjon.
Luftespalte i dør.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Yttervegger, leilighteskiller og vegg med innredning mot våtsone.
Fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg fra soverom ble da foretatt som et alternativ. Med enkel fuktsøk på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkken har innredning med slette fronter, benkeplate i laminat.
Oppvaskkum i rustfritt stål.
Nedfelt koketopp og integrert stekeovn.
Integrert kjøl / fryseskap.
Integrert oppvaskmaskin

Kjøkken fremstår uten spesifikke merknader.



Innredning kjøkken



Innredning kjøkken

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i skap over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannledning av plast (rør-i-rør)
Koblingsskap for rør i skap på vegg i teknisk rom.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

TG 0 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann og avløpssystem, kun vurdert synlige rørføringer.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsaggregat er plassert på teknisk rom.

TG 0 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme.
Varme via fjernvarme anlegg.

TG 0 Varmtvannstank

Felles varmtvann, individuell avlesning av forbruk.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg med sikringsskap i tekniskrom.
Skjult anlegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Nytt anlegg 2022.

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med pulverapparat.
Det er montert røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

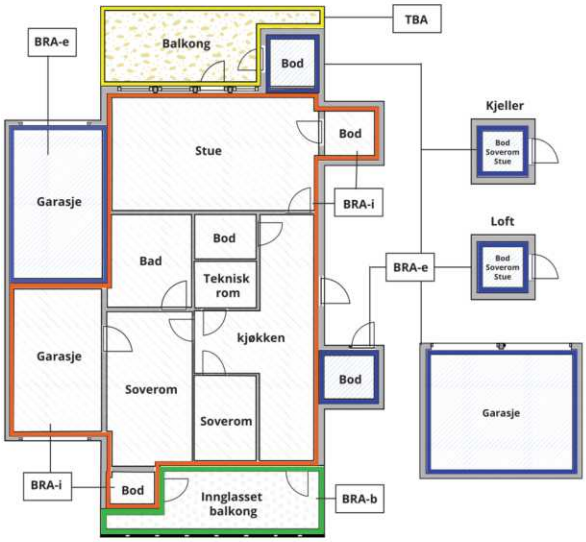
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	73			73	14
SUM	**73**				**14**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Entré , Teknisk rom / vaskerom.		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA).
Boligen har følgende rominndeling:

Stue / kjøkken: 34 m2
Entre: 4 m2
Bad: 5 m2
Soverom 1: 11m2
Soverom2: 10 m2

Teknikerrom / vaskerom: 4 m2

Leiligheten har overbygget terrasse mot sørvest på ca. 10 m2. og terrasse
på ca. 4 m2 mot øst.

I tillegg disponerer leiligheten utvendig bod på ca. 5 m2

Parkering med el-lader i felles parkering i kjeller.

Areal oppgitt per rom er kun en orientering og avrundet til nærmeste m2, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Bod med utvendig adkomst.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	69	4
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Rune Hogstad	Takstingeniør
	Christa Hottendorf / John Sivertsen	Kunde
22.1.2025	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	300	5374		0	1744.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans Holtas veg 17

Hjemmelshaver
John Erling Sivertsen, Christa Hottendorf

Kommentar
Eiendommen har flere adresser.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/LINDEMANSHJØRNET BORETTSLAG	928330168	H0403	Skien Boligbyggelag	Hottendorf Christa, Sivertsen John Erling

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5873

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet ligger på Falkum i Skien kommune.
Sentral beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler og butikker.
Skagerak arena (Odd stadion) ligger få hundre meter fra Hans Holtas veg 17.
Gangavstand til Skien sentrum og bussforbindelse rett på utsiden av blokken.

Adkomstvei

Offentlig kommunal veg direkte inn på parkering for borettslaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, opparbeidet med plener, asfalterte internveger og parkeringsplasser.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2023		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.08.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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/ZD8553

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. Skien

Oppdragsnr.
201250006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
John Erling Sivertsen	Christa Hottendorf

Gateadresse
Hans Holtas veg 17

Poststed	Postnr
SKIEN	3723

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: I sameie

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: 201250006

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

Beskrivelse: Var innsig av vann I garasje da det var feilkoblet i pumpesystemet 2022

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

Beskrivelse: Arbeid med bedre ventilasjon i garasje utført av fagfolk

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Instalert E 24 i 2024

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

Document reference: 201250006

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: 201250006

Tilleggskommentar

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 forsikringskostnader 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: 201250006

E-Signing validated

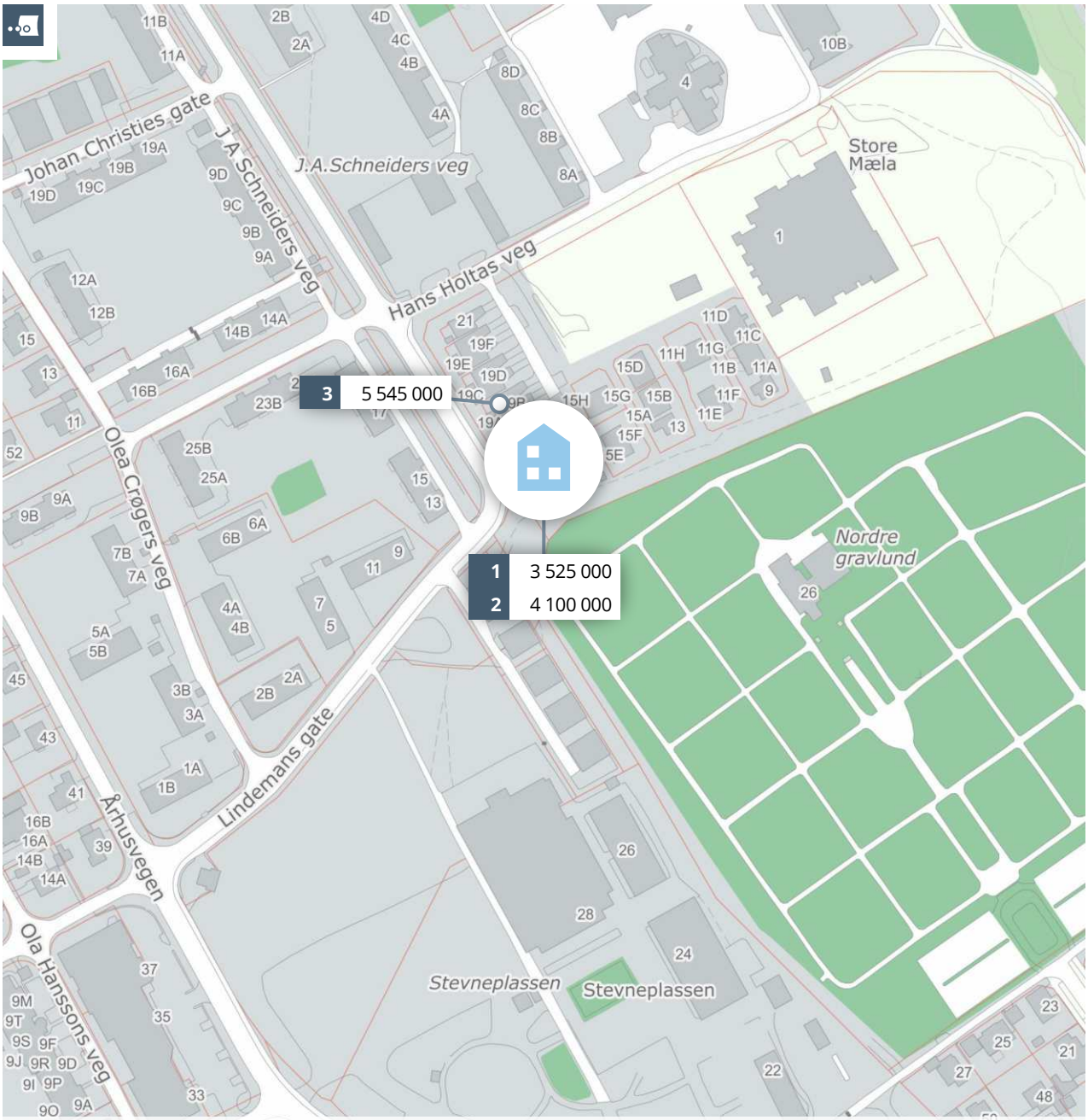
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Sivertsen	4faa2fcffda404298fc90344 7e303ee043354c5c	03.02.2025 13:27:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christa Hottendorf	62538e75bbe0aaf34be386 cc638198baf300b03b	03.02.2025 13:18:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 201250006

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer



Meglers verdivurdering
HANS HOLTAS VEG 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.02.2025

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: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Holtas veg 17, 3723 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 300 BNR 5374 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS NORDRE FALKUM 2

Verdivurdert til

2 180 000

2 025 000
Fellesgjeld

4 205 000
Totalt

57 534
m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	5 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	14 854
Formue	10 002
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

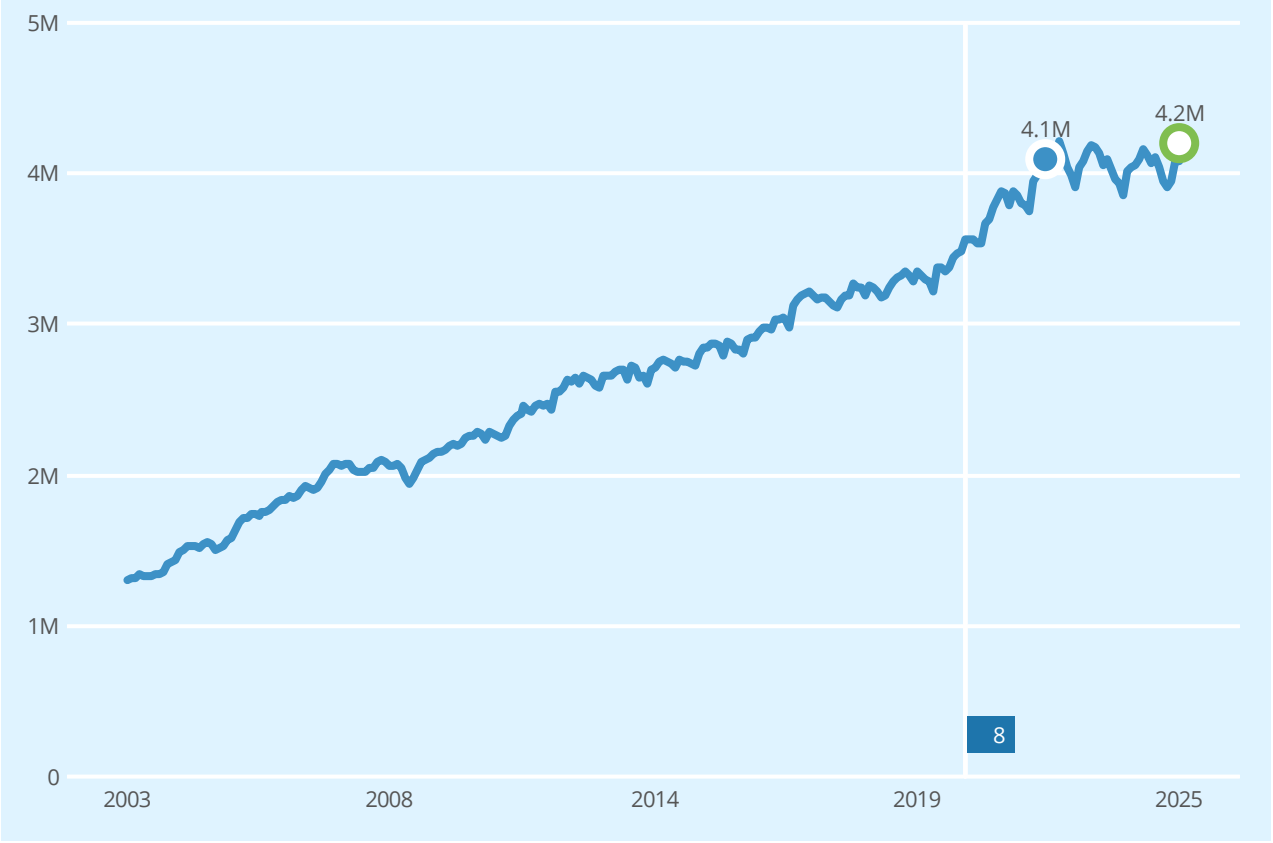
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Holtas veg 17 67 m² 2022 2. etg 2 sov				11.04.2024	1 800 000	**1 800 000**	1 725 000	3 525 000	**52 612**
2	Hans Holtas veg 17 69 m² 2022 4. etg 2 sov				12.04.2022	-	**2 075 000**	2 025 000	4 100 000	**59 420**
3	Hans Holtas veg 19 B 142 m² 2022 - m² 4 sov				23.01.2025	2 980 000	**2 820 000**	2 725 000	5 545 000	**39 049**

Hans Holtas veg 17 - En lekker og moderne leilighet i 4.etg. med to balkonger. En romslig balkong mot vest, og en hyggelig balkong mot øst. Videre inneholder bygget heis og parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten tilhører Lindemanshjørnet borettslag, og ble tildelt Skien kommunes byggeskikkpris i 2022. Innvendig gir leiligheten et meget godt inntrykk. Stue og kjøkken ligger i en åpen planløsning, og har rikelig med plass til innredning av flere sosiale soner. Sammen skaper rommene et luftig og smakfullt allrom. Store vinduer som slipper inn rikelig med lys og flott utsikt fra 4.etg.
Pent kjøkken med innredning fra, Sigdal med integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten en pen entré med garderobe, delikat bad, separat vaskerom og 2 gode soverom.
Innhold
6.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom.

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 Blokk
2 Vertikaldelt tomannsbolig
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Vertikaldelt tomannsbolig
6 Vertikaldelt tomannsbolig
7 Vertikaldelt tomannsbolig
+1 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.04.2022	12.04.2022	12.04.2022	-	2 075 000	2 025 000	4 100 000

Leiligheter til salgs i NORDRE FALKUM 2 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

1.6M

1 518 000 Prisantydning i snitt

1.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i NORDRE FALKUM 2 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

1 465 000 Prisantydning i snitt

1 457 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

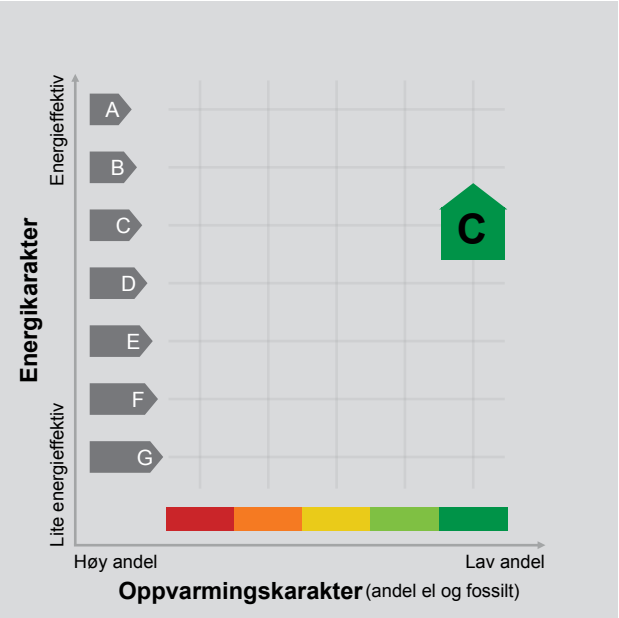
57 534 Hans Holtas veg 17
Totalpris 4 200 000

31 961 NORDRE FALKUM 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

31 407 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Holtas veg 17
Postnummer	3723
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5374
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300786334
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	83da7f45-65e1-4146-926c-7b2c11a7163a
Dato	23.08.2023
Innmeldt av	RUNE HOGSTAD



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Holtas veg 17
Postnummer: 3723
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0403
Dato: 23.08.2023 13:34:35
Energimerkenummer: 83da7f45-65e1-4146-926c-7b2c11a7163a

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 5374
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300786334

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

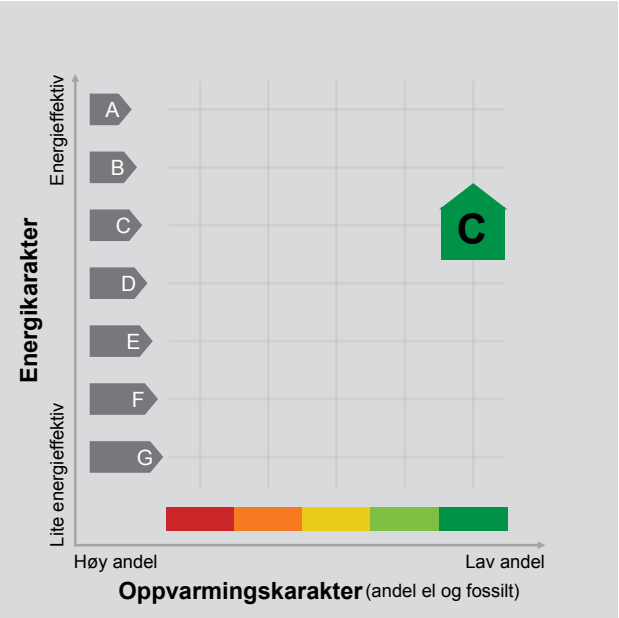
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Holtas veg 17
Postnummer	3723
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5374
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300786334
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	83da7f45-65e1-4146-926c-7b2c11a7163a
Dato	23.08.2023
Innmeldt av	RUNE HOGSTAD



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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.

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Holtas veg 17
Postnummer: 3723
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0403
Dato: 23.08.2023 13:34:35
Energimerkenummer: 83da7f45-65e1-4146-926c-7b2c11a7163a

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 5374
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300786334

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Boligopplysninger:

Lindemanshjørnet borettslag		V³r ref.:	1185/5873
Hans Holtas veg 17 H0403		Type:	Borettslag
3723 SKIEN		Eiere:	Christa Hottendorf, John Erling Sivertsen
Organisasjonsnr:	928 330 168	Andelsnr:	5873

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 14 854

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 869
	Renter fellesgjeld	9 243
Tilleggsytelser:	Viken Fiber AS - Altibox	492
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Iª n):	2 025 000	Gjeld siste ³rsoppg.:	2 025 000
Klient ajourf. Iª n:	63 700 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

4: SÆrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Rolf Henning Solvold
Adresse:	Hans Holtas veg 17
Postnr/-sted:	3723 SKIEN
Telefon:	Mob.: 90930130
E-post:	lindemanshjornet@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 025 000	Andre inntekter:	904
Annen formue:	10 002	Utgifter:	108 844		

7: Pª lydende

Pª lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 025 000
Andelsnr:	5873	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2022		
G³rds/bruksnr:	300/300		
Bygningstype:	Hørblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1730.6

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005365965

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	08.04.2022	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme/elektr.		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlª s:	Nei	Antall rom:	3	BRA	72.4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	3-roms 72,4 kvm	P-rom	72.4
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Lindemanshjørnet borettslag	Vår ref.:	1185/5873
Hans Holtas veg 17 H0403	Type:	Borettslag
3723 SKIEN	Eiere:	Christa Hottendorf, John Erling Sivertsen
Organisasjonsnr: 928 330 168		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPVARMING OG VARMTVANN
Avregnes hver 2. mnd. og kommer i tillegg til felleskostnadene.

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.

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

GJESTELEILIGHET
Det er gjesteleilighet i borettslaget som kan leies av beboerne til besøkende.

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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

i Lindemanshjørnet borettslag (185)

Onsdag 12.06.2024 kl. 18:00, Lie bydelshus.

Etter at den ekstraordinære generalforsamlingen er avsluttet, vil styret legge opp til en orientering/dialog om andre aktuelle temaer gjennom et uformelt beboermøte.
Møtene vil bli avsluttet senest kl. 20.00.

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. Retningslinjer og standarder for ulike installasjoner

Årets ordinære generalforsamling i Lindemanshjørnet borettslag vedtok bl.a. prinsipper og forutsetninger for installasjon av varmepumpe, pergola, kassettmarkise og screens i borettslaget. Styret for borettslaget fikk i oppgave og utarbeide nærmere retningslinjer og standarder for slike installasjoner, hvoretter det var forutsatt avholdelse av ekstraordinær generalforsamling/beboermøte for gjennomgang og behandling av styrets konklusjoner.
Styrets forslag vedlegges.

3. Endring av vedtektenes § 11-1 og 11-2

Styret har gjennomgått vedtektene, med utgangspunkt i behovet for klargjøring av enkelte punkter, bl.a. knyttet til plassering av infrastruktur i leilighetsbygg og korreksjon i opplisting av andelseieres bod-plassering. Forslag til korreksjoner vedlegges innkallingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til endringsforslaget.

Vedlegg

Forslag
Navneseddel og fullmaktsskjema

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

Vedlegg 1 - Luft-til-luft varmepumpe

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for installasjon av luft-til-luft varmepumpe hos andelseiere i Hans Holtas veg 19A -19F og Hans Holtas veg 21. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for installering, plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om installering av varmepumpe må andelseier framlegge en skisse eller beskrivelse, som forklarer ønsket plassering. Videre må andelseier oppgi navn på leverandør/installatør samt produsent og modell på varmepumpen.

b. Varmepumpe skal monteres på bakkestativ, i utgangspunktet mellom boligene. Endelig plassering besluttes av styret for borettslaget.

c. Det må monteres beskyttelseshus over varmepumpens utedel. Eksempel på godkjent beskyttelseshus (forhandles bl.a. av Megaflis):

Detaljer

Beskyttelseshus for varmepumpe i lakkert metall.

Tekniske spesifikasjoner

- Lengde: 100 cm
- Høyde: 70-8,5 cm
- Dybde: 50 cm
- Vekt: 22kg
- Farge: RAL9000
- Materiale: Galvanisert og pulverlakkert stål



d. Alle rørstrekk fra varmepumpen skal legges i sort kanal. Kanaler skal monteres vertikalt på yttervegg, med mindre avtalt pumpeplassering betinger en avvikende løsning.

e. Drenering for kondens fra varmepumpeinstallasjonen må etableres slik at vannansamling og isdannelse ikke skader bygningen, eller blir til fare for ferdsel mellom boligene.

f. Varmepumpe må kobles til egen kurs, med mindre elektroinstallatør finner det forsvarlig å benytte etablert kurs, som også dekker andre el-behov. Utvendig kabling må legges så kort og «diskré» som mulig.

g. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget normalt vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Arbeid i områder hvor rør skal føres gjennom yttervegg må foregå så skånsomt som mulig, og veggkonstruksjonens evne til å begrense skade ved brann må ikke svekkes. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

h. For å begrense støypåvirkning i naboforholdet, skal varmepumper primært tjene oppvarmingsbehov i vinterhalvåret.

i. Andelseier plikter å vedlikeholde installasjonen i samsvar med leverandørens anbefaling. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar. Ved eventuell forsikringsskade på

bygningsmassen, som følge av installasjonen, vil andelseier bli avkrevd egenandel i samsvar med vilkårene i borettslagets boligforsikring.

j. Godkjenning av søknad om installasjon av varmepumpe forutsetter at andelseier og styret for borettslaget etablerer en avtale, hvor et utdrag av punktene ovenfor inngår.

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

Vedlegg 2 – Pergola

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for montering av pergola på terrasser i leilighetene H0601 og H0701 i Hans Holtas veg 17, samt på terrasser Hans Holtas veg 19A - 19F og 21. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av pergola må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering.

b. Pergola kan monteres, som alternativ til kassettmarkise, på terrasser uten overbygg i leilighetene H0601 og H0701 i Hans Holtas veg 17, og på terrasser og uteområder med betongdekke i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.

c. Pergola skal monteres frittstående, noe som innebærer at installasjonen må forankres i gulv eller i betong, og ikke i boligens yttervegger. Pergolaen må tilpasses tilgjengelig areal på en god måte. Pergolahøyde vil måtte vurderes i det enkelte tilfelle, bl.a. ut fra plasseringsønske, og hvorvidt høyden har vesentlig betydning for lys- og solforhold hos andre andelseiere. Framkommelighet knyttet til rømningsveier må ivaretas.

d. Alle bærende konstruksjoner, lameller, kassetter, styreskinner m.v. skal være i lettmetall i standardfargen FSM* («koksgrå»). Takløsningen skal være fleksibel, dvs. at taket må ha vendbare og/eller forskyvbare lameller. Det kan påmonteres veggscreens med ensfarget duk i kode 104 Flanelle (avbildet)



e. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Eventuelt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

f. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar.

g. Montering og plassering av pergola forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

*) FSM er en den vanligste fargen på markise- og pergolainnretninger, dersom man ønsker å unngå sort eller hvit lakk.

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

Vedlegg 3 – Screens

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for ettermontering av screens i samtlige boliger i borettslaget. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av screens må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse som forklarer ønsket utvendig plassering. Eventuelle sprinkelhoder til sprinkelanlegg må avmerkes (gjelder L-bygg).

b. Utvendige senkbare screens vil kunne monteres på vinduer i alle boliger i borettslaget. Videre vil senkbare screens med samme spesifikasjoner kunne monteres i takkonstruksjon på terrasse i hus med 3. etasje, og mellom vegg og etablert bæresøyle på terrasser i L-bygg. Maksimal screensbredde mellom vegg og bæresøyle er satt til 300 cm for å begrense potensiell skade på bygning ved sterk vind. Det vil ikke være anledning til å montere nye stolper/søyler, som ledd i å kunne foreta ytterligere screensmontering.

c. Det skal benyttes spesifikasjoner og fargekoder tilsvarende opprinnelig screensinstallasjon, som vil kunne leveres av de fleste anerkjente leverandører. Alle spesifikasjoner er tilgjengelige i Viscenario, men merk at screens i L-bygg er oppgitt med feil fargekode på kassett/skinner. Korrekte spesifikasjoner er:

	Kassett/skinner	Duk	Modell/beskrivelse
Leilighetsbygg	Farge 7024	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100
Øvrige boliger	Farge 9007	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100

d. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

e. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.

f. Montering av screens forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

Vedlegg 4 – Kassettmarkise

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for montering av kassettmarkise på terrasser uten overbygg. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av kassettmarkise må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering. Ved eventuelle forespørsler, som innebærer montering på bod tilhørende annen andelseier, må dette framkomme av søknaden.

b. Kassettmarkise kan monteres på terrasser i leilighetene H101, H102, H502, H0601, H602 og H0701 i Hans Holtas veg 17, samt på terrasser i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.

c. Kassett, beslag og bærekonstruksjoner må være i standardfargen FSM* («koksgrå»). Markiseduk skal være ensfarget i kode 104 Flanelle (avbildet).



d. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

e. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.

f. Montering av kassettmarkise forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

*) FSM er den vanligste fargen på markise- og pergolainnretninger, dersom man ønsker å unngå sort eller hvit lakk.

Någjeldende ordlyd:

11. Særlige bestemmelser

11-1 El-tavle, fjernvarme og teknisk infrastruktur
(1) Samleseksjon bolig, snr. 1 er sikret rett til å ha el-tavle i garasjekjeller i gnr. 300 bnr. 5374. Næringsseksjonen har el-tavle innenfor eget areal.

(2) Samleseksjon bolig, snr. 1 er sikret rett til atkomst til garasjekjeller.

(3) Samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til å benytte fjernvarmesentral, samt å legge og ha liggende teknisk infrastruktur i garasjeskjelleren.

11-2 Parkering og boder
(1) Boder for samleseksjon bolig snr. 1 for andelsnr. 5862 – 5879 er i parkeringskjeller.

(2) Parkeringsplasser for andelsnr. 5865 - 5879 er i egen parkeringskjeller, 15 garasjeplasser inne og 4 parkeringsplasser ute, hvorav andelsnr. 5862 - 5864 har 3 av disse. Utleie av garasjer er betinget av godkjenning etter søknad til styret i borettslaget.

(3) Gjesteparkering skjer på gnr. 300 bnr. 5383. Næringsseksjonen, snr. 2, er sikret 1 utvendig parkeringsplass, for kundeparkering innenfor vanlige åpningstider for virksomheten.

(4) Tomannsboligene og eneboligen for andelsnr. 5880 - 5886 har egen parkeringsplass i carport tilknyttet boligen.

11-3 Uteområde
(1) Andel nr. 5862, 5863 og 5864 i 1.etg. av leilighetsbygget i Lindemanshjørnet disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jf situasjonsplan, vedlagt vedtektene.

(2) Næringsseksjon nr. 2 i leilighetsbygget disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jf. situasjonsplan, vedlagt vedtektene.

Forslag til endret ordlyd:

11. Særlige bestemmelser

11-1 El-tavle, fjernvarme og teknisk infrastruktur
(1) Samleseksjon bolig, snr. 1 er sikret rett til å ha el-tavle i første etasje i gnr. 300 bnr. 5374. Næringsseksjonen, snr. 2, har el-tavle innenfor eget areal.

(2) Samleseksjon bolig, snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til adkomst til byggets kjelleretasje og parkeringskjeller.

(3) Samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til å benytte fjernvarmesentral, samt å legge og ha liggende teknisk infrastruktur i byggets kjelleretasje.

11-3 Boder og parkering

(1) Boder:
Andelsnr. 5865 - 5872 og andelsnr. 5874 – 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i byggets kjelleretasje. Andelsnr. 5862 - 5864 og andelsnr. 5873 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i utvendig uisolert bygning på samme g- og bnr.

(2) Parkering:
Andelsnr. 5865 – 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har parkeringsplass i byggets parkeringskjeller, hvor det totalt er 15 parkeringsplasser.

Andelsnr. 5862 - 5864 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har egen reservert parkering på gårdsplass.

Andelsnr. 5880 - 5886 har oppstillingsplass for bil på område med egen eksklusiv bruksrett og garasje tilknyttet boligen.

(3) Gjesteparkering:
Gjesteparkering skjer på oppmerkede parkeringsfelt på gnr. 300 bnr. 5283. Næringsseksjonen, snr. 2, i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret utvendig parkeringsplass, for kundeparkering, innenfor åpningstidene for virksomheten.

(4) Utleie:
Utleie av parkeringsplass er betinget av skriftlig søknad til og godkjenning av styret i borettslaget.

Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navnseddel og levèr den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dersom en ikke kan møte på generalforsamlingen kan en møte ved fullmektig. Ønsker en å benytte seg av denne retten bes en vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen!

Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

FULLMAKT

Jeg gir: _____
(navn på den som skal møte med BLOKKBOKSTAVER)

fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen:

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier.

Leveres ved inngangen!

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lindemanshjørnet borettslag onsdag 12.06.2024 kl. 18:00 - Lie bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Det var totalt 19 beboere til stede på den ekstraordinære generalforsamlingen

Antall andeler til stede: 13
Antall godkjente fullmakter: 1

Fra SBBL: 0

Møtet ble åpnet av: styreleder Rolf Henning Solvold

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Rolf Henning Solvold

Referent: Torgeir Berberg

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Berit Olderøy Klæboe

Bjørn Erik Hovstø

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut dato: 6. juni 2024

Innkallingen ble godkjent: Ja

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Bemerkninger til sakslisten: Ingen bemerkninger til sakslisten

Sakslisten ble godkjent: Ja

2. Retningslinjer og standarder for ulike installasjoner

Årets ordinære generalforsamling i Lindemanshjørnet borettslag vedtok bl.a. prinsipper og forutsetninger for installasjon av varmepumpe, pergola, kassettmarkise og screens i borettslaget. Styret for borettslaget fikk i oppgave og utarbeide nærmere retningslinjer og standarder for slike installasjoner, hvoretter det var forutsatt avholdelse av ekstraordinær generalforsamling/beboermøte for gjennomgang og behandling av styrets konklusjoner.

Styrets forslag er vedlagt innkallingen.

Vedtatte regler inntas som vedlegg til Husordensreglene for Lindemanshjørnet borettslag

Vedtak:
Styrets forslag til regler vedr installasjon av luft-til-luft varmepumpe ble enstemming vedtatt

Styrets forslag til regler vedr montering av pergola ble enstemmig vedtatt

Styrets forslag til regler vedr montering av screens ble vedtatt med 12 mot 1 stemme

Styrets forslag til regler vedr montering av kassettmarkise ble enstemmig vedtatt

3. Endring av vedtektenes § 11-1 og 11-2

Styret har gjennomgått vedtektene, med utgangspunkt i behovet for klargjøring av enkelte punkter, bl.a. knyttet til plassering av infrastruktur i leilighetsbygg og korreksjon i opplisting av andelseieres bod-plassering. Forslag til korreksjoner vedlegges innkallingen.

I vedlegget er det feilaktig referert til pkt 11-3 Boder og parkering. Korrekt punktnummer er 11-2.

Vedtak:
Styrets forslag til endring av vedtektenes punkt 11-1 og 11-2 ble enstemmig vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Lindemanshjørnet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rolf Henning Solvold (sign.)	13.06.2024
Sekretær	Torgeir Berberg (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Berit Olderøy Klæboe (sign.)	13.06.2024
Protokollvitne	Bjørn Erik Hovstø (sign.)	13.06.2024

Innkalling til generalforsamling

i Lindemanshjørnet borettslag (185)

Onsdag 17.04.2024 kl. 17:00, Skagerak Arena, Vip-rom i 3 etasje.

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:

Leder Torgeir Berberg
Styremedlem Rolf Henning Solvold

samt 2 varamedlemmer

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

5.3 Andre valg:

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag fra styret om installasjon av pergola, kassettmarkise, pleksiglass og screens

6.1.1 Det åpnes for installasjon av frittstående pergola eller veggmontert kassettmarkise på åpne takterrasser i leilighet H0601 og H701 i Hans Holtas veg 17. Videre åpnes for installasjon av veggmontert kassettmarkise på terrasser uten takskjerming i øvrige leiligheter i samme bygg.

6.1.2 Det åpnes for installasjon av frittståendepergola eller veggmontert kassettmarkise på terrasser i boligens 1. og 2. etasje i Hans Holtas veg 19 - 21. I boliger med terrasse i 3. etasje åpnes for ettermontering av fargeløst pleksiglass eller screens i eksisterende takkonstruksjon.

Dersom installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, skal det benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Eventuelle elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

6.2 Forslag fra styret om installasjon av varmepumpe i boliger

Det åpnes for installasjon av luft-til-luft varmepumpe i boliger i Hans Holtas veg 19 - 21.

Installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, og det skal derfor benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

6.3 Forslag fra styret om ettermontering av utvendig screens

Det åpnes for ettermontering av utvendig screens i samtlige boliger i borettslaget. Spesifikasjonene i opprinnelig screensinstallasjon ved ferdigstillelse av boligene i borettslaget skal følges.

Installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, og det skal derfor benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

Generelt til sak 1,2 og 3
Borettslagets styre gis i oppgave å utarbeide nærmere regler for standardisering, montering/ plassering og avklaring av ansvarsforhold. Arbeidet bør fortrinnsvis være ferdigstilt innen 1. juni d.å. Resultatet skal presenteres for andelseierne på en hensiktsmessig måte (beboermøte, eller om nødvendig på ekstraordinær generalforsamling). Ingen installasjoner eller tiltak må iverksettes uten at det foreligger søknad til, og skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

6.4 Forslag fra Jan Ove Agledahl

I forbindelse med generalforsamling ønsker vi at det i tillegg til allerede nevnte saker tas opp muligheten for innglassing av veranda.

6.5 Forslag fra styret om å utrede innglassing av terrasser

Borettslagets styre gis i oppgave å etablere en egen arbeidsgruppe for «innglassing» av terrasser i Hans Holtas veg 17. Arbeidsgruppen skal bl.a.
- kartlegge interessen hos andelseierne og vurdere hvilke terrasser som bør kunne omfattes
- avklare eventuelle tiltak/avklaringer knyttet til bygg, brannsikring m.m.
- avklare ansvarsforhold knyttet til skade/vedlikehold
- foreslå nødvendig regelverk
- foreslå eventuell finansieringsmodell
- innhente minst to tilbud fra aktuelle leverandører

6.6 Endring av borettslagets vedtekter - nytt punkt 1-3 om kommunikasjon

Styret foreslår at vi oppdaterer våre vedtekter om kommunikasjon, slik at de samsvarer med borettslagsloven § 1-6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon gjøres på Min side eller ved å ta kontakt med Skien Boligbyggelag. Vedtak krever 2/3 flertall.

Styret foreslår å bruke NBBLs forslag til tekst, som føres inn som nytt punkt i vedtektene:

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal."

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Valgkomiteens innstilling
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Lindemanshjørnet borettslag

Om Lindemanshjørnet borettslag

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

Lindemanshjørnet borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ingen ansatte i boligselskapet, men borettslaget har en rekke leverandøravtaler tilknyttet drift, service og inspeksjon av installasjoner.

Bygningsmassen i Lindemanshjørnet borettslag har bærekraftige løsninger bl.a. på energisiden, med fjernvarme i leilighetsbygg og avtrekksvarmepumper i øvrige boliger. Et mindre antall boliger har i tillegg installert solcellepaneler. Bygningene er varierende kategorisert fra energiklasse A til C.

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et nyopprettet tilknyttet borettslag.

Overdragelser m.m.

Det har vært to leilighetsoverdragelser i borettslaget i 2023, hvorav én første gangs innflytting.

Én av leilighetene i borettslaget er fortsatt ikke innflyttet, og én leilighet i borettslaget er utleid ved utgangen av 2023.

Styret m.m.

Styret har i 2023 bestått av:

Styreleder, Torgeir Berberg (valgt til 2024)
Styremedlem, Rolf Henning Solvold (valgt til 2024)
Styremedlem, Anne Torunn Berge (valgt til 2025)
Varamedlem, Anders Tancred Olsen (valgt til 2024)
Varamedlem, Gro Hilde Strømdal (valgt til 2024)

Valgkomitéen har bestått av Berit Olderøy Klæboe og Bjørn Erik Hovstø.

Lindemanshjørnet borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber en god kjønnsfordeling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

I 2023 har det vært avholdt 6 styremøter. Styret har totalt behandlet og protokollert 21 saker.

Som ledd i å sikre god kontinuitet, har styret valgt en ordning der varamedlemmer gis møte- og talerett på alle styremøter, med mindre noe annet skulle framgå av innkallingen.

HMS og bomiljø

Styret er av den oppfatning at bomiljøet gjennomgående er godt. Det ble i årsmeldingen for 2022 påpekt at bo-strukturen, med andelseiere fordelt på leilighetsbygg og "småhus", kunne bli en ekstra utfordring for bomiljøet. Styrets inntrykk er at dette forholdet ikke har hatt negativ påvirkning på bomiljøet, selv om det i enkeltsaker kan forekomme "vi og dere"-holdninger.

Reklamasjoner og misnøye med leveranser fra utbygger og byggherre har etter styrets oppfatning hatt noe negativ påvirkning på bomiljøet gjennom 2023.

Vedlikehold og påkostninger

Bygningsmassen er fortsatt av nyere dato, og de tiltak som er utført i 2023 har i all hovedsak vært basert på reklamasjoner. Dette gjelder bl.a. tiltak/utbedringer knyttet til

- skifting av energimålere for oppvarming
- feilsøking og skifting av tilbakeslagsventiler på rørsystemer
- beising av boder/garasjer
- installasjon av varmekabler i nedløpsrør for takvann
- skifting til større ventiler i garasjeport i parkeringskjeller

Borettslaget har i 2023 hatt ekstraordinære kostnader, bl.a. knyttet til

- to heisstanser grunnet stein
- skilting av uteparkeringsplasser
- utvidelse av hekk for å hindre gjennomgang
- svikt i røykdetektor i teknisk rom
- innkjøp av strøkasser/spader og diverse redskaper til utevedlikehold
- innkjøp av nye senger til gjestehybel

Boliger og fellesområder har i 2023 vært gjenstand for ett-årskontroll etter overlevering. Her var bl.a. dårlig oppvarmingseffekt fra avtrekksvarmepumper i "småhusene" og tilsvarende problemstilling i boliger med fjernvarmeleveranse fra Skagerak et gjennomgående tema. I leilighetsbygget var det dessuten fokus på en alvorlig problemstilling med innsig av vann i byggets kjelleretasje og store variasjoner ved måling av energi til oppvarming, saker som fortsatt ikke er avsluttet.

Årlig kontroll av heis, sprinkelanlegg, brannvarslingsanlegg, røykluker, ventilasjonsanlegg, avtrekksvarmepumper og garasjeporter er utført som avtalt.

Borettslagets styre valgte per 01.10.2023 å foreta en økning av felleskostnadene, med bakgrunn i framtidige vedlikeholdsbehov, som på budsjetteringstidspunktet høsten 2022 ikke var tilstrekkelig belyst for styret.

Viktige saker styret har behandlet

Styret har i 2023 behandlet en rekke praktiske henvendelser og problemstillinger, bl.a. knyttet til

- utbedring av utebelysning
- ettermontering av screens
- parkering og skilting
- beplantning
- problemstillinger knyttet til oppkjørsel fra parkeringskjeller
- vindusvask i fellesområder
- lading og plassering av sykler og elektriske scootere
- søknader om utleie

- spørsmål knyttet til brann- og røykvarsling.

Følgende saker trekkes fram som viktige avklaringer i 2023:

1. Ny bredbånd/TV-avtale med Viken/Altibox og tilhørende endring i kostnadsfordelingen. Andelseierne ble orientert om innholdet i avtalen og omleggingen av kostnadsfordelingen gjennom eget skriv.

2. Alle kunde-/leverandøravtaler, som til nå har vært inngått i regi Sameiet Lindemanshjørnet blir fra 01.01.2024 overført til Lindemanshjørnet borettslag. Endringen innebærer en vesentlig forenkling av regnskapsføringen hos SBBL, forbedret økonomistyring i borettslaget og ikke minst en direkte tilgang til leverandørene ifm. avtaleforhandlinger og annen oppfølging. Eier av næringsseksjonen i borettslaget belastes sin andel av byggets felleskostnader én gang årlig.

3. Viktige spørsmål knyttet til eierskap, bruksrett og ansvar for uteområder er avklart i løpet av året. Lindemans Falkum AS (dvs. SBBL) er grunneier på området og i utgangspunktet ansvarlig for hele uteområdet (plener, veier, utelys, varmekabler, parkeringsplasser, lekeplasser m.v.). Unntatt er areal medgått til bygninger og "stiplede arealer" i gjeldende områdekart, som måtte være merket med "eksklusiv bruksrett" eller tilsvarende for andelseieren. Dette innebærer bl.a. at avtalen om vintervedlikehold med BO-Service AS ble overført til Lindemans Falkum AS høsten 2023, og at avtalen om sommervedlikehold på tilsvarende måte vil bli overført fra 2024. Kostnadene vil bli utfakturert til Lindemansparken borettslag med 18/43 og til Lindemanshjørnet borettslag med 25/43. Bovieran vil ifølge SBBL bli innlemmet i kostnadsfordelingen etter nærmere avtale, så snart bygget er innflyttet og borettslag er opprettet.

4. I budsjettprosessen for 2024 ble SBBL instruert av styret for borettslaget til å opprette en egen skjermet bankkonto for plassering av midler til framtidig vedlikehold. Første overføring fra ordinær driftskonto til ny konto er foretatt med kr. 50.000,-.

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 tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Lindemanshjørnet borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 268 721	901 423	1 267 501	1 452 373
Andre leieinntekter		38 475	2 400	0	156 000
Dekning kapitalkostnader renter		2 679 376	1 222 902	2 037 956	3 203 978
Sum driftsinntekter		3 986 572	2 126 725	3 305 457	4 812 351
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		6 563	0	4 700	6 900
Styrehonorar		33 800	0	33 800	33 800
Forretningsførerhonorar		87 776	63 423	88 400	92 600
Andre forvaltningstjenester		2 144	566	1 400	3 400
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		6 250	0	6 250	6 250
Vaktmestertjenester		20 250	12 275	12 600	21 400
Lønnskostnader		4 766	0	4 766	4 766
Vedlikehold av eiendom	2, 8	154 232	134 624	115 000	237 200
Sommer og vinterkostnader		30 931	28 969	25 000	29 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	37 500	37 500	0
Kabel-tv og bredb³ nd		122 304	84 746	120 300	151 000
Forsikring		95 281	65 208	95 300	104 324
Kommunale avgifter	3	598 108	220 839	625 000	636 491
Lys og varme fellesarealer		67 672	48 165	20 000	47 000
Renhold fellesareal		37 975	34 563	38 900	41 200
Driftsutgifter garasje		6 594	0	20 000	7 000
Andre driftsutgifter	4	26 031	25 209	11 023	21 600
Andel felleskostnader		126 662	0	0	0
Avskrivninger	8	7 562	1 260	7 562	7 562
Sum driftskostnader		1 434 902	757 347	1 267 501	1 451 493
Driftsresultat		2 551 670	1 369 378	2 037 956	3 360 858
Finansposter					
Renteinntekter		18 252	7 695	0	17 000
Sum finansinntekter		18 252	7 695	0	17 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	5	2 678 815	1 279 324	2 037 956	3 203 978
Sum finanskostnader		2 678 815	1 279 324	2 037 956	3 203 978
Netto finansposter		-2 660 563	-1 271 629	-2 037 956	-3 186 978
Årsresultat		-108 893	97 749	0	53 880
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-108 893	97 749	0	53 880
Sum overføringer		-108 893	97 749	0	53 880

Balanse Lindemanshjørnet borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 10	6 250 000	6 250 000
Bygninger	8, 10	121 150 000	121 150 000
Andre driftsmidler	8	28 990	36 552
Øremerkede bankinnskudd		50 150	0
Sum anleggsmidler		127 479 140	127 436 552
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 167	308
Andre fordringer	6	70	3 761
Forskuddsbetalte kostnader		19 029	62 171
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		102 965	332 875
Sum omløpsmidler		127 230	399 116
SUM EIENDELER		127 606 370	127 835 668

Balanse Lindemanshjørnet borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	7	125 000	125 000
Opptjent egenkapital	7	-11 144	97 749
Annen egenkapital	7	37 500	0
Sum egenkapital		151 356	222 749
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Avsetning vedlikeholdsfond		0	37 500
Sum avsetninger og forpliktelser		0	37 500
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev I³ n	9, 10	60 140 000	60 450 000
Borettsinnskudd	10	63 700 000	63 700 000
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	9, 10	3 560 000	3 250 000
Sum langsiktig gjeld		127 400 000	127 400 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 444	151 637
P³ lønte renter		34 535	23 782
Annen kortsiktig gjeld		35	0
Sum kortsiktig gjeld		55 014	175 419
Sum gjeld		127 455 014	127 612 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 606 370	127 835 668

Skien 31.12.2023

Sted:_____ dato: _____

Torgeir Berberg	Rolf Solvold	Anne Torunn Berge
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Inntektsfŋringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineŊrt over den ŋkonomiske levetid.

OmlŋpsmidIer vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede ŋkonomiske levetid.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal borettslaget regnskapsfŋre en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	223 696	0
Endring disponible midler:		
¡ rets resultat	-108 893	97 749
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	-50 150	0
Andelskapital	0	125 000
Tilbakefnjring av avskrivninger	7 562	1 260
Fradrag for kjnjp av bygningsinventar	0	-37 813
Tidl. avsetning overfnjrt til annen egenkapital	0	37 500
¡ rets endring i disponible midler	-151 480	223 696
DISPONIBLE MIDLER 31.12	72 216	223 696
Omlnjpsmidler	127 230	399 116
Kortsiktig gjeld	-55 014	-175 419
DISPONIBLE MIDLER 31.12	72 216	223 696
Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold p³ egen bankkonto	50 150	0

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	17 958	89 107
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	90 145	45 393
6630 Andre kostnader utv. anlegg	35 188	0
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	10 941	125
Sum	154 232	134 624

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

Note 3 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avlnjp og renovasjon	386 617	218 972
7760 Eiendomsskatt	211 491	1 867
Sum	598 108	220 839

Note 4 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	2 442	0
6540 Inventar	4 929	10 681
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 128	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	775	475
7520 Premie husleiefond	2 717	154
7720 Generalforsamling/årsmøte	3 578	0
7770 Bank- og kortgebyr	4 462	7 607
7790 Andre kostnader	0	1 292
Sum	26 031	25 209

Note 5 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	2 678 815	1 279 324
Sum	2 678 815	1 279 324

Note 6 - Andre fordringer

	2023	2022
1500 Kundefordringer	0	3 761
1520 Avregning purregebyr restanse	70	0
Sum	70	3 761

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Andelskapital	125 000	125 000
Akkumulert resultat	26 356	97 749
Sum egenkapital	151 356	222 749

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

Borettslaget kostnadsførte tidligere årlige avsetninger til estimert vedlikehold som ble avsatt som gjeld i regnskapet. Prinsippet er i 2023 endret slik at vedlikehold heretter kostnadsføres løpende ved utførelse.

Tidligere avsatt vedlikehold pr. 01.01.2023 er ført mot egenkapitalen pr. 01.01.2023.

Note 8 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	121 150 000	6 250 000	37 812
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	121 150 000	6 250 000	37 812
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	8 823
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfrjrt verdi pr.31.12:	121 150 000	6 250 000	28 989
¡ rets avskrivninger :	0	0	7 562
Antatt levetid i ³ r :			5

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lån nummer:	26107373305
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.12.2061
Opprinnelig lånebeløp:	63 700 000
Lånesaldo 01.01:	60 450 000
Avdrag i perioden:	310 000
Lånesaldo 31.12:	60 140 000
Andelssaldo 01.01:	3 250 000
Innbetalt IN i perioden:	310 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	3 560 000
Sum pantegjeld for lån:	63 700 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 26107373305	1	4 950 000	4 950 000
	1	4 250 000	4 250 000
	1	3 400 000	3 400 000
	1	3 250 000	3 250 000
	1	3 100 000	3 100 000
	1	2 850 000	2 850 000
	2	2 800 000	5 600 000
	2	2 725 000	5 450 000
	1	2 700 000	2 700 000
	1	2 625 000	2 625 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 275 000	2 275 000
	1	2 225 000	2 225 000
	1	2 200 000	2 200 000
	1	2 125 000	2 125 000
	1	2 025 000	2 025 000
	1	1 990 000	1 990 000
	1	1 875 000	1 875 000
	1	1 725 000	1 725 000
	1	1 150 000	1 150 000
	1	1 100 000	1 100 000
	1	800 000	800 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 26107373305 har første avdrag 28.03.2042 med kr 422 579	1	4 950 000	11 594
	1	4 250 000	9 954
	1	3 400 000	7 963
	1	3 250 000	7 612

Langsiktig gjeld

1	3 100 000	7 261
1	2 850 000	6 675
2	2 800 000	6 558
2	2 725 000	6 382
1	2 700 000	6 324
1	2 625 000	6 148
1	2 475 000	5 797
1	2 275 000	5 328
1	2 225 000	5 211
1	2 200 000	5 153
1	2 125 000	4 977
1	2 025 000	4 743
1	1 990 000	4 661
1	1 875 000	4 392
1	1 725 000	4 040
1	1 150 000	2 694
1	1 100 000	2 576
1	800 000	1 874

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til ³ dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet l³ net, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som ekstern l³ negiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfɲlgende etter ekstern l³ negiver inntil l³ net er nedbetalt.

Note 10 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl³ n	-60 140 000	-60 450 000
Innbetaling IN	-3 560 000	-3 250 000
Borettsinnskudd	-63 700 000	-63 700 000
Sum	-127 400 000	-127 400 000
Bokfŋrt verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	6 250 000	6 250 000
Bygninger/p³ kostninger	121 150 000	121 150 000
Sum	127 400 000	127 400 000

Resultat og balanse med noter for Lindemanshjørnet borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindemanshjørnet borettslag

Styreleder	Torgeir Berberg (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Anne Torunn Berge (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Rolf Solvold (sign.)	15.03.2024

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lindemanshjørnet borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindemanshjørnet borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

Penneo document key: EOFQ4-O1D71-6EGKS-L8YIL-GKSSK-P6UJP

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 15.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: EOFQ4-O1D71-6EGKS-L8YIL-GKSSK-P6UJP

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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."

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-15 13:57:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EOFQ4-O1D71-6EGKS-L8YIL-GKSSK-P6UJP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Fra: Berit Olderøy Klæboe
<berit.ok13@gmail.com>
Til: Lindemanshjørnet borettslag
Kopi: Bjørn Erik Hovstø

Mottatt: 09.03.2024, 11:38

Valg til styret 2024

Valgkomiteens innstilling :

Leder: Torgeir Berberg Ny: Rolf Solvold velges for to år
Styremedlem: Rolf Solvold Ny: Torgeir Berberg velges for to år
Styremedlem: Anne Torunn Berge. Ikke på valg
Varamann: Gro Hilde Strømdal. Ny: May Kristin Omland velges for ett år
Varamann: Anders Tancred Olsen. Ny: Anders Tancred Olsen gjenvelges for ett år

Skien 09.03.24

Valgkomiteen
Bjørn Erik Hovstø Berit Olderøy Klæboe

Fra: Jan Ove Agledahl
<janove.agledahl@gmail.com>
Til: Lindemanshjørnet borettslag

Mottatt: 13.03.2024, 19:51

Re: Varsel - generalforsamling 2024

I forbindelse med generalforsamling ønsker vi at det i tillegg til allerede nevnte saker tas opp muligheten for innglassing av veranda.

fre. 23. feb. 2024 kl. 14:04 skrev Styret for Lindemanshjørnet borettslag <lindemanshjornet@gmail.com>:

> Se vedlegg.
>
> Tidspunkt for generalforsamling vil også bli varslet gjennom papirutgave til din postkasse.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lindemanshjørnet borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 17:00 - Skagerak Arena, Vip rom i 3 etasje.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Det var totalt 28 beboere til stede på generalforsamlingen.

Antall andeler til stede: 18
Antall godkjente fullmakter: 3
Fra SBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Torgeir Berberg

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Ann-Brith Thorsen

Referent: Torgeir Berberg

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Olav Odberg og Jan Ove Agledahl

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 01.04.2024.

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 72.216,-.

Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Torgeir Berberg kr 8.450,-

Styremedlem: Rolf Henning Solvold kr 8.450,-

Styremedlem: Anne Torunn Berge kr 8.450,-

Hvert av varamedlemmene: kr. 4.225,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder Torgeir Berberg

Styremedlem Rolf Henning Solvold

Varamedlem Gro Hilde Strømdahl

Varamedlem Anders Tancred Olsen

Valgkomiteens innstilling:

Rolf Henning Solvold som ny styreleder

Torgeir Berberg som nytt styremedlem

May Kristin Omland som nytt varamedlem

Anders Tancred Olsen gjenvelges som varamedlem

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Rolf Henning Solvold
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
(X) Enstemmig valgt. ( )

Styremedlem: Torgeir Berberg
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
(X) Enstemmig valgt. ( )

Styremedlem: Anne Torunn Berge
(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
( ) Enstemmig valgt.

1. varamedlem: May Kristin Omland (enstemmig valgt)

2. varamedlem: Anders Tancred Olsen (enstemmig valgt)

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

Vedtak:

Delegat: Rolf Henning Solvold

Varadelegat: Torgeir Berberg

5.3 Andre valg:

Valgkomite:

Valgkomiteen med medlemmene

Bjørn Erik Hovstø

Berit Olderøy Klæboe

ble foreslått gjenvalgt.

Vedtak:

Valgkomiteen ble gjenvalgt.

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag fra styret om installasjon av pergola, kassettmarkise, pleksiglass og screens

6.1.1 Det åpnes for installasjon av frittstående pergola eller veggmontert kassettmarkise på åpne takterrasser i leilighet H0601 og H701 i Hans Holtas veg 17. Videre åpnes for installasjon av veggmontert kassettmarkise på terrasser uten takskjerming i øvrige leiligheter i samme bygg.

6.1.2 Det åpnes for installasjon av frittståendepergola eller veggmontert kassettmarkise på terrasser i boligens 1. og 2. etasje i Hans Holtas veg 19 - 21. I boliger med terrasse i 3. etasje åpnes for ettermontering av fargeløst pleksiglass eller screens i eksisterende takkonstruksjon.

Dersom installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, skal det benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Eventuelle elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at borettslagets styre gis i oppgave å utarbeide nærmere regler for standardisering, montering/ plassering og avklaring av ansvarsforhold. Arbeidet bør fortrinnsvis være ferdigstilt innen 1. juni d.å. Resultatet skal presenteres for andelseierne på en hensiktsmessig måte (beboermøte, eller om nødvendig på ekstraordinær generalforsamling). Ingen installasjoner eller tiltak må iverksettes uten at det foreligger søknad til, og skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

6.2 Forslag fra styret om installasjon av varmepumpe i boliger

Det åpnes for installasjon av luft-til-luft varmepumpe i boliger i Hans Holtas veg 19 - 21.

Installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, og det skal derfor benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at borettslagets styre gis i oppgave å utarbeide nærmere regler for standardisering, montering/ plassering og avklaring av ansvarsforhold. Arbeidet bør fortrinnsvis være ferdigstilt innen 1. juni d.å. Resultatet skal presenteres for andelseierne på en hensiktsmessig måte (beboermøte, eller om nødvendig på ekstraordinær generalforsamling). Ingen installasjoner eller tiltak må iverksettes uten at det foreligger søknad til, og skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

6.3 Forslag fra styret om ettermontering av utvendig screens

Det åpnes for ettermontering av utvendig screens i samtlige boliger i borettslaget. Spesifikasjonene i opprinnelig screensinstallasjon ved ferdigstillelse av boligene i borettslaget skal følges.

Installasjonen innebærer inngrep i bygningsmassen, og det skal derfor benyttes faglærte leverandører/installatører, som yter garantier etter kjøpsloven eller bedre. Elektriske arbeider skal utføres av godkjent elektroinstallatør.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at borettslagets styre gis i oppgave å utarbeide nærmere regler for standardisering, montering/ plassering og avklaring av ansvarsforhold. Arbeidet bør fortrinnsvis være ferdigstilt innen 1. juni d.å. Resultatet skal presenteres for andelseierne på en hensiktsmessig måte (beboermøte, eller om nødvendig på ekstraordinær generalforsamling). Ingen installasjoner eller tiltak må iverksettes uten at det foreligger søknad til, og skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

6.4 Forslag fra Jan Ove Agledahl

I forbindelse med generalforsamling ønsker vi at det i tillegg til allerede nevnte saker tas opp muligheten for innglassing av veranda.

Vedtak:

Forslagsstiller Jan Ove Agledahl trakk saken.

6.5 Forslag fra styret om å utrede innglassing av terrasser

Borettslagets styre gis i oppgave å etablere en egen arbeidsgruppe for «innglassing» av terrasser i Hans Holtas veg 17. Arbeidsgruppen skal bl.a.
- kartlegge interessen hos andelseierne og vurdere hvilke terrasser som bør kunne omfattes
- avklare eventuelle tiltak/avklaringer knyttet til bygg, brannsikring m.m.
- avklare ansvarsforhold knyttet til skade/vedlikehold
- foreslå nødvendig regelverk
- foreslå eventuell finansieringsmodell
- innhente minst to tilbud fra aktuelle leverandører

Vedtak:

Saken ble forkastet med 15 mot 6 stemmer.

6.6 Endring av borettslagets vedtekter - nytt punkt 1-3 om kommunikasjon

Styret foreslår at vi oppdaterer våre vedtekter om kommunikasjon, slik at de samsvarer med borettslagsloven § 1-6. Reservasjon mot elektronisk kommunikasjon gjøres på Min side eller ved å ta kontakt med Skien Boligbyggelag. Vedtak krever 2/3 flertall.

Styret foreslår å bruke NBBLs forslag til tekst, som føres inn som nytt punkt i vedtektene:

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal."

Vedtak:

Saken ble enstemmig vedtatt.

Protokoll for Lindemanshjørnet borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann-Brith Thorsen (sign.)	19.04.2024
Sekretær	Torgeir Berberg (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Olav Odberg (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Jan Ove Agledahl (sign.)	18.04.2024

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag



Versjon: 4
Endret dato: 29.09.2024

Innholdsfortegnelse: **Side**

§1 Formål 2
§2 Ro og orden 2
§3 Terrasser og uteområder 2
§4 Dyrehold 2
§5 Fasadeendringer og tekniske innretninger 3
§6 Avfallshåndtering 3
§7 Vedlikehold av eiendommen 3
§8 Skader og farlige forhold 3
§9 Parkering 3/4
§10 Sykkelparkering 4
§11 Gjestehybel 4
§12 Hobbyrom 4
§13 Strømuttak og lading i L-bygg 4
Kartskisse «eksklusiv bruksrett» 5

Vedlegg 1 Luft-til-luft varmepumpe 6/7
Vedlegg 2 Pergola 8
Vedlegg 3 Screens 9
Vedlegg 4 Kassettmarkise 10
Vedlegg 5 Gjestehybel 11
Vedlegg 6 Sykkelparkering i L-bygg 12

Husordensregler - Lindemanshjørnet borettslag

INNLEDNING
Lindemannshjørnet borettslag består av 25 boenheter, fordelt på 18 boenheter i leilighetsbygg, heretter benevnt «L-bygg», og 7 boenheter fordelt på tre 2-mannsboliger og én enebolig, heretter kalt «Hus». I disse husordensregler vil det i noen sammenheng være behov for å presisere hvor reglene gjelder ved bruk av disse betegnelsene. Der disse betegnelsene ikke er benyttet, vil regelverket gjelde alle boenheter.

§1 FORMÅL
Formålet med disse husordensregler er å legge til rette for et godt bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Målet er at alle skal få leve et privatliv som man ønsker, samtidig som andres behov må respekteres. Beboerne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt av husstanden og andre med adgang til boligen.

§2 RO OG ORDEN
Alle må til enhver tid opptre ansvarlig, slik at egen aktivitet ikke er til unødvendig sjenanse for andre beboere. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Lov om helligdager og helligdagsfred må respekteres, hvilket bl.a. innebærer at støyende gressklippere, høytrykksspylere m.m. ikke skal benyttes på søndager eller andre helligdager.

§3 TERRASSER OG UTEOMRÅDER
Terrasser i L-bygg må ikke spyles eller vaskes slik at det har negativ påvirkning på underliggende terrasser, kledning, vinduer m.v. Tilsvarende gjelder snø, som ikke må måkes eller kastes ut fra overliggende terrasser, med mindre dette skjer til et område som er avsperret for ferdsel, og som er under kontinuerlig tilsyn fra bakkenivå. I L-bygget må blomster og planter plasseres på innsiden av terrasserekkverk. Det samme gjelder eventuell tørking av klær m.m.

Ved grilling oppfordres generelt til bruk av elektrisk grill. Kullfyrt grill kan ikke benyttes i L-bygg. Ved bruk av gassgrill må slanger og koblinger sjekkes regelmessig, og gassflasker må ikke eksponeres for høye temperaturer og direkte sollys. I L-bygg er det ikke tillat å oppbevare gassflasker i byggets kjelleretasje.

Det oppfordres generelt til å unngå forurensende bilvask på borettslagets eiendom, inkludert områder med såkalt «eksklusiv bruksrett». L-bygget har ikke etablert oppstillingsplass for bilvask, som tilfredsstiller miljømessige forventninger til utskilling av salter og urenheter. Dette innebærer at det ikke er anledning til å utføre utvendig bilvask i områder utenfor L-bygget.

§4 DYREHOLD
Det er tillatt med dyrehold, forutsatt at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Bestemmelser om båndtvang for hund skal følges, og eier må vise ansvar for renhold etter hund på borettslagets eiendom.

§5 FASADEENDRINGER OG TEKNISKE INNRETNINGER
Alle planer om fasadeendring, inkludert innretninger rettet mot sol- og vindskjerming, må forelegges borettslagets styre for godkjenning. Det samme gjelder ved ønske om installasjon av varmepumpe i hus. Detaljerte regler følger som vedlegg til disse husordensregler.

Dersom fasadeendringer er av en slik art at det i tillegg kreves byggemelding/søknad til kommunen, er boligeier selv ansvarlig for dette.

§6 AVFALLSHÅNDTERING
Tilviste containere for husholdningsavfall skal benyttes. Plastavfall settes ut i lukket plastsekk på området bak containerne, tidligst dagen før henting. For annet avfall enn husholdningsavfall må kommunens miljøstasjoner benyttes, slik at unødig hyppig tømming av containere unngås. Storsekker til plastavfall og matavfallsposer er lagret og kan hentes på hobbyrom i L-bygg.

§7 VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN
Andelseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen bolig, inkludert rengjøring av terrasser og terrasserekkverk. Andelseier i hus og andelseier i L-byggets 1. etasje er dessuten ansvarlig for vedlikehold av områder vist som areal med «eksklusiv bruksrett» på vedlagt kartskisse (innkjørsel, hage m.m.).

Husene i borettslaget har felles hekk mot J.A. Schneiders veg/Hans Holtas veg, som må vedlikeholdes. Dette betyr at den enkelte andelseier må ta ansvar for vanning og luking av hekk knyttet til sitt område med «eksklusiv bruksrett». Det samme gjelder hekk tilknyttet andelseiere i L-byggets 1. etasje. Trimming/beskjæring, inkludert fastsettelse av felles høyde på hekk, er borettslagets ansvar. Etablering av hekk, planter eller blomsterbed mellom boliger må skje i forståelse med berørt andelseier.

Borettslaget er ansvarlig for ytre vedlikehold av alle bygninger, samt innvendig vedlikehold av trappeganger, heis, garasjeanlegg og øvrige fellesområder i L-bygg. Ansvaret for utvendige fellesområder ivaretas i et samarbeid mellom borettslagene innen Lindemans Falkum.

For øvrig vises til borettslagets vedtekter, som i tvistespørsmål, overstyrer disse husordensregler.

§8 SKADER OG FARLIGE FORHOLD
Andelseiere som oppdager skader, tilløp til skader, eller farlige forhold knyttet til bygninger eller fellesområder, må varsle styret for borettslaget. Skader som oppstår innendørs, som for eksempel vannskader, brann- eller røykskader, må varsles styret samt eget forsikringsselskap snarest.

§9 PARKERING
Andelseiere i hus har egen garasje og oppstillingsplass for bil på område vist som areal med «eksklusiv bruksrett» . Andelseiere i L-bygget har egen oppstillingsplass for bil i garasjeanlegget i byggets kjelleretasje, med unntak av andelseiere i første etasje, som har egen markert oppstillingsplass for bil ute.

Borettslaget disponerer et mindre antall parkeringsplasser beregnet på besøkende og andre med behov for korttidsparkering. Parkeringsplassene inkluderer to plasser beregnet på personer med funksjonshemning.

Parkeringsplasser til besøkende skal ikke benyttes av andelseiere, med mindre dette er korte parkeringsbehov, som ikke er til hinder for ordinære brukere.

Bobiler, campingvogner, varehengere og ekstra biler eller motorsykler, som ikke har egen fast oppstillingsplass, må ikke oppta parkeringsplasser beregnet på besøkende.

§10 SYKKELPARKERING
Det er utplassert sykkelstativ ved begge innganger til L-bygget. Det er i tillegg avsatt et mindre areal for innendørs parkering av sykler i garasjeanlegget. Nærmere regler for sykkelparkering i L-bygg følger som vedlegg 6.

§11 GJESTEHYBEL
Borettslaget disponerer en gjestehybel i L-byggets første etasje. Utleievilkår og øvrige praktiske opplysninger følger som vedlegg 5 til disse husordensregler.

§12 HOBBYROM
Borettslaget disponerer et hobbyrom i L-byggets første etasje. Hobbyrommet har arbeidsbenk og er utstyrt med noe verktøy. Rommet kan benyttes etter «først til mølla»-prinsippet, samtidig som det må vises fleksibilitet ved kolliderende behov. Bruker er ansvarlig for låsing av rom, rydding/rengjøring av arbeidsbenk og fjerning av eventuelt avfall/emballasje.

§13 STRØMUTTAK OG LADING I L-BYGGET
L-bygget har strømuttak i fellesarealer, inkludert garasjeanlegg, kjellerboder og uteboder, hvor forbruk belastes borettslaget. Bruk av slike strømuttak har følgelig en økonomisk side, men kan også representere en sikkerhetsrisiko. Følgende regler gjelder for tilkobling til borettslagets innvendige og utvendige strømuttak:

- Det er ikke tillatt med tilkobling av permanente elektriske innretninger, som f.eks. varmeovner eller kjøl-/fryseskap i kjellerboder, uteboder eller andre fellesområder.

- Elektrisk håndverktøy, støvsuger o.l. kan tilkobles og lades, forutsatt bruk av jordet kabel og godkjent lader.

- Generelt gjelder at bruk og lading av elektrisk utstyr og el-sykler ikke er tillatt på natten, og at det ikke må benyttes skjøteledninger, med mindre dette skjer under kontinuerlig tilsyn. Styret kan, på forespørsel, gi tillatelse til lading av elektriske HC-kjøretøy om natten, når dette er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende oppladning og kjøretøyet er utstyrt med blybatteri.

Andelseiere som har behov for lading av elbil/hybridbil må for egen regning installere godkjent elbillader koblet mot egen strømmåler.

Skien, 29. september 2024
Styret i Lindemanshjørnet borettslag

Oversiktskart, som bl.a. viser områder med «eksklusiv bruksrett» for andelseieren.



Vedlegg 1 - Luft-til-luft varmepumpe

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for installasjon av luft-til-luft varmepumpe hos andelseiere i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for installering, plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om installering av varmepumpe må andelseier framlegge en skisse eller beskrivelse, som forklarer ønsket plassering. Videre må andelseier oppgi navn på leverandør/installatør samt produsent og modell på varmepumpen.

b. Varmepumpe skal monteres på bakkestativ, i utgangspunktet mellom boligene. Endelig plassering besluttes av styret for borettslaget.

c. Det må monteres sortlakkert beskyttelseshus over varmepumpens utedel. Eksempel på godkjent hus:

Detaljer

Beskyttelseshus for varmepumpe i lakkert metall.

Tekniske spesifikasjoner

- Lengde: 100 cm
- Høyde: 70-8,5 cm
- Dybde: 50 cm
- Vekt: 22kg
- Farge: RAL9000
- Materiale: Galvanisert og pulverlakkert stål



d. Alle rørstrekk fra varmepumpen skal legges i sort kanal. Kanaler skal monteres vertikalt på yttervegg, med mindre avtalt pumpeplassering betinger en avvikende løsning.

e. Drenering for kondens fra varmepumpeinstallasjonen må etableres slik at vannansamling og isdannelse ikke skader bygningen, eller blir til fare for ferdsel mellom boligene.

f. Varmepumpe må kobles til egen kurs, med mindre elektroinstallatør finner det forsvarlig å benytte etablert kurs, som også dekker andre el-behov. Utvendig kabling må legges så kort og «diskré» som mulig.

g. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget normalt vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Arbeid i områder hvor rør skal føres gjennom yttervegg må foregå så skånsomt som mulig, og veggkonstruksjonens evne til å begrense skade ved brann må ikke svekkes. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

h. For å begrense støypåvirkning i naboforholdet, skal varmepumper primært tjene oppvarmingsbehov i vinterhalvåret.

i. Andelseier plikter å vedlikeholde installasjonen i samsvar med leverandørens anbefaling. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar. Ved eventuell forsikringsskade på

bygningsmassen, som følge av installasjonen, vil andelseier bli avkrevd egenandel i samsvar med vilkårene i borettslagets boligforsikring.

j. Godkjenning av søknad om installasjon av varmepumpe forutsetter at andelseier og styret for borettslaget etablerer en avtale, hvor et utdrag av punktene ovenfor inngår.

Vedlegg 2 – Pergola

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet opp for montering av pergola. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av pergola må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering.

b. Pergola kan monteres, som alternativ til kassettmarkise, på terrasser uten overbygg i leilighetene H0601 og H0701 i Hans Holtas veg 17 og på terrasser og uteområder med betongdekke i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.

c. Pergola skal monteres frittstående, noe som innebærer at installasjonen må forankres i gulv eller i betong, og ikke i boligens yttervegger. Pergolaen må tilpasses tilgjengelig areal på en god måte. Pergolahøyde vil måtte vurderes i det enkelte tilfelle, bl.a. ut fra plasseringsønske, og hvorvidt høyden har vesentlig betydning for lys- og solforhold hos andre andelseiere. Framkommelighet knyttet til rømningsveier må ivaretas.

d. Alle bærende konstruksjoner, lameller, kassetter, styreskinner m.v. skal være i lettmetall i standardfargen FSM («koksgrå»). Takløsningen skal være fleksibel, dvs. at taket må ha vendbare og/eller forskyvbare lameller. Det kan påmonteres veggscreens med ensfarget duk i kode grey charcoal - 001010.

e. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Eventuelt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

f. Eventuelle skader eller havari er andelseiers ansvar.

g. Montering og plassering av pergola forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

Vedlegg 3 – Screens

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for ettermontering av screens i samtlige boliger i borettslaget. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av screens må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse som forklarer ønsket utvendig plassering. Eventuelle sprinkelhoder til sprinkelanlegg må avmerkes (gjelder L-bygg).

b. Utvendige senkbare screens vil kunne monteres på vinduer i alle boliger i borettslaget. Videre vil senkbare screens med samme spesifikasjoner kunne monteres i takkonstruksjon på terrasse i hus med 3. etasje, og mellom vegg og etablert bæresøyle på terrasser i L-bygg. Maksimal screensbredde mellom vegg og bæresøyle er satt til 300 cm for å begrense potensiell skade på bygning ved sterk vind. Det vil ikke være anledning til å montere nye stolper/søyler, som ledd i å kunne foreta ytterligere screensmontering.

c. Screens i takkonstruksjoner i hus og på terrasser i L-bygg skal benyttes etter behov, og ikke til permanent skjerming.

d. Det skal benyttes spesifikasjoner og fargekoder tilsvarende opprinnelig screensinstallasjon, som vil kunne leveres av de fleste anerkjente leverandører. Alle spesifikasjoner er tilgjengelige i Viscenario, men merk at screens i L-bygg er oppgitt med feil fargekode på kassett/skinner. Korrekte spesifikasjoner er:

	Kassett/skinner	Duk	Modell/beskrivelse
L-bygg	Farge 7024	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100
Hus	Farge 9007	Helioscreen Sergè 3%. Farge: 112113	HD Pro-zip 95 Beaufort 100

e. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig, hvilket innebærer at styret for borettslaget vil avslå eventuelle forespørsler om «egeninnsats». Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

f. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.

g. Montering av screens forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

Vedlegg 4 – Kassettmarkise

Borettslagets generalforsamling har i 2024 åpnet for montering av kassettmarkise på terrasser uten overbygg. Borettslagets styre er gitt i oppgave å utarbeide nærmere regler for plassering og standardisering av løsninger. Følgende gjelder:

a. Ved søknad om montering av kassettmarkise må andelseier framlegge opplysninger om leverandør/installatør og en skisse eller beskrivelse, som forklarer størrelser og ønsket plassering. Ved eventuelle forespørsler, som innebærer montering på bod tilhørende annen andelseier, må dette framkomme av søknaden.

b. Kassettmarkise kan monteres på terrasser uten overbygg i L-bygg H101, H102, H502, H0601, H602 og H0701 i Hans Holtas veg 17, samt på terrasser i boliger i Hans Holtas veg 19A - 19F og 21.

c. Kassett, beslag og bærekonstruksjoner må være i standardfargen FSM («koksgrå»). Markiseduk skal være ensfarget i kode 104 Flanelle (avbildet).



d. Monteringsarbeidet må utføres fagmessig. Alt elektrisk arbeid skal utføres av autorisert elektroinstallatør.

e. Eventuelle skader eller havari vil være andelseiers ansvar.

f. Montering av kassettmarkise forutsetter styrets skriftlige godkjenning.

Skien, 15. juni 2024
Styret i Lindemanshjørnet borettslag

Vedlegg 5 - Gjestehybel

Borettslaget har egen gjestehybel i L-byggets 1. etasje. Gjestehybelen er etablert for å dekke overnattingsbehov for gjester av andelseierne i borettslaget.

- Gjestehybelen leies ut etter «først til mølla»-prinsippet, med unntak av utleie i jul-, nyttår og påskehøytiden.

- Gjestehybelen har to enkeltsenger (75x200 cm) med tilhørende dyner og puter. Hybelen har eget bad med toalett, vask og dusj. Selv om hybelen både har koketopp, ovn og kjøleskap er den ikke utstyrt eller ment for langvarig opphold og «avansert» matlaging.

- Vanlige henvendelser om leie behandles løpende.
- Søknadsfrist for perioden 20. desember til 2. januar er **1. desember** det enkelte år, mens søknadsfrist for påsken er **4 uker før påskeaften**.
- Tildeling i høytider vil bli avgjort ved loddtrekning, men tidligere leieforhold vil bli vektlagt med sikte på en mest mulig rettferdig rullering.

- **Sengetøy og håndklær må holdes av leietaker.** Laken og øvrig sengetøy skal alltid benyttes og må fjernes etter bruk.
- **Rengjøring og tømming av søppel er leietakers ansvar.** Dette gjelder også bad, inkludert dusj og toalett. Utstyr til rengjøring finnes på bad.

- Normalt tidspunkt for innsjekking er **kl. 15.00** og utsjekking **kl. 13.00**.

- Henvendelser om leie sendes styremedlem **Anne Torunn Berge** på epost *berge.olsen@online.no*, eller SMS/telefon 913 76 389.

- Utleiepris er for tiden **kr. 300,- per døgn.**

- Leiebeløp faktureres fra Skien Boligbyggelag og godskrives borettslaget.

- Utlevering av **nøkkelbrikke** til gjestehybelen avklares med Anne Torunn Berge i leilighet 401.
- Etter endt opphold skal nøkkelbrikke til gjestehybelen **droppes i postkasse** merket Berge/Olsen i L-byggets 1. etasje.

Vedlegg 6 - Sykkelparkering i L-bygg

Styret for borettslaget har drøftet det økende behovet for innendørs sykkelparkering i L-bygg og konkludert med følgende:

- Området avsatt til sykkelparkering i garasjekjeller har begrenset kapasitet og kan IKKE ta flere sykler. Styret vil til enhver tid informere skriftlig de som, basert på en vurdering av «ansiennitet» og behov, kan benytte området.
- Inntil det eventuelt måtte bli ledige plasser må øvrige sykler oppbevares i egen sportsbod i kjeller/ute. Styret for borettslaget vil på forespørsel kunne godkjenne sykkeloppbevaring mot vegg bak egen bil, forutsatt at dette ikke er til vesentlig ulempe for andre. Det er IKKE anledning til å oppbevare sykler i trappeganger eller andre fellesområder.
- Ved inn- og uttransportering av sykkel gjennom garasjeport må det vises aktsomhet for møtende kjøretøyer. Sykler bør derfor fortrinnsvis leies inn og ut. Heis og trapper skal ikke benyttes til inn- og uttransportering av sykler, som ledd i å unngå økt risiko for skade på vegger m.v.
- Forespørsler om ekstra garasjedøråpnere skjer ved henvendelse til styret og må bekostes av den enkelte andelseier.
- Sykler må alltid parkeres slik at inn- og uthenting av sykler kan skje uten å måtte flytte andre sykler. Det må IKKE parkeres i midtarealet. Parkerte sykler skal alltid være forsvarlig låst.
- Sykkeleier bærer alt ansvar for tyveri og eventuell skade på egen og andres sykler eller kjøretøy.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERING FOR LEKELANDSTOMTEN, GBNR 300/4805

Dato for plankartet: 31.10.2013, sist revidert 27.02.2014
Dato for bestemmelsene: 18.02.2014, sist revidert 14.08.2014

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 27.02.2014.

Det regulerte området utgjør ca 45,7 daa.

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2.LEDD NR1)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BB1-5

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR2)
- Kjøreveg KV1-2
- Fortau FTA1-2
- Gang- og sykkelveg GS
- Annen veggrunn – grøntareal VG 1-2
- Portalplass/ kirkegård SAA

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR3)
- Turdrag TU
- Offentlig park PRK
- Vegetasjonsskjerm VS

HENSYNSSONER (PBL §12-6)
- Frisikt H140

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for blokkbebyggelse, minimum 40 omsorgsboliger med kommunal tildelingsrett og et eventuelt bydelssenter med helse-, pleie- og velværefunksjoner. Planen tilrettelegger også for ny gangforbindelse til Lundedalen sammenfallende med en grønn buffersone mellom utbyggingsområdet og Nordre gravlund. Utbyggingen planlegges utført i etapper. Detaljert utforming av hvert felt skal vises i landskapsplan og andre dokumentasjonskrav som skal foreligge ved rammesøknad.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

2.1.1 Ved rammetillatelse for første byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
- Overordnet teknisk plan for infrastruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann

Busker og trær i planområdet skal ikke fjernes før det er gitt rammetillatelse for tiltak i det berørte området. Det skal foretas en generell registrering av naturmangfold og fremmede arter i forbindelse med landskapsplan. Registreringen skal resultere i en handlingsplan for håndtering og kontroll av fremmede (svartelistede) arter. Omdisponering av busker og trær utføres bare dersom det er i henhold til en godkjent landskapsplan.

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.2 Ved rammetillatelse for hvert byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200
- Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.
- Detaljert plan for håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- Plan for renovasjon
- Geoteknisk undersøkelse
- Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk av de gjenstående ubebygde delområdene
- Øvrige dokumenter beskrevet under dokumentasjonskrav

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.3 Før søknad om igangsettelse:

Skal det foreligge:

- Overordnet plan for anleggsperiode i målestokk 1 : 500

Planen skal godkjennes av Skien kommune

2.1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet:

Skal

- PRK være gjort tilgjengelig for allmenheten, ryddet og sikker
- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være etablert iht midlertidig landskapsplan.
- FTA2 være ferdigstilt frem til avgrening til intern gangveg til det aktuelle feltets felles uteareal og adkomst.

- Sykkel- og bilparkeringsplasser og uteoppholdsareal for byggetrinnet være ferdigstilt og VA- og energiforsyning etablert og godkjent.
- Tekniske installasjoner for byggetrinnet være ferdig opparbeidet og godkjent, inkludert anlegg for håndtering av overvann, jfr. PBL kap. 27.
- Uteområder tilhørende det aktuelle byggetrinnet, inkludert lekeplasser og grønnstruktur, være ferdig opparbeidet.

2.1.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse i forbindelse med siste byggetrinn:

Skal

- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være ferdigstilt og med belysning iht landskapsplan.
- VS og TU være ferdig opparbeidet iht landskapsplan.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse ved 1. byggetrinn.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a) Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
b) Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, energiforsyning)
c) Overordnet overvannsplan.

Planene a, b og c skal samordnes.

a) Overordnet landskapsplan 1:500

Planen skal omfatte og legge føringer for hele planområdet

Planen skal samordnes overordnet plan for teknisk infrastruktur og overvann, og legge føringene for de detaljerte landskapsplanene som innsendes sammen med søknad for rammetillatelse for hvert byggetrinn.
Planen skal vise overordnede sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uterom
- Adkomstforhold og sammenkobling med omliggende by
- Offentlige og private utearealer
- Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering
- Grønnstruktur

I tilknytning til landskapsplanen skal det utføres en generell registrering av planområdets naturmangfold og fremmede arter og det skal utarbeides en handlingsplan. Handlingsplanen skal redegjøre for funn og behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter

b) Overordnet plan for teknisk Infrastruktur

Skal vise veger, traséer for VA-ledninger, fjernvarmeledninger og el- kabler, plassering av eventuell transformatorstasjon, samt nødvendige anlegg for renovasjon.

c) Overordnet overvannsplan

Overvann skal håndteres lokalt. Planen skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveger) og grønnstruktur.
Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Felles overvannsplan skal samordnes med plan for infrastruktur og overordnet landskapsplan.

2.2.2 Dokumentasjonskrav ved rammetillatelse for hvert byggetrinn

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i BB 1-5, TU og VS skal det innsendes:

a) Detaljert landskapsplan 1/200 som viser:
   - Bebyggelsens plassering, kotehøyder ved inngangsparti
   - Tilliggende fellesarealer som skal opparbeides iht rekkefølgebestemmelser
   - Uteopphold- og lekearealer, jfr kommunens arealkrav
   - Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede på bakkeplan
   - Gangforbindelser mellom Hans Holtas *(*)* veg og turdrag TU
   - Kjøre- og adkomstveger
   - Terrengutforming og høyder
   - Møblering/belysning / avfall
   - Overvannshåndtering
   - Materialvalg, overflater og plantevalg
   - Eventuelle tiltak for vindskjerming
   - Detaljert plassering av private terrasser på bakkeplan
   - Innkjøringer og adkomster til parkeringsanlegg under bakken
   -
b) Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.

c) Detaljert plan for overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann, som viser:
   - Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er nødvendig av hensyn til overflatevannshåndtering
   - Krav til terrengutforming, fallretninger og andre terreng- messige hensyn
   - Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, fordrøyningsanlegg.

d) Plan for renovasjon som vurderer undergrunnsoppsamling
e) Geoteknisk undersøkelse
f) Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk (1/500). Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruk innenfor planområdet etter ferdigstillelse av hver utbyggingsetappe.
g) Terrengsnitt av tiltaket som viser koter, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon.
h) Sol og skyggestudier

(*) Navnsetting av vegen pågår, dersom vegen blir hetende noe annet vil dette endres i bestemmelsene

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal landskapsplan også redegjøre for grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, turdrag, offentlig park og gravlund
For BB1 skal det også redegjøres for grensesnitt til SAA.

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse innen områdene BB 2-5 skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for plassering av passasjer og spalter innenfor det respektive felt, tilstøtende aktuelle tiltak.

Tekniske planer skal godkjennes av Skien kommune i samsvar med plan- og bygningsloven § 10-1 før det søkes om igangsettelsestillatelse for anlegg forvann og avløp (inkl overvann), samt renovasjon. Planene skal være samordnet med planene for strømforsyning og fjernvarme. Planene skal være samordnet med landskapsplan

2.2.3 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsetting

Sammen med søknad om igangsetting for tiltak skal det innsendes en overordnet plan for anleggsperioden som skal vise:

- prinsipper for anleggstrafikk
- gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse og Lundedalen
- adkomster og parkering
- informasjonsplan til beboere og berørte naboer
- redegjørelse for trafikksikkerhet
- redegjørelse for behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter iht handlingsplan
- overvannshåndtering

2.3 MILJØFORHOLD

2.3.1 Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

2.3.2 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.3.3 Energikilder

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.3.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

2.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Blokkbebyggelse, område BB 1-5

3.1.1 Arealbruk/Utnyttelse

BYA oppgis eks parkeringsareal. Underjordisk parkering medregnes ikke i BYA, såfremt taket medregnes i uteoppholdsareal.

Trafokiosk kan integreres i blokkbebyggelsen.
I BB1 kan det etableres bydelssenter med helse, pleie og velværefunksjoner.

3.1.2 Høyder og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense.
Balkonger kan ikke krages ut over byggegrense i sør i BB1-5, eller mot vest i BB1
Bebyggelse under terreng skal plasseres innenfor formålsgrenser for bebyggelse og anlegg.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, høyde, volum, materialvalg og balkongers størrelse, plassering, siktmuligheter og utforming.
Bebyggelsen i BB1 skal ta hensyn til kulturminnevernplanens hensynssone 3 «Nordre Falkums» karakter.

Balkonger og terrasser som vender direkte mot Nordre Gravlund skal, sammen med vegetasjonsskjerm i TU og VS gis en utforming som skjermer gravlunden fra sjenerende innsyn.

Avstand mellom bebyggelsen i ett delområde (BB1-5) og bebyggelsen i tilgrensende delområde skal være minst 25 m.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak og rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal anlegges gjennomgående ferdselsårer mellom Hans Holtas veg og turdraget TU tilknyttet felles uteareal i BB1-5.

Ved høydeforskjeller i uterom, skal terrengformingen tilpasses disse og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk. Innspleising av taklandskapet over parkeringsanlegg mot uteområder på bakkenivå skal gjennomføres på en måte, som opprettholder en helhetlig funksjonell og estetisk sammenheng mellom nivåene.

Høyder

Bebyggelsen kan oppføres i 4. etasjer, kotehøyde maks. 52,5.

Inntil 40% av bebyggelsen i hvert delområde kan oppføres i 5 etasjer, kotehøyde maks.55,5. Denne delen av bebyggelsen skal ha avstand til søndre byggegrense på min. 20 m.

Bebyggelsen skal trappes ned mot Nordre Gravlund til maks. 3 etasjer, kotehøyde 49,5. Nedtrappingen skal ha avstand til søndre byggegrense på min. 10 m.

Bebyggelsen i BB4 skal trappes ned mot nord til maks. 4 etasjer, kotehøyde maks. 52,5. Nedtrappingen skal ha avstand til nordre byggegrense på min. 10 m.

BYA og byggehøyder framgår av tabellen nedenfor:

Delområde nr.	BYA, m2	Gulv/gesims	Maks kotehøyde	Kommentar
BB1	1800	O.k. gulv 1. etasje	38,5	
		Gesimshøyde	49,5	Maks 1800 m2
			52,5	Min. 10 m fra søndre byggegrense
			55,5	Maks 540 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense
BB2	1700	O.k. gulv 1. etasje	38,5	
		Gesimshøyde	49,5	Maks 1700 m2
			52,5	Min. 10 m fra søndre byggegrense
			55,5	Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense
BB3	1700	O.k. gulv 1. etasje	38,5	
		Gesimshøyde	49,5	Maks 1700 m2
			52,5	Min. 10 m fra søndre byggegrense
			55,5	Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense
BB4	1700	O.k. gulv 1. etasje	38,5	
		Gesimshøyde	49,5	Maks 1700 m2
			52,5	Min. 10 m fra søndre byggegrense
			55,5	Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense, samt min. 10 m fra nordre byggegrense
BB5	1500	O.k. gulv 1. etasje	38,5	
		Gesimshøyde	49,5	Maks 1500 m2
			52,5	Min. 10 m fra søndre byggegrense
			55,5	Maks 450 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense

3.1.3 Bestemmelsesområder

Det skal innpasses åpne passasjer i bestemmelsesområdene #1-6. Passasjene skal være minimum 10 meter bred, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelighet mellom uterom.

Det tillates lette åpne takkonstruksjoner som f.eks. overdekte sykkelparkeringer, overdekte gangforbindelser etc.

3.1.4 Boligkvalitet

Det tillates ikke leiligheter ensidig orientert mot nordøst.

3.1.5 Uteområder

Innenfor formålet skal det anlegges varierte uteoppholdsareal, som ivaretar beboernes behov for nærrekreasjon. Uteoppholdsarealet skal utformes til bruk for ulike aldersgrupper og iht de til enhver tids gjeldende arealkrav i kommuneplanens arealdel.

Minimum 70 % av samlet uterom pr boenhet skal være felles, og fortrinnsvis plasseres på bakkeplan.

Kvalitetskrav

a) Areal som ikke kan defineres som uterom er:
   - Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
   - Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
   - Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
   - Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
   - Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

b) Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.

c) Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).

d) Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

e) Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder

f) Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

3.1.6 Parkering

Det skal etableres 1, 2 parkeringsplasser pr. boenhet i planområdet, inkludert gjesteparkering.

- Minst 75 % av alle biloppstillingsplassene skal være lokalisert i parkeringskjeller.
- 3 % av alle etablerte biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for rullestolbrukere.
- Det skal etableres 3,5 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet over 60 m2 BRA og 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet under 60 m2 BRA.
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal lokaliseres i maksimalt 50 m avstand fra inngangsdør og på bakkeplan under tak.
- Inntil 50 % av sykkeloppstillingsplassene kan etableres i sportsboder.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser for alle formål innenfor samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

Alle formål innen samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige og opparbeides iht «Retningslinjer for planlegging av boområder i Skien kommune» samt veinormalen 017 og 018.

Det kan etableres inntil 5 kjøreadkomster fra Kjøreveg KV 2 til områdene BB 1-5, som krysser annen veggrunn, VG og fortau, FTA 2.
Det skal tas hensyn til trafikksikkerheten ved plassering av kjøreadkomstene. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende gang- og kjøreadkomst til barnehagen.
Det skal være minst 20 m innbyrdes avstand mellom avkjøringene.

Det etableres 4 gangadkomster fra FTA 2 som forbinder Hans Holtas veg og TU, disse skal krysse annen veggrunn, VG og boligbebyggelse, BB.

3.2.1 Kjøreveg, KV 1-2

Formålet skal asfalteres.
Senterlinje for avkjøring fra KV2 til BB1 skal ha en avstand fra KV1 på minst 30 m.

3.2.2 Fortau, FTA

Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.3 Gang- og sykkelveg, GS

Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, VG

Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot disse.

3.2.5 Portalplass kirkegård, SAA

Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot Stevneplassen, turdrag TU, Nordre Gravlund, J. A Schneiders gate og Lekeland.

a) Området skal ha gangforbindelse med fortau FTA1, turdraget TU, Nordre Gravlund og Stevneplassen.
b) Trær skal ikke felles uten at dette inngår i godkjent detaljert landskapsplan for området.

3.3 Hensynssoner

Frisikt, H140
Gjelder krysset i KV1/KV2
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over bakken.

3.4 Grønnstruktur

Generelle bestemmelser

Grenseområdet mellom Lekelandstomten og Nordre Gravlund består av vegetasjonsskjerm (VS) og turdrag (TU). Grenseområdet skal sikre kirkegården et klart skille mot omliggende by. Grenseområdet skal sikre fred og verdighet rundt kirkegården og dens aktiviteter.

Grenseområdet skal utformes ved bruk av terrengutforming, gjerde, vegetasjon og avstand. Disse tiltakene kan benyttes alene, eller i kombinasjon, og skal sørge for skjerming mot

- Støy
- Gjennomfart på kirkegården
- Sjenerende innsyn og nær kontakt mellom boliger og begravelsesritualer

Området skal utformes slik at skjermingen vil være tilstrekkelig for å sikre overnevnte krav og samtidig fremstå som luftig og attraktiv med visuell kontakt til kirkegårdens grøntområder fra turdrag og boligområde.

Bakkeplan skal være åpent og oversiktlig og gi trygghet for brukere av både gravlund og turdrag.
Vollens utforming mot Nordre Gravlund utformes med tanke på rasjonell drift.
Eventuelle porter og åpninger skal være tydelige og kunne åpnes og lukkes med grind
Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft på skjermens nordside og den skal oppleves som attraktiv for boligområdet.

Arealkrevende tiltak som overvannshåndtering bør planlegges sammen med skjermingstiltakene og grønnstrukturen forøvrig.

Gangforbindelse mellom J. A Schneiders veg og gangveg i Lundedalen via TU og PRK skal lyssettes.

3.4.1 Turdrag, TU

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Den skal gi forbindelse mellom J. A Schneiders veg, PRK og gangveger i Lundedalen og være offentlig tilgjengelig.
c) Det skal utføres en skjerming mot Nordre Gravlund i formålsgrensen mellom TU og VS. Skjermingen skal utformes iht krav opplistet under generelle bestemmelser for grønnstruktur
d) Området skal lyssettes

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, VS

Vegetasjonsskjerm skal utformes slik at den alene, eller i kombinasjon med tiltak i TU og BB oppnår de overordnede kravene om hensyn til Nordre Gravlund beskrevet under generelle bestemmelser.

Vegetasjonsskjermen skal være beplantet og skjerme for støy, hindre adkomst til kirkegården, skjerme mot sjenerende innsyn.
Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft mot boligbebyggelsen. Utformingen skal legge til rette for rasjonell drift.

3.4.3 Park, PRK

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Eksisterende gjerder mot Lundedalen og Hans Holtas veg skal fjernes og området gjøres tilgjengelig og sikkert for allmenn ferdsel
c) Området skal være åpent og lett tilgjengelig fra turstien, Hans Holtas veg og Lundedalen
d) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på og skal kartlegges detaljert i forbindelse med utarbeiding av landskapsplan.
e) Området skal lyssettes

Området skal disponeres for lek; terrengutforming skal prosjekteres for barns behov for fysisk utfoldelse og utfordring, med bratte partier som egner seg for klatring og akebakker. Det skal kunne etableres rasteplass med sitteplasser for større grupper.

Skien kommune

DETALJREGULERING FOR LEKELANDSTOMTEN, GBNR 300/4805

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr: 18/05283
PlanID: 2013005

Dato for plankartet: 31.10.2013, sist revidert ~~27.02.2014~~ 13.03.19
Dato for bestemmelsene: 18.02.2014, sist revidert ~~14.08.2014~~ 13.03.19

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert ~~27.02.2014~~ 13.03.19

Det regulerte området utgjør ca 45,7 daa.

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2.LEDD NR1)

- ~~Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BB1-5~~
- Boligbebyggelse med høydesoner A mot Hans Holtas veg og høydesoner B mot turvei / gravlund B1- 5

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR2)

- Kjøreveg KV1-2
- Fortau FTA1-2
- Gang- og sykkelveg GS
- Annen veggrunn – grøntareal VG 1-2
- Portalplass/ kirkegård SAA

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR3)

- Turdrag TU
- Offentlig park PRK
- Vegetasjonsskjerm VS

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Frisikt H140

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.~~, minimum 40 omsorgsboliger med kommunal tildelingsrett og et eventuelt bydelssenter med helse-, pleie- og velværefunksjoner.~~ Planen tilrettelegger også for ny gangforbindelse til Lundedalen sammenfallende med en grønn buffersone mellom utbyggingsområdet og Nordre gravlund. Utbyggingen planlegges utført i

etapper. Detaljert utforming av hvert felt skal vises i landskapsplan og andre dokumentasjonskrav som skal foreligge ved rammesøknad.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

2.1.1 Ved rammetillatelse for første byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
- Overordnet teknisk plan for infrastruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann

Busker og trær i planområdet skal ikke fjernes før det er gitt rammetillatelse for tiltak i det berørte området. Det skal foretas en generell registrering av naturmangfold og fremmede arter i forbindelse med landskapsplan. Registreringen skal resultere i en handlingsplan for håndtering og kontroll av fremmede (svartelistede) arter. Omdisponering av busker og trær utføres bare dersom det er i henhold til en godkjent landskapsplan.

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.2 Ved rammetillatelse for hvert byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200
- Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.
- Detaljert plan for håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- Plan for renovasjon
- Geoteknisk undersøkelse
- Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk av de gjenstående ubebygde delområdene
- Øvrige dokumenter beskrevet under dokumentasjonskrav

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.3 Før søknad om igangsettelse:

Skal det foreligge:

- Overordnet plan for anleggsperiode i målestokk 1 : 500

Planen skal godkjennes av Skien kommune

2.1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet:

Skal

- PRK være gjort tilgjengelig for allmenheten, ryddet og sikret. ~~sikker~~
- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være etablert iht midlertidig landskapsplan.
- FTA2 være ferdigstilt frem til avgrening til intern gangveg til det aktuelle feltets felles uteareal og adkomst.
- Sykkel- og bilparkeringsplasser og uteoppholdsareal for byggetrinnet være ferdigstilt og VA- og

energiforsyning etablert og godkjent.
- Tekniske installasjoner for byggetrinnet være ferdig opparbeidet og godkjent, inkludert anlegg for håndtering av overvann, jfr. PBL kap. 27.
- Uteområder tilhørende det aktuelle byggetrinnet, inkludert lekeplasser og grønnstruktur, være ferdig opparbeidet.

2.1.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse i forbindelse med siste byggetrinn:

Skal
- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være ferdigstilt og med belysning iht landskapsplan.
- VS og TU være ferdig opparbeidet iht landskapsplan.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse ved 1. byggetrinn.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a) Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
b) Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, energiforsyning)
c) Overordnet overvannsplan. Planene a,

b og c skal samordnes.

a) Overordnet landskapsplan 1:500

Planen skal omfatte og legge føringer for hele planområdet

Planen skal samordnes overordnet plan for teknisk infrastruktur og overvann, og legge føringene for de detaljerte landskapsplanene som innsendes sammen med søknad for rammetillatelse for hvert byggetrinn.
Planen skal vise overordnede sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer og uterom
- Adkomstforhold og sammenkobling med omliggende by
- Offentlige og private utearealer
- Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering
- Grønnstruktur

I tilknytning til landskapsplanen skal det utføres en generell registrering av planområdets naturmangfold og fremmede arter og det skal utarbeides en handlingsplan. Handlingsplanen skal redegjøre for funn og behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter

b) Overordnet plan for teknisk Infrastruktur

Skal vise veger, traséer for VA-ledninger, fjernvarmeledninger og el- kabler, plassering av eventuell transformatorstasjon, samt nødvendige anlegg for renovasjon

c) Overordnet overvannsplan

Overvann skal håndteres lokalt. Planen skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveger) og grønnstruktur.
Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Felles overvannsplan skal samordnes med plan for infrastruktur og overordnet landskapsplan.

2.2.2 Dokumentasjonskrav ved rammetillatelse for hvert byggetrinn

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i ~~BB~~1-5, TU og VS skal det innsendes:

a) Detaljert landskapsplan 1/200 som viser:
   - Bebyggelsens plassering, kotehøyder ved inngangsparti
   - Tilliggende fellesarealer som skal opparbeides iht rekkefølgebestemmelser
   - Uteopphold- og lekearealer, jfr kommunens arealkrav
   - Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede på bakkeplan
   - Utforming av portalplassen (SAA) og grensesnitt bebyggelse i B1 sone B
   - Gangforbindelser mellom Hans Holtas *(*)* veg og turdrag TU
   - Kjøre- og adkomstveger
   - Terrengutforming og høyder
   - Møblering/belysning / avfall
   - Overvannshåndtering
   - Materialvalg, overflater og plantevalg
   - Eventuelle tiltak for vindskjerming
   - Detaljert plassering av private terrasser på bakkeplan
   - Innkjøringer og adkomster til parkeringsanlegg under bakken

b) Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.

c) Detaljert plan for overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann, som viser:
   - Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er nødvendig av hensyn til overflatevannshåndtering
   - Krav til terrengutforming, fallretninger og andre terreng- messige hensyn
   - Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, fordrøyningsanlegg.

d) Plan for renovasjon som vurderer undergrunnsoppsamling
e) Geoteknisk undersøkelse
f) Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk (1/500). Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruk innenfor planområdet etter ferdigstillelse av hver utbyggingsetappe.
g) Terrengsnitt av tiltaket som viser koter, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon.
h) Sol og skyggestudier

(*) Navnsetting av vegen pågår, dersom vegen blir hetende noe annet vil dette endres i bestemmelsene

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal landskapsplan også redegjøre for grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, turdrag, offentlig park og gravlund
For ~~BB~~ 1 skal det også redegjøres for grensesnitt til SAA.

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse innen områdene ~~BB~~2 - 5 skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for plassering av passasjer og spalter

innenfor det respektive felt, tilstøtende aktuelle tiltak.

Tekniske planer skal godkjennes av Skien kommune i samsvar med plan- og bygningsloven § 10-1 før det søkes om igangsettelsestillatelse for anlegg for vann og avløp (inkl overvann), samt renovasjon. Planene skal være samordnet med planene for strømforsyning og fjernvarme. Planene skal være samordnet med landskapsplan

2.2.3 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsetting

Sammen med søknad om igangsetting for tiltak skal det innsendes en overordnet plan for anleggsperioden som skal vise:

- prinsipper for anleggstrafikk
- gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse og Lundedalen
- adkomster og parkering
- informasjonsplan til beboere og berørte naboer
- redegjørelse for trafikksikkerhet
- redegjørelse for behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter iht handlingsplan
- overvannshåndtering

2.3 MILJØFORHOLD

2.3.1 Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

2.3.2 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.3.3 Energikilder

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.3.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

2.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at den kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det

kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig- og senest innen 3 uker- om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

~~**Blokkbebyggelse, område BB 1-5**~~

Boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og blokkbebyggelse i tuntypologi og konsentrert småhusbebyggelse med høydesoner i delområdene B1 – B5

3.1.1 Arealbruk/Utnyttelse

BYA oppgis eks parkeringsareal. Underjordisk parkering medregnes ikke i BYA, såfremt taket medregnes i uteoppholdsareal.

Trafokiosk kan integreres i blokkbebyggelsen.

I ~~BB~~ 1 sone B kan det i første etasje av bygget etableres lokaler for publikumsrettet virksomhet. Virksomheten skal være av en art som har til hensikt å gi et lokalt samlingssted/møteplass for beboere i nabolaget. Lokalene skal ikke overstige 50 kvadratmeter BRA. ~~bydelssenter med helse, pleie og velværefunksjoner.~~

3.1.2 Høyder og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Innenfor hvert felt er det vist to høydesoner omgitt av byggegrenser. Sonene er gitt betegnelsene sone A og sone B.

Balkonger tillates ~~kan~~ ikke å krage~~s~~ ut over byggegrense i sør i ~~BB~~ 1-5, ~~eller~~ men kan tillates å krage ut over byggegrense med inntil 2 meter fra og med 2. etasje mot vest i ~~BB~~ 1 sone B og mot nord i B2 sone A, B3 sone A og B4 sone A

Bebyggelse under terreng skal plasseres innenfor formålsgrenser for bebyggelse og anlegg.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, høyde, volum, materialvalg og balkongers størrelse, plassering, siktmuligheter og utforming.

Bebyggelsen i ~~BB~~ 1 skal ta hensyn til kulturminnevernplanens hensynssone 3 «Nordre Falkums» karakter.

Det skal innpasses åpne passasjer og tverrforbindelser mellom B1 – B5. Passasjene øst – vest skal være minimum 8 meter brede, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelige uterom. Kommunen kan tillate mindre justeringer av grensene så lenge minimumsavstanden på 8 meter beholdes. Tverrforbindelser nord – sør skal være minimum 10 meter brede, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelige uterom. Det tillates lette åpne takkonstruksjoner som f.eks. overdekte sykkelparkeringer, overdekte gangforbindelser etc.

Balkonger og terrasser som vender direkte mot Nordre Gravlund skal, sammen med vegetasjonsskjerm i TU og VS gis en utforming som skjermer gravlunden fra sjenerende innsyn.

Avstand mellom bebyggelsen i delområdene B1 – 5 sone A skal være minst 22 meter. Der bebyggelsen ikke er reist til maksimumshøyde, kan kommunen tillate redusert avstand

mellom bebyggelsene ned til 18 meter, og med fleksibilitet i plassering for å ivareta solforhold og dagslysfaktor relatert til byggehøyde i tilstøtende bebyggelse.

Avstanden skal være min. 1,5 ganger omsøkt byggehøyde i tilstøtende felt mot vest.

Avstand mellom bebyggelsen i B1 sone B og B2 sone B skal være minst 18 meter. Avstand mellom bebyggelsen i delområdene B2 – B5 sone B for øvrig skal være minst 15 meter. Kommunen kan tillate at inntil 30% av bebyggelsen kan ha en redusert avstand ned til 10 meter så lenge det kompenseres med større avstand på øvrig del av byggeområdet. ~~Avstand mellom bebyggelsen i ett delområde (BB1-5) og bebyggelsen i tilgrensende delområde skal være minst 25 m.~~

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak og rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal anlegges gjennomgående ferdselsårer mellom Hans Holtas veg og turdraget TU tilknyttet felles uteareal i ~~BB~~ 1-5.

Ved høydeforskjeller i uterom, skal terrengformingen tilpasses disse og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk. Innspleising av taklandskapet over parkeringsanlegg mot uteområder på bakkenivå skal gjennomføres på en måte, som opprettholder en helhetlig funksjonell og estetisk sammenheng mellom nivåene.

Høyder

~~Bebyggelsen kan oppføres i 4. etasjer, kotehøyde maks. 52,5.~~

Inntil 75% ~~40%~~ av bebyggelsen i ~~hvert~~ delområde B2 sone A, B3 sone A og B5 sone A kan oppføres i 5 etasjer, kotehøyde maks.55,5. ~~Denne delen av bebyggelsen skal ha avstand til søndre byggegrense på min. 20 m.~~

~~Bebyggelsen skal trappes ned mot Nordre Gravlund til maks. 3 etasjer, kotehøyde 49,5. Nedtrappingen skal ha avstand til søndre byggegrense på min. 10 m.~~

Bebyggelsen i ~~BB~~ 4 sone A skal trappes ned mot nord til maks. 4 etasjer, kotehøyde maks. 52,5. Nedtrappingen skal ha avstand til nordre byggegrense på min. 10 m.

BYA og byggehøyder framgår av tabellen nedenfor:

Delområde:	BYA m2	Maks OK gulv	Maks gesimshøyde/kotehøyde:	Kommentar:
B1 A+B	**1800**	**38,5**		
B1 A			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
B1 B			65,5	Inntil 8 etasjer blokkbebyggelse Tilbaketrukket/skrådd tak øverste etasje
B2 A+B	**1700**	**38,5**		
B2 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B2 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
B3 A+B	**1700**	**38,5**		
B3 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B3 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse

B4 A+B	**1700**	**38,5**		
B4 A			52,5	Inntil 4 etasjer blokkbebyggelse min. 10 meter fra nordre byggegrense
B4 A	**510**		55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B4 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
BB5 A+B	**1500**	**38,5**		
B5 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B5 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse

Byggehøyder/gesimshøyder er kotehøyder

~~**Delområde nr.**~~	~~**BYA, m2**~~	~~**Gulv/gesims**~~	~~**Maks kotehøyde**~~	~~**Kommentar**~~
~~**BB1**~~	~~1800~~	~~O.k. gulv 1. etasje~~	~~38,5~~	
		~~Gesimshøyde~~	~~49,5~~	~~Maks 1800 m2~~
			~~52,5~~	~~Min. 10 m fra søndre byggegrense~~
			~~55,5~~	~~Maks 540 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense~~
~~**BB2**~~	~~1700~~	~~O.k. gulv 1. etasje~~	~~38,5~~	
		~~Gesimshøyde~~	~~49,5~~	~~Maks 1700 m2~~
			~~52,5~~	~~Min. 10 m fra søndre byggegrense~~
			~~55,5~~	~~Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense~~
~~**BB3**~~	~~1700~~	~~O.k. gulv 1. etasje~~	~~38,5~~	
		~~Gesimshøyde~~	~~49,5~~	~~Maks 1700 m2~~
			~~52,5~~	~~Min. 10 m fra søndre byggegrense~~
			~~55,5~~	~~Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense~~
~~**BB4**~~	~~1700~~	~~O.k. gulv 1. etasje~~	~~38,5~~	
		~~Gesimshøyde~~	~~49,5~~	~~Maks 1700 m2~~
			~~52,5~~	~~Min. 10 m fra søndre byggegrense~~
			~~55,5~~	~~Maks 510 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense, samt min. 10 m fra nordre byggegrense~~
~~**BB5**~~	~~1500~~	~~O.k. gulv 1. etasje~~	~~38,5~~	
		~~Gesimshøyde~~	~~49,5~~	~~Maks 1500 m2~~
			~~52,5~~	~~Min. 10 m fra søndre byggegrense~~
			~~55,5~~	~~Maks 450 m2, min. 20 m fra søndre byggegrense~~

~~3.1.3 Bestemmelsesområder~~

~~Det skal innpasses åpne passasjer i bestemmelsesområdene #1-6. Passasjene skal være minimum 10 meter bred, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelighet mellom uterom.~~

~~Det tillates lette åpne takkonstruksjoner som f.eks. overdekte sykkelparkeringer, overdekte gangforbindelser etc.~~

3.1.4 Boligkvalitet

Det tillates ikke leiligheter ensidig orientert mot nordøst.

3.1.5 Uteområder

Innenfor formålet skal det anlegges varierte uteoppholdsareal, som ivaretar beboernes behov for nærrekreasjon. Uteoppholdsarealet skal utformes til bruk for ulike aldersgrupper og iht de til enhver tids gjeldende arealkrav i kommuneplanens arealdel.

Minimum 70 % av samlet uterom pr boenhet skal være felles, og fortrinnsvis plasseres på bakkeplan.

Kvalitetskrav

a) Areal som ikke kan defineres som uterom er:
   - Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
   - Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
   - Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
   - Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
   - Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

b) Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.

c) Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).

d) Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.

e) Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder

f) Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

3.1.6 Parkering

Det skal etableres 1, 2 parkeringsplasser pr. boenhet i planområdet, inkludert gjesteparkering.

- ~~Minst 75 % av alle biloppstillingsplassene skal være lokalisert i parkeringskjeller~~.
- Parkering i B1 sone A, B2 sone B, B3 sone B, B4 sone B og B5 sone B kan legges til bakkeplan i tilknytning til bolig
- Parkering i B1 sone B og B2 sone A, B3 sone A, B4 sone A og B5 sone A skal plasseres i parkeringskjeller
- 3 % av alle etablerte biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for rullestolbrukere.
- Det skal etableres 3,5 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet over 60 m2 BRA og 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet under 60 m2 BRA.
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal lokaliseres i maksimalt 50 m avstand fra

inngangsdør og på bakkeplan under tak.
- Inntil 50 % av sykkeloppstillingsplassene kan etableres i sportsboder.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser for alle formål innenfor samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

Alle formål innen samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige og opparbeides iht «Retningslinjer for planlegging av boområder i Skien kommune» samt veinormalen 017 og 018.

Det kan etableres inntil 5 kjøreadkomster fra Kjøreveg KV 2 til områdene ~~B~~B 1-5, som krysser annen veggrunn, VG og fortau, FTA 2.
Det skal tas hensyn til trafikksikkerheten ved plassering av kjøreadkomstene. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende gang- og kjøreadkomst til barnehagen.
Det skal være minst 20 m innbyrdes avstand mellom avkjøringene.

Det etableres 4 gangadkomster fra FTA 2 som forbinder Hans Holtas veg og TU, disse skal krysse annen veggrunn, VG og boligbebyggelse, ~~B~~B.

3.2.1 Kjøreveg, KV 1-2
Formålet skal asfalteres.
Senterlinje for avkjøring fra KV2 til ~~B~~B 1 skal ha en avstand fra KV1 på minst 30 m.

3.2.2 Fortau, FTA
Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.3 Gang- og sykkelveg, GS
Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, VG
Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot disse.

3.2.5 Portalplass kirkegård, SAA
Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot Stevneplassen, turdrag TU, Nordre Gravlund, J. A Schneiders gate og Lekeland.

a) Området skal ha gangforbindelse med fortau FTA1, turdraget TU, Nordre Gravlund og Stevneplassen.
b) Trær skal ikke felles uten at dette inngår i godkjent detaljert landskapsplan for området.

3.3 Hensynssoner

Frisikt, H140
Gjelder krysset i KV1/KV2
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over bakken.

3.4 Grønnstruktur

Generelle bestemmelser

Grenseområdet mellom Lekelandstomten og Nordre Gravlund består av vegetasjonsskjerm (VS) og turdrag (TU). Grenseområdet skal sikre kirkegården et klart skille mot omliggende by. Grenseområdet skal sikre fred og verdighet rundt kirkegården og dens aktiviteter.

Grenseområdet skal utformes ved bruk av terrengutforming, gjerde, vegetasjon og avstand. Disse tiltakene kan benyttes alene, eller i kombinasjon, og skal sørge for skjerming mot

- Støy
- Gjennomfart på kirkegården
- Sjenerende innsyn og nær kontakt mellom boliger og begravelsesritualer

Området skal utformes slik at skjermingen vil være tilstrekkelig for å sikre overnevnte krav og samtidig fremstå som luftig og attraktiv med visuell kontakt til kirkegårdens grøntområder fra turdrag og boligområde.

Bakkeplan skal være åpent og oversiktlig og gi trygghet for brukere av både gravlund og turdrag.
Vollens utforming mot Nordre Gravlund utformes med tanke på rasjonell drift.
Eventuelle porter og åpninger skal være tydelige og kunne åpnes og lukkes med grind
Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft på skjermens nordside og den skal oppleves som attraktiv for boligområdet.

Arealkrevende tiltak som overvannshåndtering bør planlegges sammen med skjermingstiltakene og grønnstrukturen forøvrig.

Gangforbindelse mellom J. A Schneiders veg og gangveg i Lundedalen via TU og PRK skal lyssettes.

3.4.1 Turdrag, TU

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Den skal gi forbindelse mellom J. A Schneiders veg, PRK og gangveger i Lundedalen og være offentlig tilgjengelig.
c) Det skal utføres en skjerming mot Nordre Gravlund i formålsgrensen mellom TU og VS. Skjermingen skal utformes iht krav opplistet under generelle bestemmelser for grønnstruktur
d) Området skal lyssettes

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, VS

Vegetasjonsskjerm skal utformes slik at den alene, eller i kombinasjon med tiltak i TU og ~~BB~~ sone B oppnår de overordnede kravene om hensyn til Nordre Gravlund beskrevet under generelle bestemmelser.

Vegetasjonsskjermen skal være beplantet og skjerme for støy, hindre adkomst til kirkegården, skjerme mot sjenerende innsyn.
Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft mot boligbebyggelsen. Utformingen skal legge til rette for rasjonell drift.

3.4.3 Park, PRK

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Eksisterende gjerder mot Lundedalen og Hans Holtas veg skal fjernes og området gjøres tilgjengelig og sikkert for allmenn ferdsel
c) Området skal være åpent og lett tilgjengelig fra turstien, Hans Holtas veg og Lundedalen
d) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på og skal kartlegges detaljert i forbindelse med utarbeiding av landskapsplan.
e) Området skal lyssettes

Området skal disponeres for lek; terrengutforming skal prosjekteres for barns behov for fysisk utfoldelse og utfordring, med bratte partier som egner seg for klatring og akebakker. Det skal kunne etableres rasteplass med sitteplasser for større grupper.

Skien kommune

DETALJREGULERING FOR LEKELANDSTOMTEN, GBNR 300/4805

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr: 18/05283
PlanID: 2013005

Dato for plankartet: 27.02.2014, sist revidert 13.03.19
Dato for bestemmelsene: 14.08.2014, sist revidert 13.03.19

Planbestemmelser er i tråd med vedtak i Bystyret 02.10.2014
og Hovedutvalg for teknisk sektor 18.06.2019

1. GENERELT

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er merket med plangrense på plankartet i målestokk 1:1000, datert 13.03.19
Det regulerte området utgjør ca 45,7 daa.

1.1 OMRÅDET REGULERES FOR FØLGENDE FORMÅL (jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, 2.LEDD NR1)

- Boligbebyggelse med høydesoner A mot Hans Holtas veg og høydesoner B mot turvei / gravlund — B1- 5

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR2)

- Kjøreveg — KV1-2
- Fortau — FTA1-2
- Gang- og sykkelveg — GS
- Annen veggrunn – grøntareal — VG 1-2
- Portalplass/ kirkegård — SAA

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, 2.LEDD NR3)

- Turdrag — TU
- Offentlig park — PRK
- Vegetasjonsskjerm — VS

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

- Frisikt — H140

1.2 HENSIKTEN MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Planen tilrettelegger også for ny gangforbindelse til Lundedalen sammenfallende med en grønn buffersone mellom utbyggingsområdet og Nordre gravlund. Utbyggingen planlegges utført i etapper. Detaljert utforming av hvert felt skal vises i landskapsplan og andre dokumentasjonskrav som skal foreligge ved rammesøknad.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 REKKEFØLGEKRAV

2.1.1 Ved rammetillatelse for første byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
- Overordnet teknisk plan for infrastruktur
- Overordnet plan for håndtering av overvann

Busker og trær i planområdet skal ikke fjernes før det er gitt rammetillatelse for tiltak i det berørte området. Det skal foretas en generell registrering av naturmangfold og fremmede arter i forbindelse med landskapsplan. Registreringen skal resultere i en handlingsplan for håndtering og kontroll av fremmede (svartelistede) arter. Omdisponering av busker og trær utføres bare dersom det er i henhold til en godkjent landskapsplan.

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.2 Ved rammetillatelse for hvert byggetrinn i planområdet:

Skal det foreligge:

- Detaljert landskapsplan i målestokk 1:200
- Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.
- Detaljert plan for håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.
- Plan for renovasjon
- Geoteknisk undersøkelse
- Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk av de gjenstående ubebygde delområdene
- Øvrige dokumenter beskrevet under dokumentasjonskrav

Planene skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.3 Før søknad om igangsettelse:

Skal det foreligge:

- Overordnet plan for anleggsperiode i målestokk 1:500

Planen skal godkjennes av Skien kommune.

2.1.4 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i planområdet:

Skal:

- PRK være gjort tilgjengelig for allmenheten, ryddet og sikret.
- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være etablert iht midlertidig landskapsplan.
- FTA2 være ferdigstilt frem til avgrening til intern gangveg til det aktuelle feltets felles uteareal og adkomst.
- Sykkel- og bilparkeringsplasser og uteoppholdsareal for byggetrinnet være ferdigstilt og VA- og energiforsyning etablert og godkjent.
- Tekniske installasjoner for byggetrinnet være ferdig opparbeidet og godkjent, inkludert anlegg for håndtering av overvann, jfr. PBL kap. 27.
- Uteområder tilhørende det aktuelle byggetrinnet, inkludert lekeplasser og grønnstruktur, være ferdig opparbeidet.

2.1.5 Før det gis midlertidig brukstillatelse i forbindelse med siste byggetrinn:

Skal:
- Gangforbindelse mellom TU og gangveg i Lundedalen og forbindelse gjennom TU og SAA være ferdigstilt og med belysning iht landskapsplan.
- VS og TU være ferdig opparbeidet iht landskapsplan.

2.2 DOKUMENTASJONSKRAV

2.2.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse ved 1. byggetrinn.

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for første byggetrinn innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

a) Overordnet landskapsplan i målestokk 1:500
b) Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, energiforsyning)
c) Overordnet overvannsplan.

Planene a, b og c skal samordnes.

a) Overordnet landskapsplan 1:500

Planen skal omfatte og legge føringer for hele planområdet

Planen skal samordnes overordnet plan for teknisk infrastruktur og overvann, og legge føringene for de detaljerte landskapsplanene som innsendes sammen med søknad for rammetillatelse for hvert byggetrinn. Planen skal vise overordnede sammenhenger når det gjelder:
- Plassering av bygningsvolumer og uterom
- Adkomstforhold og sammenkobling med omliggende by
- Offentlige og private utearealer
- Identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering
- Grønnstruktur

I tilknytning til landskapsplanen skal det utføres en generell registrering av planområdets naturmangfold og fremmede arter og det skal utarbeides en handlingsplan. Handlingsplanen skal redegjøre for funn og behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter.

b) Overordnet plan for teknisk Infrastruktur

Skal vise veger, traséer for VA-ledninger, fjernvarmeledninger og el- kabler, plassering av eventuell transformatorstasjon, samt nødvendige anlegg for renovasjon.

c) Overordnet overvannsplan

Overvann skal håndteres lokalt. Planen skal gi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem og dimensjonere og vise overvannshåndtering (inkludert åpne flomveger) og grønnstruktur. Planen skal vise de nødvendige krav, løsninger og arealer for å kunne oppfylle kravet om lokal håndtering av overvann.

Felles overvannsplan skal samordnes med plan for infrastruktur og overordnet landskapsplan.

2.2.2 Dokumentasjonskrav ved rammetillatelse for hvert byggetrinn

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak i B1-5, TU og VS skal det innsendes:

a) Detaljert landskapsplan 1/200 som viser:
   - Bebyggelsens plassering, kotehøyder ved inngangsparti
   - Tilliggende fellesarealer som skal opparbeides iht rekkefølgebestemmelser
   - Uteopphold- og lekearealer, jfr kommunens arealkrav
   - Parkering, inkludert sykkelparkering og parkering for forflytningshemmede på bakkeplan
   - Utforming av portalplassen (SAA) og grensesnitt bebyggelse i B1 sone B
   - Gangforbindelser mellom Hans Holtas *(*)* veg og turdrag TU
   - Kjøre- og adkomstveger
   - Terrengutforming og høyder
   - Møblering/belysning / avfall
   - Overvannshåndtering
   - Materialvalg, overflater og plantevalg
   - Eventuelle tiltak for vindskjerming
   - Detaljert plassering av private terrasser på bakkeplan
   - Innkjøringer og adkomster til parkeringsanlegg under bakken

b) Detaljert teknisk plan for infrastruktur, veg, vann og avløp.

c) Detaljert plan for overvannshåndtering, både takvann, overflatevann og drensvann, som viser:
   - Krav til utomhusanlegg, materialvalg og plantevalg der det er nødvendig av hensyn til overflatevannshåndtering
   - Krav til terrengutforming, fallretninger og andre terreng- messige hensyn
   - Utformingsprinsipper for overvannsanleggene; renner, kanaler, infiltrasjonsområder, fordrøyningsanlegg.

d) Plan for renovasjon som vurderer undergrunnsoppsamling
e) Geoteknisk undersøkelse
f) Overordnet landskapsplan for midlertidig bruk (1/500). Planen skal lages for hele planområdet og vise arealbruk innenfor planområdet etter ferdigstillelse av hver utbyggingsetappe.
g) Terrengsnitt av tiltaket som viser koter, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon.
h) Sol og skyggestudier

(*) Navnsetting av vegen pågår, dersom vegen blir hetende noe annet vil dette endres i bestemmelsene

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse og anlegg skal landskapsplan også redegjøre for grensesnitt mot tilstøtende trafikkarealer, turdrag, offentlig park og gravlund
For B 1 skal det også redegjøres for grensesnitt til SAA.

For søknad om rammetillatelse for bebyggelse innen områdene B2-5 skal landskapsplan også illustrere og redegjøre for plassering av passasjer og spalter innenfor det respektive felt, tilstøtende aktuelle tiltak.

Tekniske planer skal godkjennes av Skien kommune i samsvar med plan- og bygningsloven § 10-1 før det søkes om igangsettelsestillatelse for anlegg for vann og avløp (inkl. overvann), samt renovasjon. Planene skal være samordnet med planene for strømforsyning og fjernvarme. Planene skal være samordnet med landskapsplan.

2.2.3 Dokumentasjonskrav ved søknad om igangsetting

Sammen med søknad om igangsetting for tiltak skal det innsendes en overordnet plan for anleggsperioden som skal vise:

- prinsipper for anleggstrafikk
- gang- og sykkelforbindelser til etablert bebyggelse og Lundedalen
- adkomster og parkering
- informasjonsplan til beboere og berørte naboer
- redegjørelse for trafikksikkerhet
- redegjørelse for behandling av masser hvor det vokser svartelistede arter iht handlingsplan
- overvannshåndtering

2.3 MILJØFORHOLD

2.3.1 Støy

Støy skal følge anbefalingene i Miljøverndepartementet sine Retningslinjer for håndtering av støy i arealplanlegging, T-1442. Støy fra tekniske installasjoner skal følge kravene i NS 8175.

2.3.2 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

2.3.3 Energikilder

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

2.3.2 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak.

2.4 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

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

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse og blokkbebyggelse i tuntypologi og konsentrert småhusbebyggelse med høydesoner i delområdene B1– B5

3.1.1 Arealbruk/Utnyttelse

BYA oppgis eks parkeringsareal. Underjordisk parkering medregnes ikke i BYA, såfremt taket medregnes i uteoppholdsareal.

Trafokiosk kan integreres i blokkbebyggelsen.

I B1 sone B kan det i første etasje av bygget etableres lokaler for publikumsrettet virksomhet. Virksomheten skal være av en art som har til hensikt å gi et lokalt samlingssted/møteplass for beboere i nabolaget. Lokalene skal ikke overstige 50 kvadratmeter BRA.

3.1.2 Høyder og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Innenfor hvert felt er det visst to høydesoner omgitt av byggegrenser. Sonene er gitt betegnelsene sone A og sone B.

Balkonger tillates ikke å krage ut over byggegrense i sør i B1-5, men kan tillates å krage ut over byggegrense med inntil 2 meter fra og med 2. etasje mot vest i B1 sone B og mot nord i B2 sone A, B3 sone A og B4 sone A.

Bebyggelse under terreng skal plasseres innenfor formålsgrenser for bebyggelse og anlegg.

Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse gjennom plassering, høyde, volum, materialvalg og balkongers størrelse, plassering, siktmuligheter og utforming.

Bebyggelsen i B 1 skal ta hensyn til kulturminnevernplanens hensynssone 3 «Nordre Falkums» karakter.

Det skal innpasses åpne passasjer og tverrforbindelser mellom B1 – B5. Passasjene øst – vest skal være minimum 8 meter brede, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelige uterom. Kommunen kan tillate mindre justeringer av grensene så lenge minimumsavstanden på 8 meter beholdes. Tverrforbindelser nord – sør skal være minimum 10 meter brede, ikke tillates overbygget og de skal gi tilgjengelige uterom. Det tillates lette åpne takkonstruksjoner som f.eks. overdekte sykkelparkeringer, overdekte gangforbindelser etc.

Balkonger og terrasser som vender direkte mot Nordre Gravlund skal, sammen med vegetasjonsskjerm i TU og VS gis en utforming som skjermer gravlunden fra sjenerende innsyn.

Avstand mellom bebyggelsen i delområdene B1–5 sone A skal være minst 22 meter. Der bebyggelsen ikke er reist til maksimumshøyde, kan kommunen tillate redusert avstand mellom bebyggelsene ned til 18 meter, og med fleksibilitet i plassering for å ivareta solforhold og dagslysfaktor relatert til byggehøyde i tilstøtende bebyggelse.

Avstanden skal være min. 1,5 ganger omsøkt byggehøyde i tilstøtende felt mot vest.

Avstand mellom bebyggelsen i B1 sone B og B2 sone B skal være minst 18 meter. Avstand mellom bebyggelsen i delområdene B2 – B5 sone B for øvrig skal være minst 15 meter. Kommunen kan tillate at inntil 30% av bebyggelsen kan ha en redusert avstand ned til 10 meter så lenge det kompenseres med større avstand på øvrig del av byggeområdet.

Tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak og rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Det skal anlegges gjennomgående ferdselsårer mellom Hans Holtas veg og turdraget TU tilknyttet felles uteareal i B1-5.

Ved høydeforskjeller i uterom, skal terrengformingen tilpasses disse og området opparbeides med et helhetlig landskapsuttrykk. Innspleising av taklandskapet over parkeringsanlegg mot uteområder på bakkenivå skal gjennomføres på en måte, som opprettholder en helhetlig funksjonell og estetisk sammenheng mellom nivåene.

Høyder

Inntil 75% av bebyggelsen i delområde B2 sone A, B3 sone A og B5 sone A kan oppføres i 5 etasjer, kotehøyde maks.55,5. Bebyggelsen i B4 sone A skal trappes ned mot nord til maks. 4 etasjer, kotehøyde maks. 52,5. Nedtrappingen skal ha avstand til nordre byggegrense på min.10 meter.

BYA og byggehøyder framgår av tabellen nedenfor:

Delområde	BYA m2	Maks OK gulv	Maks gesimshøyde/kotehøyde*	Kommentar:
B1 A+B	**1800**	**38,5**		
B1 A			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
B1 B			65,5	Inntil 8 etasjer blokkbebyggelse Tilbaketrukket/skrådd tak øverste etasje
B2 A+B	**1700**	**38,5**		
B2 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B2 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
B3 A+B	**1700**	**38,5**		
B3 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B3 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
B4 A+B	**1700**	**38,5**		
B4 A			52,5	Inntil 4 etasjer blokkbebyggelse min. 10 meter fra nordre byggegrense
B4 A	**510**		55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B4 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse
BB5 A+B	**1500**	**38,5**		
B5 A			55,5	Inntil 5 etasjer blokkbebyggelse
B5 B			49,5	Inntil 3 etasjer konsentrert småhusbebyggelse

*Byggehøyder/gesimshøyder er kotehøyder.

3.1.4 Boligkvalitet

Det tillates ikke leiligheter ensidig orientert mot nordøst.

3.1.5 Uteområder

Innenfor formålet skal det anlegges varierte uteoppholdsareal, som ivaretar beboernes behov for nærrekreasjon. Uteoppholdsarealet skal utformes til bruk for ulike aldersgrupper og iht de til enhver tids gjeldende arealkrav i kommuneplanens arealdel.

Minimum 70 % av samlet uterom pr boenhet skal være felles, og fortrinnsvis plasseres på bakkeplan.

Kvalitetskrav

a) Areal som ikke kan defineres som uterom er:
   - Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot bl.a støy- og luftforurensing.
   - Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
   - Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal.
   - Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks takterrasse med begrenset antall oppganger.
   - Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

b) Uterom skal ha gode klima- og solforhold. Arealene plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima. Det skal skjermes mot vanlig vindretning og området skal ha sol på minst halvparten av arealet kl 15 vårjevndøgn.
c) Felles uterom skal ha støynivå på maks. 55 dB(A).
d) Felles uterom skal ha utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldersgrupper. De skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk.
e) Felles uterom skal ha et grønt preg. Vannelementer kan regnes som del av grøntareal. Arealet skal utformes slik at det kan etableres tilstrekkelig vegetasjonsdekke for robust vegetasjon i ulike høyder
f) Takterrasse/takhage skal utformes slik at utearealene får tilstrekkelig le.

3.1.6 Parkering

Det skal etableres 1, 2 parkeringsplasser pr. boenhet i planområdet, inkludert gjesteparkering.

- Parkering i B1 sone A, B2 sone B, B3 sone B, B4 sone B og B5 sone B kan legges til bakkeplan i tilknytning til bolig
- Parkering i B1 sone B og B2 sone A, B3 sone A, B4 sone A og B5 sone A skal plasseres i parkeringskjeller
- 3 % av alle etablerte biloppstillingsplasser skal være tilrettelagt for rullestolbrukere.
- Det skal etableres 3,5 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet over 60 m2 BRA og 2,0 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet under 60 m2 BRA.
- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal lokaliseres i maksimalt 50 m avstand fra inngangsdør og på bakkeplan under tak.
- Inntil 50 % av sykkeloppstillingsplassene kan etableres i sportsboder.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser for alle formål innenfor samferdselsanlegg og teknisk Infrastruktur

Alle formål innen samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige og opparbeides iht «Retningslinjer for planlegging av boområder i Skien kommune» samt veinormalen 017 og 018.

Det kan etableres inntil 5 kjøreadkomster fra Kjøreveg KV 2 til områdene B 1-5, som krysser annen veggrunn, VG og fortau, FTA 2.
Det skal tas hensyn til trafikksikkerheten ved plassering av kjøreadkomstene. Det skal tas særlig hensyn til eksisterende gang- og kjøreadkomst til barnehagen.
Det skal være minst 20 m innbyrdes avstand mellom avkjøringene.

Det etableres 4 gangadkomster fra FTA 2 som forbinder Hans Holtas veg og TU, disse skal krysse annen veggrunn, VG og boligbebyggelse, B.

3.2.1 Kjøreveg, KV 1-2
Formålet skal asfalteres.
Senterlinjen for avkjøring fra KV2 til B1 skal ha en avstand fra KV1 på minst 30 m.

3.2.2 Fortau, FTA
Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.3 Gang- og sykkelveg, GS
Skal asfalteres eller på annen måte legges fast dekke på.

3.2.4 Annen veggrunn – grøntareal, VG
Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot disse.

3.2.5 Portalplass kirkegård, SAA
Formålet skal utformes helhetlig i tilknytning tilstøtende formål med vekt på sammenheng og grensesnitt mot Stevneplassen, turdrag TU, Nordre Gravlund, J. A Schneiders gate og Lekeland.

a) Området skal ha gangforbindelse med fortau FTA1, turdraget TU, Nordre Gravlund og Stevneplassen.
b) Trær skal ikke felles uten at dette inngår i godkjent detaljert landskapsplan for området.

3.3 Hensynssoner

Frisikt, H140
Gjelder krysset i KV1/KV2
I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over bakken.

3.4 Grønnstruktur

Generelle bestemmelser
Grenseområdet mellom Lekelandstomten og Nordre Gravlund består av vegetasjonsskjerm (VS) og turdrag (TU). Grenseområdet skal sikre kirkegården et klart skille mot omliggende by. Grenseområdet skal sikre fred og verdighet rundt kirkegården og dens aktiviteter. Grenseområdet skal utformes ved bruk av terrengutforming, gjerde, vegetasjon og avstand.

Disse tiltakene kan benyttes alene, eller i kombinasjon, og skal sørge for skjerming mot

- Støy
- Gjennomfart på kirkegården
- Sjenerende innsyn og nær kontakt mellom boliger og begravelsesritualer

Området skal utformes slik at skjermingen vil være tilstrekkelig for å sikre overnevnte krav og samtidig fremstå som luftig og attraktiv med visuell kontakt til kirkegårdens grøntområder fra turdrag og boligområde.

Bakkeplan skal være åpent og oversiktlig og gi trygghet for brukere av både gravlund og turdrag. Vollens utforming mot Nordre Gravlund utformes med tanke på rasjonell drift. Eventuelle porter og åpninger skal være tydelige og kunne åpnes og lukkes med grind Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft på skjermens nordside og den skal oppleves som attraktiv for boligområdet.

Arealkrevende tiltak som overvannshåndtering bør planlegges sammen med skjermingstiltakene og grønnstrukturen forøvrig.

Gangforbindelse mellom J. A Schneiders veg og gangveg i Lundedalen via TU og PRK skal lyssettes.

3.4.1 Turdrag, TU

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Den skal gi forbindelse mellom J. A Schneiders veg, PRK og gangveger I Lundedalen og være offentlig tilgjengelig.
c) Det skal utføres en skjerming mot Nordre Gravlund i formålsgrensen mellom TU og VS. Skjermingen skal utformes iht krav opplistet under generelle bestemmelser for grønnstruktur
d) Området skal lyssettes

3.4.2 Vegetasjonsskjerm, VS

Vegetasjonsskjerm skal utformes slik at den alene, eller i kombinasjon med tiltak i TU og B sone B oppnår de overordnede kravene om hensyn til Nordre Gravlund beskrevet under generelle bestemmelser.

Vegetasjonsskjermen skal være beplantet og skjerme for støy, hindre adkomst til kirkegården, skjerme mot sjenerende innsyn.
Skjermens materialvalg, utforming og tetthet skal sørge for variasjon, lys og luft mot boligbebyggelsen. Utformingen skal legge til rette for rasjonell drift.

3.4.2 Park, PRK

a) Det skal anlegges en tursti med bredde på minst 1,8 m og maksimalt 3,0 m. Turstien skal utføres i et dekke som harmonerer med omgivelsene.
b) Eksisterende gjerder mot Lundedalen og Hans Holtas veg skal fjernes og området gjøres tilgjengelig og sikkert for allmenn ferdsel
c) Området skal være åpent og lett tilgjengelig fra turstien, Hans Holtas veg og Lundedalen
d) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på og skal kartlegges detaljert i forbindelse med utarbeiding av landskapsplan.
e) Området skal lyssettes

Området skal disponeres for lek; terrengutforming skal prosjekteres for barns behov for fysisk utfoldelse og utfordring, med bratte partier som egner seg for klatring og akebakker. Det skal kunne etableres rasteplass med sitteplasser for større grupper.

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5374	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hans Holtas veg 17 3723 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



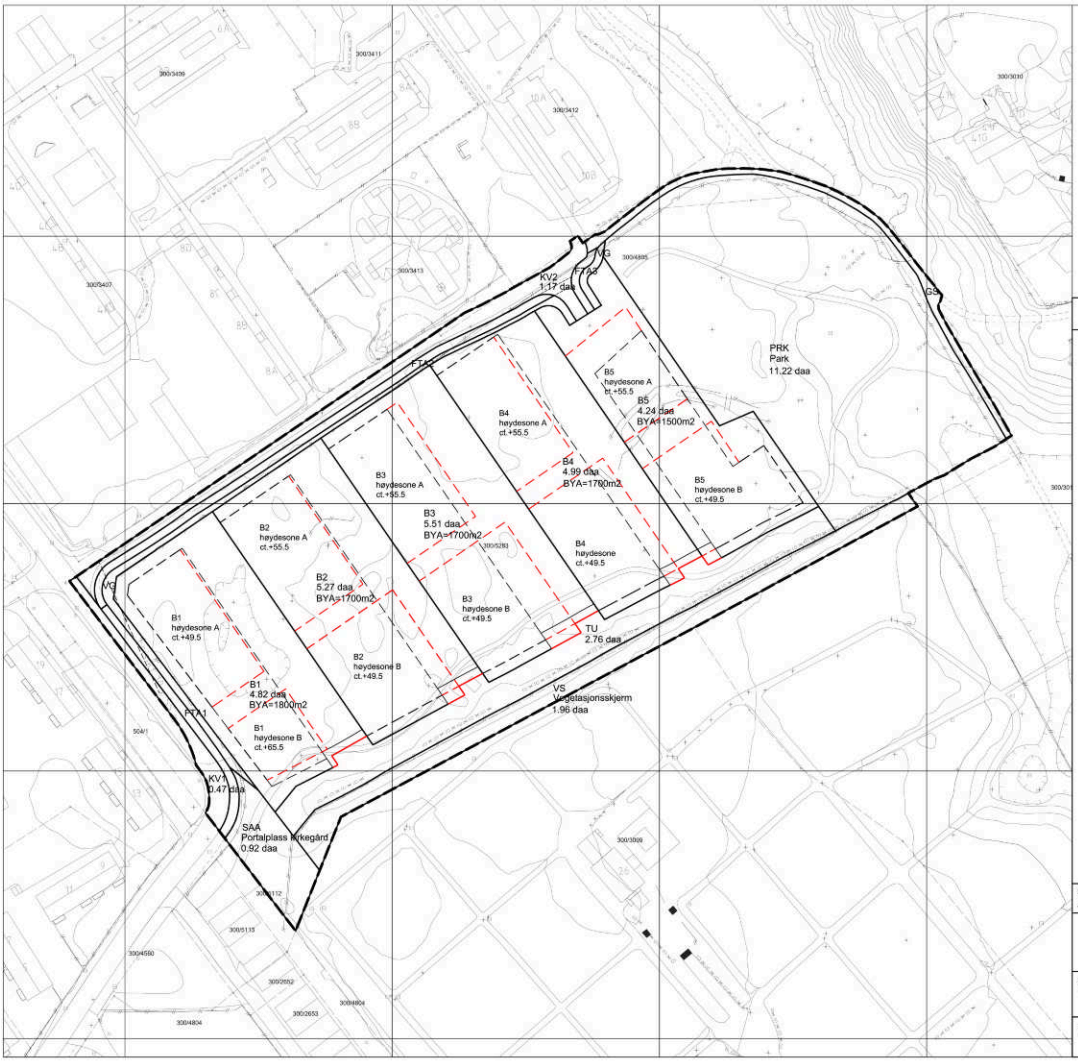
Tegnforklaring

- Kulturminnevernplan
- Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Anleggsområde
- Gravplass
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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



TEGNFORKLARING
PBL KAPITTEL 12 REGULERINGSPLAN

Linjetyper

- Planens begrensning, eksisterende
- Formålsgrense, eksisterende
- Ny formålsgrense
- Ny byggegrense

KARTGRUNNLAG MV.

Basiskart levert av Inifoland 24.05.18
Kartgrunnlag – EUREF 89, UTM sone 32
Høydegrunnlag – NN2000

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk = 1:1000 (A2)
Regulert areal: 45.67 daa

0 10 20 30 40 50
meter

N

SKIEN KOMMUNE

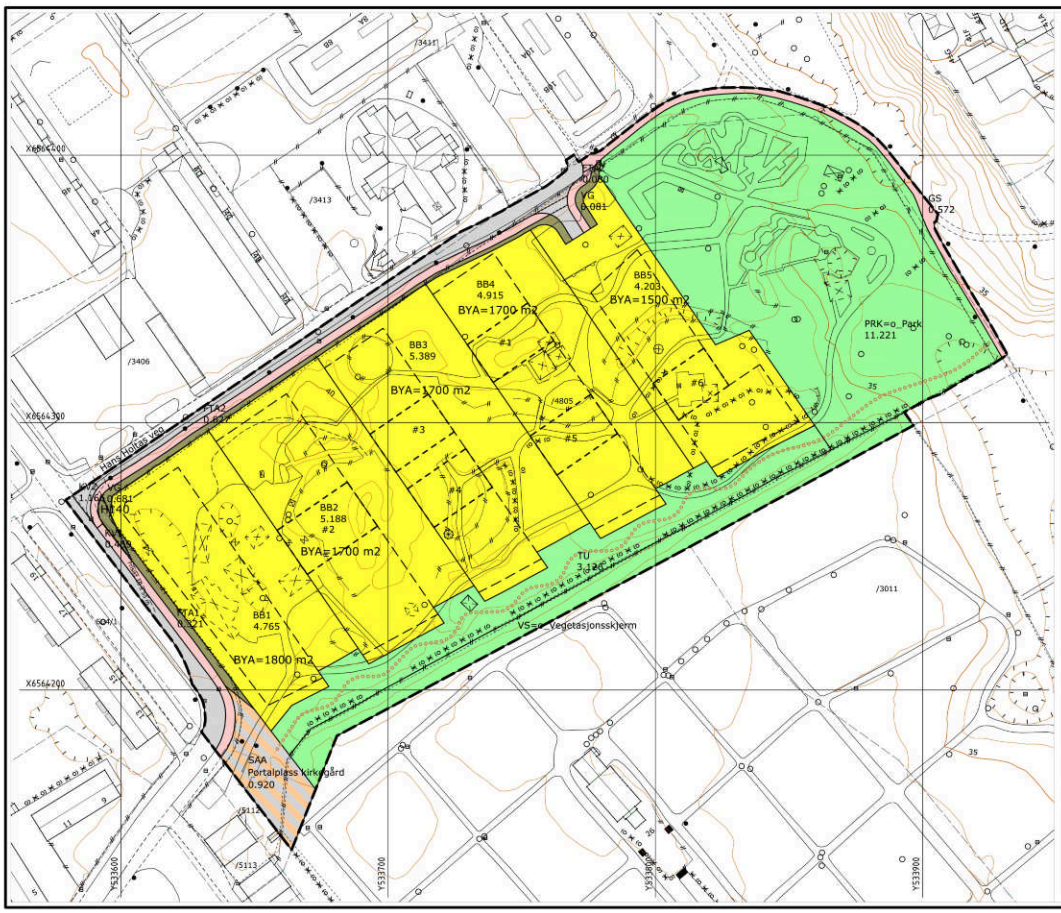
PlanID:	Saksnr.:	Revidert:	Saksbehandler:
- 2013005			-

Mindre endring av detaljregulering for lekelandstomta, gbnr 300/4805, planident 2013005, vedtatt 02.10.2014.

KUNNGJØRING AV OPPSTART AV ARBEIDET:	HOTS:	OFFENTLIG ETTERSYN:	EGENGODKJENT:

Planen er utarbeidet av: BØRVE BORCHSENIUS Arkitektur siden 1909

www.borveborchsenius.no
4846-50, MD
30.01.19



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- BB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg
- FTA — Fortau
- GS — Gang- og sykkelsti
- VG — Annen veggrunn - grøntareal
- SAA — Portalplass kirkegård

3. Grøntstruktur

- TU — Turdrag
- PRK — Park
- VS — Vegetasjonsskjerm

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- H140 — Sikringssone frisikt

Linjetyper

- Plangrense
- Formålsgrense
- Grense for bestemmelser
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert fotgjengerfelt

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- #1 — Bestemmelsesområde

Illustrasjon

- Tursti

0 20 40 60 80 100
Horisontal skala 1 : 1000

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
A: Etter administrativ gjennomgang	27.02.2014		AST
		Dato	Dato

DETALJREGULERINGSPLAN
Lekelandstomta, PlanID 2013005

SKIEN KOMMUNE

Målestokk:	1:1000
Kartblad:	Skien kommune
Forslagstiller:	Skien Boligbyggelag
Dato:	31.10.2013

Varsel om oppstart av planarbeid	18.03.2013
1. gangs behandling	22.04.2014
2. gangs behandling	02.09.2014
Offentlig ettersyn	26.04.2014-06.06.2014
Egengodkjent	02.10.2014
Kunngjort	11.10.2014

POINT AS ARKITEKTUR+KONSEPTDESIGN
Strandgata 16, 3750 DRAMMEN
Storo Strandgate 76, 4609 KRISTIANSAND S
35 99 60 20
kontakt@pointdesign.no

Planen er utarbeidet av:
Plankontoret Hallvard Homme A/S
4747 Ulle
Tlf: 37 93 20 80
Faks: 37 93 74 74
post@plankontoret.no
www.plankontoret.no

Saksbehandler:	AST
Prosjektnummer:	2565

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**5374**	**0**	**1**	Hans Holtas veg 17, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19A, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19B, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19C, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19D, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19E, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 19F, 3723 SKIEN Hans Holtas veg 21, 3723 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1744.99m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1744.99m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4003 2013005	Lekelandstomta (2.10.2014)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1744.99m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

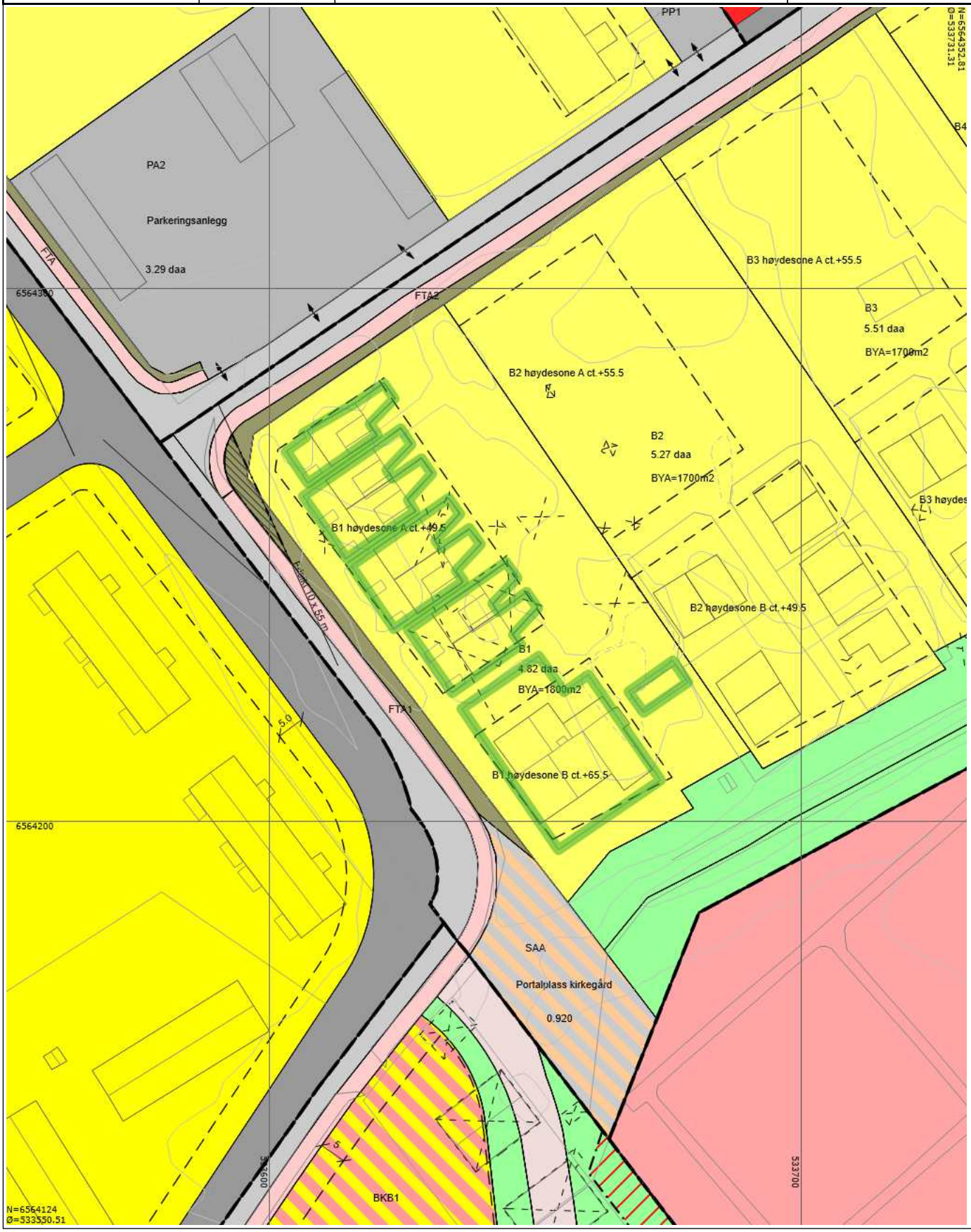
Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5374	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Hans Holtas veg 17 3723 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Lekelandstomta			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- RpGrense
- Frisikt
- Offentlig bebyggelse
- RpArealformålOmråde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- A Påskrift reguleringsplan
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Fortau
- Parkeringsplasser
- Park
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- RpFareGrense
- Flomfare
- Boliger
- Grav- og urnelund
- Bolig/Tjenesteyting
- Gatetun
- Parkeringshus/-anlegg
- Vegetasjonsskjerm

- 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

VEDTEKTER

for Lindemanshjørnet borettslag, org. nr. 928 330 168

tilknyttet Skien Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet 01.11.2021.

Senere endringer:
Ekstraordinær generalforsamling 11.02.2022
Ordinær generalforsamling 26.04.2023
Ordinær generalforsamling 17.04.2024
Ekstraordinær generalforsamling 12.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lindemanshjørnet 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 Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Hva borettslaget omfatter

(1) Borettslaget er etablert med 3 tomannsboliger og 1 enebolig, samt 18 leiligheter i en samleseksjon bolig, snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 i Sameiet Lindemanshjørnet i Skien kommune. Eierseksjonssameiet har egne vedtekter.

(2) Borettslaget har gjestehybel for utleie og eget hobbyrom til bruk for andelseierne i laget. Reglement for bruk fastsettes av styret i ordensreglene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer, som skal leie ut bolig til ansatte, rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) 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 og en parkeringsplass i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 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 og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(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 på det areal andelseier har eksklusiv bruksrett til. Det gjelder f.eks. ekstra utbygging av platting, markiser, Zip Screen, asfalt, belegningsstein, varmepumper ol.

(9) Andel nr. 5880 – 5886 har solcellepanel på tak. Alt fremtidig vedlikehold, reparasjoner og utskiftningsansvar for dette solcellepanelet påhviler den enkelte andelseier.

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 enhver 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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet 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 i 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

- Valg av 2 representanter til styrets valgkomite
- 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. Særlige bestemmelser

11-1 El-tavle, fjernvarme og teknisk infrastruktur

(1) Samleseksjon bolig, snr. 1 er sikret rett til å ha el-tavle i første etasje i gnr. 300 bnr. 5374. Næringsseksjonen, snr. 2, har el-tavle innenfor eget areal.

(2) Samleseksjon bolig, snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til adkomst til byggets kjelleretasje og parkeringskjeller.

(3) Samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret rett til å benytte fjernvarmesentral, samt å legge og ha liggende teknisk infrastruktur i byggets kjelleretasje.

11-2 Boder og parkering

(1) Boder:
Andelsnr. 5865 - 5872 og andelsnr. 5874 – 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i byggets kjelleretasje. Andelsnr. 5862 - 5864 og andelsnr. 5873 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har bod i utvendig uisolert bygning på samme g- og bnr.

(2) Parkering:
Andelsnr. 5865 – 5879 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har parkeringsplass i byggets parkeringskjeller, hvor det totalt er 15 parkeringsplasser.

Andelsnr. 5862 - 5864 i samleseksjon bolig snr. 1 i gnr. 300 bnr. 5374 har egen reservert parkering på gårdsplass.

Andelsnr. 5880 - 5886 har oppstillingsplass for bil på område med egen eksklusiv bruksrett og garasje tilknyttet boligen.

(3) Gjesteparkering:
Gjesteparkering skjer på oppmerkede parkeringsfelt på gnr. 300 bnr. 5283. Næringsseksjonen, snr. 2, i gnr. 300 bnr. 5374 er sikret utvendig parkeringsplass, for kundeparkering, innenfor åpningstidene for virksomheten.

(4) Utleie:
Utleie av parkeringsplass er betinget av skriftlig søknad til og godkjenning av styret i borettslaget.

11-3 Uteområde

(1) Andel nr. 5862, 5863 og 5864 i 1.etg. av leilighetsbygget i Lindemanshjørnet disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jfr. situasjonsplan vedlagt vedtektene.

(2) Næringseksjon nr. 2 i leilighetsbygget disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jf. situasjonsplan, vedlagt vedtektene.

(3) Andel nr. 5880 – 5886 disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt, jfr. situasjonsplan vedlagt vedtektene.

Alle hekker i tilknytning til borettslaget skal ha en maksimal høyde som definert i ordensreglene.

11-4 Pliktig deltakelse i Sameiet Lindemanstunet

Alle andelseiere har plikt til å være medlem i et felles sameie, Sameiet Lindemanstunet som etableres for ivaretakelse av drift og vedlikehold av fellesarealer på Lindemans Falkum. Dette gjelder for eksempel internveger, lekeplasser, søppelhåndteringsanlegg, osv. Se egne vedtekter for denne foreningen.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

13. Særskilte bestemmelser

Flere byggetrinn

Hele tomten «Lindemans Falkum» vil bli utviklet i flere trinn, og beboerne i Lindemanshjørnet borettslag kan ikke motsi seg dette.

Situasjonskart over eksklusiv bruksrett



SKIEN KOMMUNE

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171
3915 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/18436-46	05.09.2022

Gbnr 300/5374 - Hans Holtas veg 17, 19 a,b,c,d,e,f og 21 - Ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	19.12.2019 i sak 675/19 12.08.2020 i sak 461/20 12.10.2020 i sak 600/20 02.03.2021 i sak 112/21
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligblokk/tomannsboliger/enebolig
Bygningsnummer:	300786334 – boligblokk - 17 300786339 – tomannsbolig – 19 A 300786341 – tomannsbolig – 19 B 300786347 – tomannsbolig – 19 C 300786343 – tomannsbolig – 19 D 300786344 – tomannsbolig – 19 E 300786345 – tomannsbolig – 19 F 300786348 – enebolig - 21
Bruksareal (BRA)	3680 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 29.08.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 16.03.2022.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Plansjef / kst. byggesakssjef

Hanne Stensrød
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Skien Boligbyggelag
Forvaltning og service /v Lise Lotte Svanberg

Hans Holtas veg 17

Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	24 min 1.8 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 92 elever, 6 klasser	9 min 0.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Schneiders veg Linje M2, M2N	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

BARNEHAGER

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	14 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Falkum	7 min
Kiwi Falkum	8 min

FINN

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 2025

VARER/TJENESTER

Lietorvet	22 min
Vitusapotek Falkum	4 min
Skien Vinmonopol	22 min

SPORT

Stevneplassen hall	3 min
Falkum Barnehage - aktivitetsflate	4 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	25 min

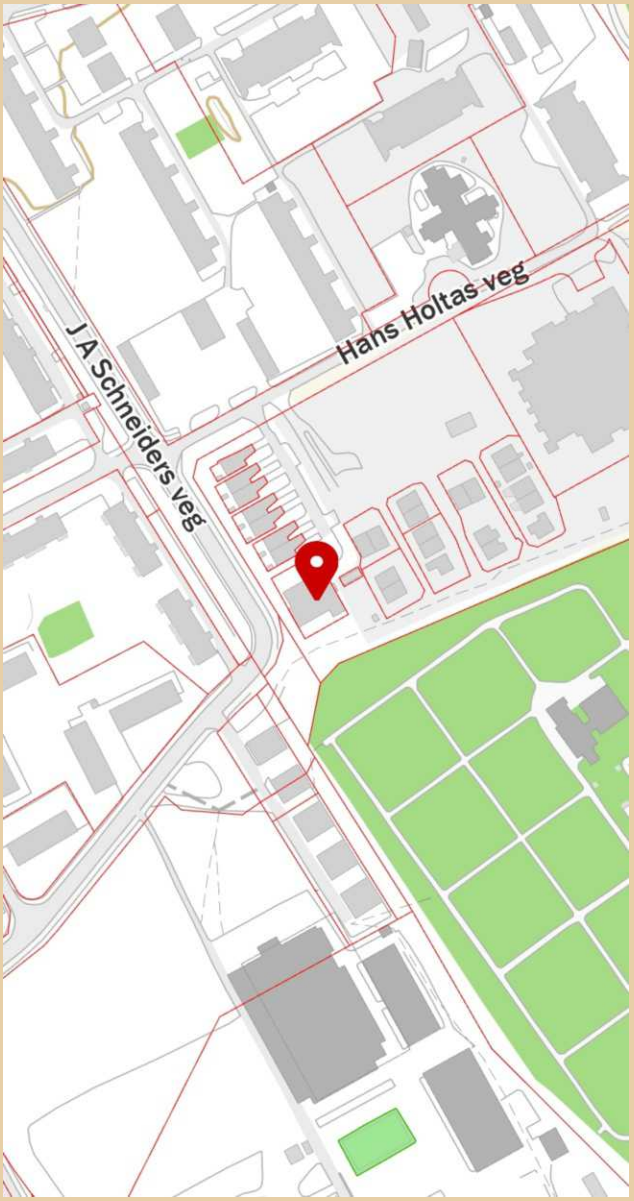
Gateparkering
Lett 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

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:
Hans Holtas veg 17, 3723 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5374, Snr. 1, andelsnr. 5873 i LINDEMANSHJØRNET BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250006

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@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.
