PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KIRKEBAKKEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kirkebakken 11, 3921 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 200, bnr. 1283

Andelsnummer 4240

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2520 **Referansenummer:** BK5811

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet har areal over ett plan beliggende i 4.etasje. Felles adkomst med trapperom og gangareal med heis. Leilighetsbygget er oppført 2006 og nåværende eier kjøpte leiligheten 2022.
Konstruksjonen består av plass støpt betongcelle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med tegl stein. Leiligheten inneholder 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og entre. Bod i kjeller. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater, malt slette flater på veggflater og malt himling. Fliser på vegg og gulvflater våtrom.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygget konstruksjon består av plass støpt betong celle konstruksjon. Brann og lydskiller mellom leiligheter i betong.
Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med teglstein. Isolert med 200 mm isolasjon i hulrom. Innvendige overflater består stort sett av malte slette overflater.
Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra byggeår type Husmor vinduer. Rammer og karmer i trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra.
Stue/kjøkken har etablert Velux takvinduer.
Entre dør i malt utførelse i brann og lyd utførelse. Rammer og karmer i trevirke. Skyv og hevedør til balkong med 2-lags isolerglass. Rammer og karm med malt trevirk. Dører fyller sin funksjon.
Leiligheten har etablert balkong bmed adkomst fra stue. Gulv i betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i stål og glass. Balkong har ett areal på ca. 7 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt betong og malt gipsplater i himling.
Malt slette veggflater. Bad/vaskerom har fliser på vegg og gulvflater.
Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert på overflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille i plass støpt betong mellom leiligheter. Ved bruk av laser ikke noe vesentlig avvik registrert på overflater.
Brann og lydskille kun visuelt kontrollert.
Innerdører består av hvite slette dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Eik dørterskel. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Ad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjnisje med glassvegger og innredning med servant med ett hånds armatur. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk. Gulv har fall til sluk.
Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør til bod mangler flomkant. Bør etablerers. Flomkant bør etablerers minimum 25 mm over sluk.
Utførelsen vedrørende tette-detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
TG B2 på grunn av alder (over 15 år).
Ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ble ingen fuktverdier målt i våtsoner/bad/vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malt/lakkert slette dør og skuff fronter type Burger. Benkeplate i laminat med messing benkebeslag. Røranlegg består av rør i rør anlegg til kjøkkenbenk. Plast avløpsrør. Ventilator med sentral avtrekk ført over tak. Kjøkkeninnredninga fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg består av rør i røranlegg fra byggeår. Rørskap etabler. Plast avløpsrør. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår.
Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
El-anlegg har 40 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i bod. Varmekabel i badegulv. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand
Boligen har etablert sprinkel anlegg i alle rom. Sentral varslings anlegg til brannvarsling.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

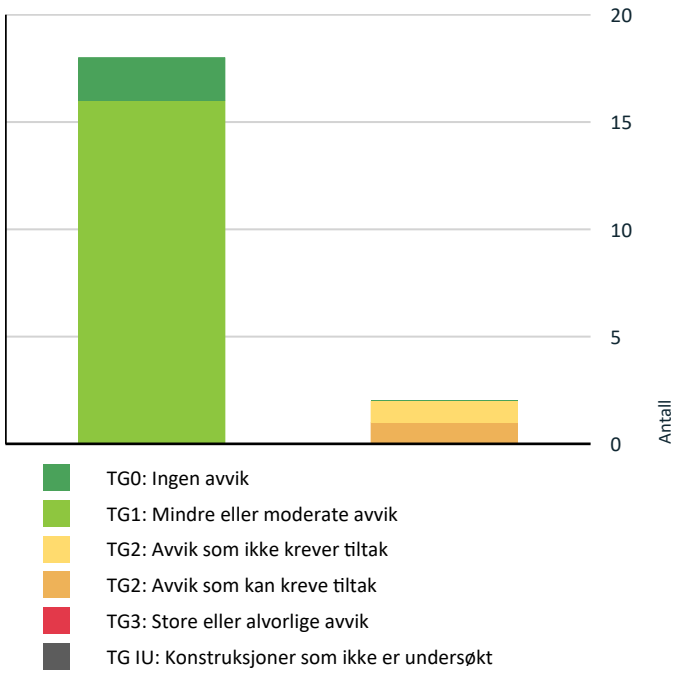
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet

Sammendrag av boligens tilstand

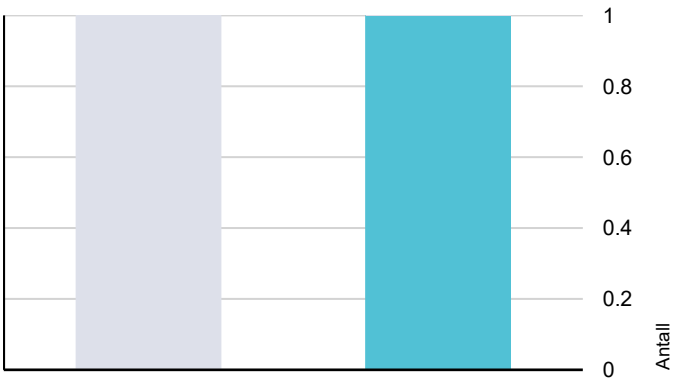
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Leilighetsbygget konstruksjon består av plass støpt betong celle konstruksjon. Brann og lydskiller mellom leiligheter i betong.
Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med teglstein. Isolert med 200 mm isolasjon i hulrom. Innvendige overflater består stort sett av malte slette overflater.

Årstall: 2006

TG 1 Vinduer

Vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra byggeår type Husmor vinduer. Rammer og karmer i trevirke. Ved funksjonstest fungerte vinduer bra.
Stue/kjøkken har etablert Velux takvinduer.

Årstall: 2006

TG 1 Dører

Entre dør i malt utførelse i brann og lyd utførelse. Rammer og karmer i trevirke. Skyv og hevedør til balkong med 2-lags isolerglass. Rammer og karm med malt trevirk. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert balkong bmed adkomst fra stue. Gulv i betong tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i stål og glass. Balkong har ett areal på ca. 7 m2.

Årstall: 2006

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt betong og malt gipsplater i himling.
Malt slette veggflater. Bad/vaskerom har fliser på vegg og gulvflater.
Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert på overflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2006

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plass støpt betong mellom leiligheter. Ved bruk av laser ikke noe vesentlig avvik registrert på overflater.
Brann og lydskille kun visuelt kontrollert.

TG 0 Radon

Årstall: 2006

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite slette dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Eik dørterskel. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2006

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjnisje med glassvegger og innredning med servant med ett hånds armatur. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Sluk består av plast sluk. Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2006

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg- gulv og hjørner. Himling består i malt plater/gips.

Årstall: 2006

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør til bod mangler flomkant. Bør etablerers. Flomkant bør etablerers minimum 25 mm over sluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Flomkant bør etableres til bod/døråpning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tette-detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
TG B2 på grunn av alder (over 15 år).

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, dusjnisje med glassvegger og innredning med servant med ett hånds armatur

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanikks avtrekk.

Årstall: 2006

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator og fuktmåling i vegg ble ingen fuktverdier målt i våtsoner/bad/vaskerom.

Årstall: 2006



Tilstandsrapport



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malt/lakkert slette dør og skuff fronter type Burger. Benkeplate i laminat med messing benkebeslag. Røranlegg består av rør i rør anlegg til kjøkkenbenk. Plast avløpsrør. Ventilator med sentral avtrekk ført over tak. Kjøkkeninnredninga fra byggeår.

Årstall: 2006



4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2006

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røranlegg består av rør i røranlegg fra byggeår. Rørskap etabler. Plast avløpsrør. Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår.
Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 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.

El-anlegg har 40 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i bod. Varmekabel i badegulv. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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?
   Ukjent

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 har etablert sprinkel anlegg i alle rom. Sentral varslings anlegg til brannvarsling.

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

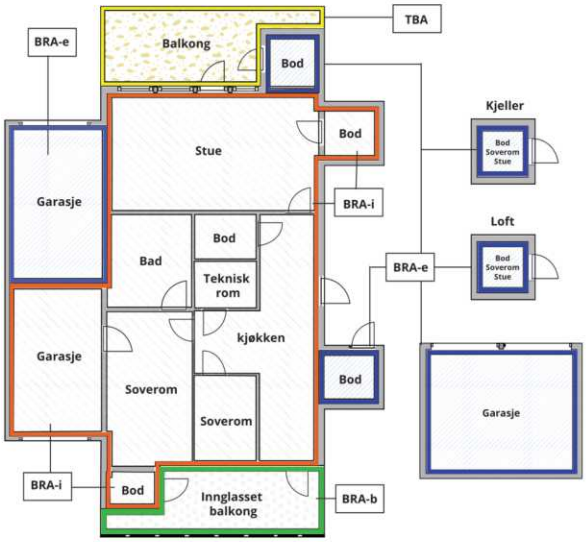
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje	63			63	7	3	66
Kjeller		5		5			5
SUM	**63**	**5**			**7**	**3**	**71**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

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	61	2

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Karoline Bjørnstad Dolva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	1283		0	3743.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kirkebakken 11

Hjemmelshaver
Brannstasjonen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRANNSTASJONEN BORETTSLAG	886245262			Dolva Karoline Bjørnstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4240

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i 4.etasje med areal over ett plan. Adkomst fra felles trappegang med heis. Flott utsikt over nærområdet og Porsgrunn. Nærområdet består av Porsgrunn sentrum . Gangavstand til Porsgrunn sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Skrånede tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Asfaltert uteareal og gangveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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/BK5811

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.
201250028

Selger 1 navn
Karoline Bjørnstad Dolva

Gateadresse
Kirkebakken 11

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3921

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: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

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: 201250028

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil-lader fra Easee, montert av Foss Elektro. Knyttet til Fjordkraft «ladesmart».

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250028

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

Beskrivelse

Sprinkelanlegget i leiligheten bør undersøkes i samråd med borettslagets branntilsyn. Mulig en sprinkel må endres på kjøkken. Denne saken er ikke undersøkt ytterligere.

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: 201250028

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201250028

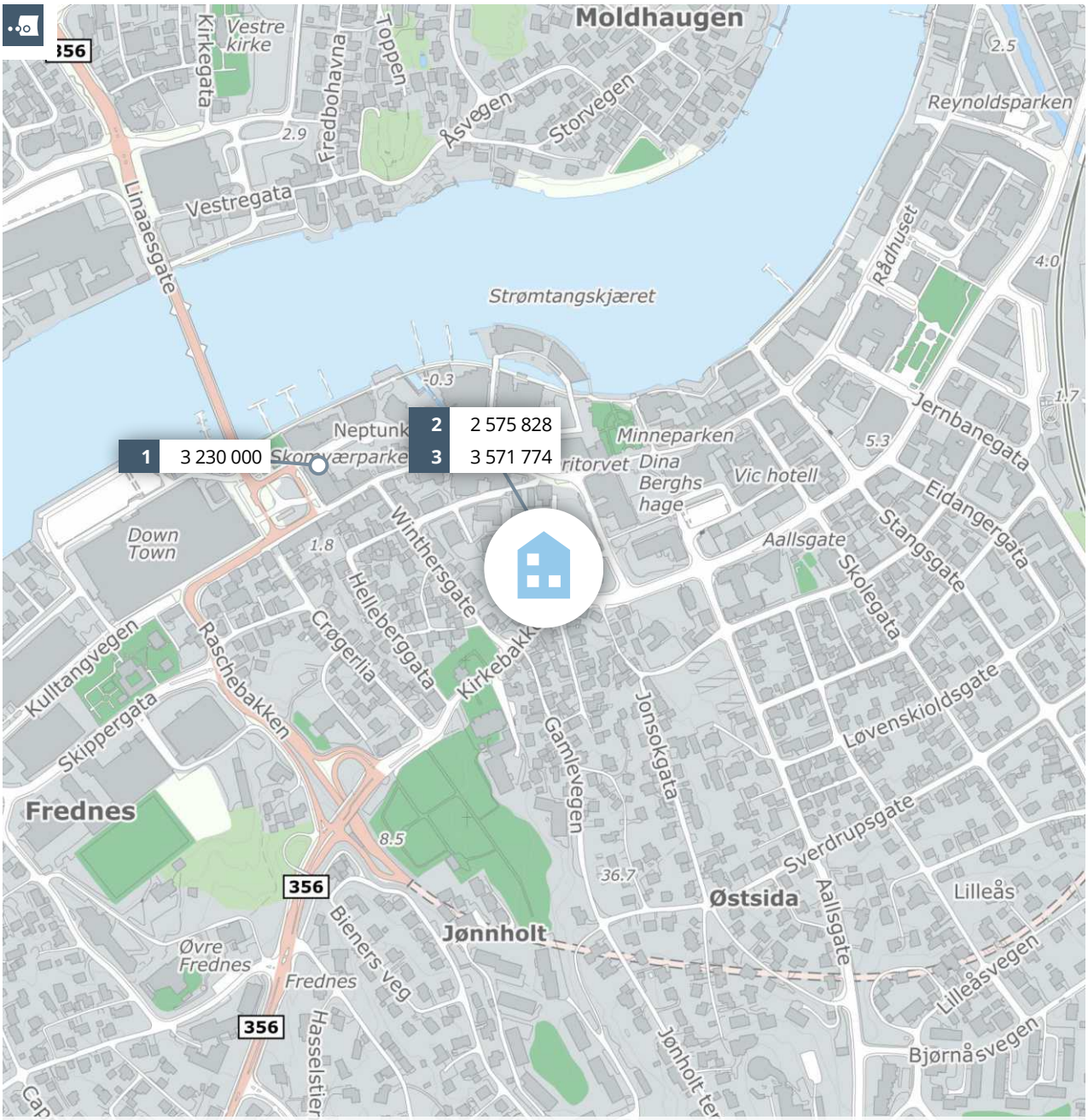
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Dolva	64a77ed9dafc69efb6df53e60fbbbc1e0f7326c3	17.03.2025 21:15:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 201250028

- 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

KIRKEBAKKEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 21.03.2025

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

Kirkebakken 11, 3921 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 200 BNR 1283 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS KIRKEHAUGEN

Verdivurdert til

2 990 000

46 013	3 036 013	48 191
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	5 m²	- m²	7 m²	66 m²	3 m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	6 083
Formue	34 991
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

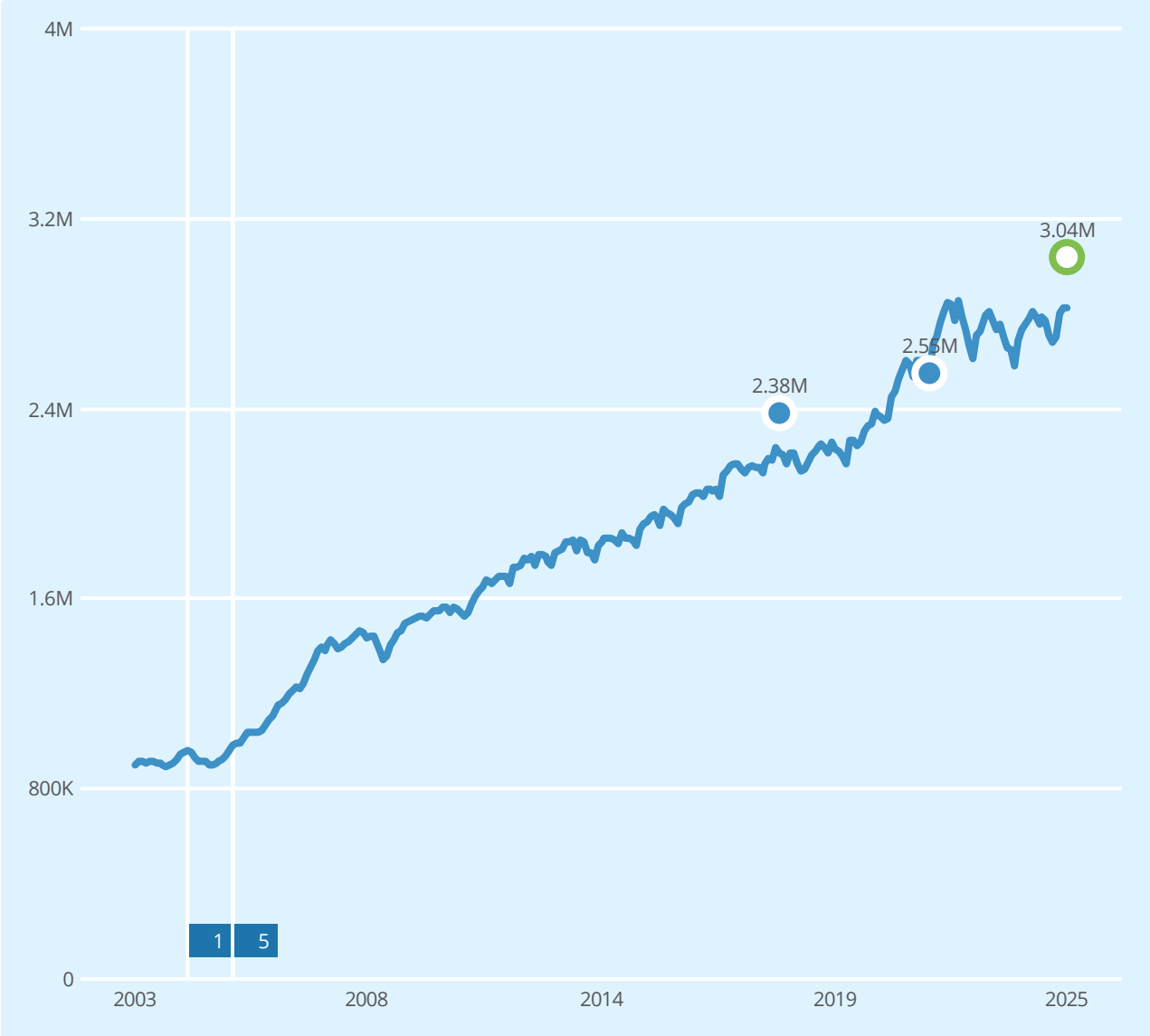
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skomværgata 7 68 m²	2018	3. etg	1 sov	13.02.2025	1 750 000	**1 755 000**	1 475 000	3 230 000	**47 500**
2	Kirkebakken 5 76 m²	2006	3. etg	2 sov	03.09.2024	2 490 000	**2 490 000**	85 828	2 575 828	**33 892**
3	Kirkebakken 5 84 m²	2006	3. etg	2 sov	21.09.2023	2 690 000	**3 000 000**	571 774	3 571 774	**42 521**

Innbydende 3-roms leilighet beliggende flott til i 3.etasje med tilgang til heis både til leiligheten og ned til garasjekjeller. Felles inngangsparti med calling anlegg.

Leiligheten inneholder: Entrè/gang, bod, stue med spisestue, kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og innvendig bod.
Leiligheten har siden forrige omsetning blitt oppgradert med bla nytt kjøkken og hvitevarer, nytt gulv, og slette vegger.

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 Andre småhus
3 Enebolig
4 Enebolig
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.12.2021	03.12.2021	12.01.2022	-	1 900 000	649 741	2 549 741
09.05.2018	15.05.2018	20.06.2018	1 450 000	1 585 000	798 389	2 383 389

Leiligheter til salgs i KIRKEHAUGEN grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3.9M
3 790 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i KIRKEHAUGEN grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.4M
3.2M
3 101 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2 983 000 Salgspris i snitt
2.8M

Solgt i snitt i løpet av

100
dager

for 4.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

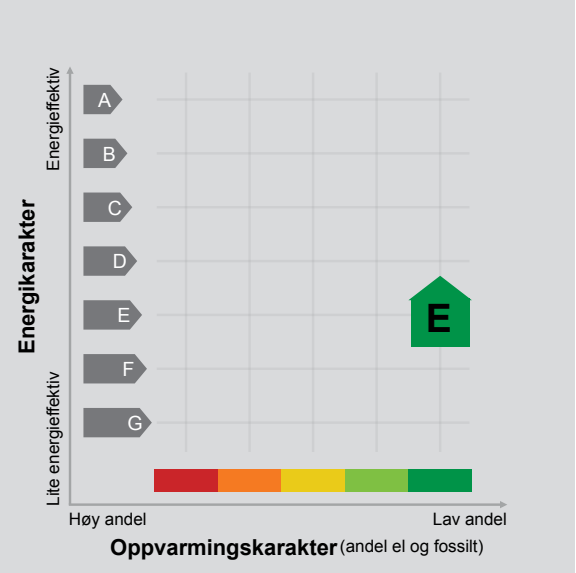
48 191 Kirkebakken 11 Totalpris 3 036 013

43 882 KIRKEHAUGEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

34 462 PORSGRUNN kommune i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkebakken 11
Postnummer	3921
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	1283
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22475606
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-95397
Dato	21.03.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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:

Brannstasjonen Borettslag		**Vår ref.:**	170/4240
Kirkebakken 11		**Type:**	Borettslag
3921 PORSGRUNN		**Eiere:**	Karoline Dolva
Organisasjonsnr:	886 245 262	**Andelsnr:**	4240

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 083**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 602
	Reduksjon renter IN lån 1	-2 294
	Renter	204
	A konto strøm	700
	Avdrag IN lån 1	3 649
	Renter IN lån 1	2 294
	Reduksjon avdrag IN lån 1	-3 649
	Avdrag lån 2	577

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	46 013	Gjeld siste årsoppg.:	46 013
Klient ajourf. lån:	20 832 349,77	Klient gj. s. årsoppg.:	12 887 413

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26108192630, Sparebanken Telemark

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 10.03.2025: 11 196 165
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.03.2034)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 626 702
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 511 118
PT renter fra mars 2022
IN ordning, aktiv

Lånenummer: 25517941878, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 10.03.2025: 1 691 249
Andel av saldo: 46 014
Første termin/første avdrag: 31.12.2024 (siste termin 30.09.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arild Follestad
Adresse:	Kirkebakken 3 A
Postnr/-sted:	3921 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 95791483
E-post:	arild.follestad@gmail.com

Borettslaget har inngått avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret månedlig.

Boligopplysninger:

Brannstasjonen Borettslag
Kirkebakken 11
3921 PORSGRUNN

Vår ref.: 170/4240
Type: Borettslag
Eiere: Karoline Dolva

Organisasjonsnr: 886 245 262

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	46 013	Andre inntekter:	2 083
Annen formue:	34 991	Utgifter:	2 445		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 090 000
Andelsnr:	4240	Partialobligasjonsnr:	4240

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2006		
Gårds/bruksnr:	200/1283		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3728

9: Forsikring

Forsikret i:	If... Skadeforsikring	Polisenr:	SP0003218587

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	14.09.2006	SSBnr:	H0301
Etasje:	3.	Oppvarmingstype:	Sentralfyring		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA	67
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	BTA	74
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Trinn 2 4850		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

38 av boligene er tilknyttet anlegg for fjernvarme og får avregning for sitt forbruk en gang per år.
Husk avregning av fjernvarme v/oppgjør.

Boligopplysninger:

Brannstasjonen Borettslag
Kirkebakken 11
3921 PORSGRUNN

Vår ref.: 170/4240
Type: Borettslag
Eiere: Karoline Dolva

Organisasjonsnr: 886 245 262

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedtekter

for **BRANNSTASJONEN** Borettslag org nr 886 245 262

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.10.2003, sist endret 04.04.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Brannstasjonen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2-1, 2. ledd.

(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, jf. punkt 2-1, 2. ledd.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Ved bruksoverlating/utleie av garasjeplass har andelseiere i borettslaget fortrinnsrett, dette gjelder også dersom garasjeplass allerede er leid ut eksternt. Bruksoverlating/utleie krever godkjennelse av styret.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn, jf. borettslagsloven § 8-16.

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 30. april.

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

BRANNSTASJONEN BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 23.08.2005

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.



- Borettshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.

- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styret.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget, jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.

2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.

- Det pålegges alle borettshavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.

- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.



- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Borettslag med egne vaskelister henvises til disse. Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

6. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.
  Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.

- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

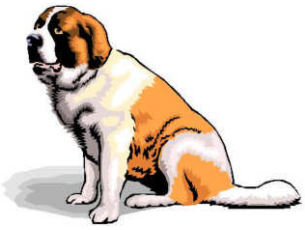
- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.



- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.

7. Husdyrhold

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



8. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

9. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Eneboligene i borettslaget kan se bort fra punkt 2, 3 og 4.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT NB1A-D MED TILHØRENDE OMRÅDER INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR GAMLE BRANNSTASJON OG KEIMS GÅRD.

Dato for plankart: 08.01.2004
Rev. A 01.04.04.
Rev. B 07.04.04
Rev. C 15.10.04
Godkjent 19.08.04

§1
GENERELT

1.1 Hensikten med planen er å tilrettelegge for nye boliger innenfor felt NB1A-D med tilhørende fellesområder og adkomster.

1.2 Bestemmelsene gjelder for det regulerte området vist på plankartet, omgitt med kraftig stiplet linje.

1.3 Planen er regulert til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 25:

Reguleringsformål	**Kode**
1. Byggeområde	
• Boliger med tilhørende anlegg	NB1-A, NB1-B, NB1-C, NB1-D
• Annet kombinert formål	f4/NB1-D
3. Trafikkområde	
• Gate m/ fortau	
• Gangveg	GV
• Torg	T
7. Fellesområder	
• Grøntanlegg	f1, f2, f5
• Gårdsplass	f3, f4

1.4 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og de kommunale vedtektene som er knyttet til denne.

§2
BYGGEOMRÅDE NB1

2.1 Byggegrenser er sammenfallende med formålsgrense for ny bebyggelse.

2.2 Ny bebyggelse skal utfylle og forsterke områdets bebyggelsesstruktur. Materialbruk og utførelse skal sikre et godt samspill med omgivelsene og uttrykk på byggene, samtidig som oppbygging av fasade, valg av vinduer, dører og detaljering bør gis et moderne formuttrykk.

2.3 Følgende tillates:

Delfelt	Etasjer	Maks. gesims*	Maks. Møne*	Takvinkel	Takform
NB1-A	2 etg.	6,5 m	9,5 m	12°-22°	Valmtak
NB1-B	3 etg.	7,0 m	10,0 m	27° - 36°	Saltak
NB1-C	3 etg og 4 etg.	9,5 m	13,0 m	27°-36°	Saltak
NB1-D	3 etg.	7,5 m	10,5 m	27°-36°	Saltak

*Maks høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

2.4 Boder skal tilpasses hovedhuset når det gjelder takform og materialbruk.

2.5 Det skal opparbeides 1,0 P-plasser pr. bolig.

2.6 I NB1-C skal det legges til rette for garasjeparkering i underetasje for boliger i NB1- B, C, D. Garasjekjeller kan benyttes av boliger i Kirkebakken 3.

2.7 Det skal være kjøreadkomst til indre tun gjennom bebyggelsen i NB1-D, vist som område f4/NB1-D (portrom) i bebyggelsesplanen.

2.8 Innenfor NB1 skal minimum 50 % av bebyggelsen ha livsløpstandard. Adkomst fra kjørbar vei til boligens innganger skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Utomhusarealer for øvrig skal være utformet slik at uteoppholdsplasser er tilgjengelige og brukbare for bevegelseshemmede og ferdige ved innflytting.

2.9 I søknad om byggetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon vedrørende radon i grunnen. Ved evt. behov skal kravspesifikasjon til byggetekniske tiltak være en del av dokumentasjonsgrunnlaget.

2.10 I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i M 1:200 som viser endelig utforming, inkludert høyder, av hele området innenfor bebyggelses-planens begrensning.

2.11 ”Byggetiltak innenfor planområdet tilknyttes fjernvarmeanlegget i Porsgrunn i samsvar med PBL §66a om tilknytningsplikt og kommunens vedtekter til denne.”

§3
TRAFIKKOMRÅDE

3.1 **Gate og fortau**
Gate og fortau skal opparbeides i henhold til planen og ferdigstilles samtidig med boligene i felt NB1A-D. Før det gis byggetillatelse for NB1 A-D skal det utarbeides utomhusplan for gate og fortau i Kirkebakken med tilhørende treplantinger, langsgående parkering og breddeutvidelse av fortau. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

3.2 **Adkomst, torg og gangveg**
Det skal være kjøreadkomst til parkeringskjeller fra Kirkebakken til NB1-C.
Før opparbeidelse av gangveg og torg med tilhørende beplantning, skal det lages en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal utarbeides før det gis byggetillatelse. Gangveg og torg skal opparbeides med fast dekke og ha maksimal stigning på 1 : 20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maks 1 : 15. Trapp mellom Kirkebakken og torg skal utformes slik at tilgjengeligheten for alle brukergrupper gjøres best mulig.

Gangveg og torg skal ferdigstilles senest samtidig med boliger i NB1A-D.

§4
FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde grøntanlegg, f1 og f2, skal tilhøre alle boliger innenfor NB1A-D.

4.2 Fellesområde gårdsplass tilhører alle boliger i felt NB1A-D. f3 tillates brukt som kjøreadkomst til boligene i NB1A. Gårdsplassen, f3, skal for øvrig ikke benyttes av motoriserte kjøretøyer utover nødvendig vedlikehold av bygg og anlegg, samt utrykning ved ulykker, brann mv.

4.3 Fellesområde avkjørsel f4 er regulert som adkomst til felles gårdsplass for boligene i felt NB1A-D.

4.4 Fellesområde f5, skal være felles grøntanlegg for gnr. 200 / bnr 3000 (Tordenskioldsgt. 8) og boligene i NB1A-D (Kirkebakken 5). Det er ikke tillatt å sette opp gjerder eller andre innretninger i dette området som hindrer felles bruk.

4.4 Innenfor fellesområde f1 og f2 er det tillatt å sette opp 2 mindre bygg med til sammen 4 boder tilhørende boligene i felt NB1 på til sammen 30 kvm BRA.

4.5 Det tillates at det bygges parkeringskjeller med boder under deler av fellesområde f1 og f3 i henhold til omriss av planlagt parkering/kjeller i bebyggelsesplanen.

4.6 Før det gis byggetillatelse skal det legges fram en samlet utomhusplan for felles-områdene f1-f5 som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplanen skal vise overordnet vegetasjonsbruk, utforming av arealer til lek og opphold, materialbruk på overflater og fysisk skille (gjerde, hekk, rabatter og lignende) mellom adkomst/parkeringsareler og arealer for lek og opphold. Videre skal utomhusplanen vise plassering av boder jfr. §4.4.

Ved utforming av planen skal det tas hensyn til framkommeligheten for alle bruker-grupper. Interne adkomster, gangveger og plasser skal være trappefri og ikke ha større stigninger enn 1 : 20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maks. 1 : 15. Området skal kunne fungere som et fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukergrupper, inkludert funksjonshemmede barn og voksne. Det skal legges vekt på at apparater og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

Senest samtidig med at første bolig er tatt i bruk skal det være min. 150 m2 disponibelt lekeareal til rådighet. Den endelige opparbeidelsen av utomhusarbeidene skal være utført 1 år etter at første bolig er tatt i bruk.

Godkjent i utvalg for plan og kommunalteknikk, 19.08.04, sak 0049/04.

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**1283**	**0**	**0**	Kirkebakken 3A, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 3B, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 5, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 7A, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 7B, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 7C, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 7D, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 9A, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 9B, 3921 PORSGRUNN Kirkebakken 11, 3921 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3743.48m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	11230.44m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3743.48m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Boliger	1014.62m^2
		Felles grøntareal	1070.08m^2
		Gang-/sykkelvei	316.87m^2
		Gatetun	347.35m^2
4001 348	Gamle brannstasjon gnr 200/bnr 1283 og Keims gård gnr 200/bnr 3000 med omkringliggende områder (27.2.2003)	Bolig/Forretning/Kontor	523.39m^2
4001 348	Gamle brannstasjon gnr 200/bnr 1283 og Keims gård gnr 200/bnr 3000 med omkringliggende områder (27.2.2003)	Felles parkeringsplass	415.57m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Ja

4001 357	Kirkebakken 15 (19.8.2004)

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 1283	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkebakken 11 3921 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- VerneplanPorsgrunn A
- VerneplanPorsgrunn B
- VerneplanPorsgrunn C
- VerneplanPorsgrunn D
- Innmålt tre
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elvekant
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Elv
- Gravplass
- Park
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Plass

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

Kvikkleire - risiko

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

PORSGRUNN KOMMUNE
Byutvikling

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 1997, § 99

GNR.200, BNR.1283, KIRKEBAKKEN 5 OG 11, LEILIGHETSBYGG			
Tiltakshaver: Brannstasjon Borettslag			
Adresse: Postboks 44, 3901 PORSGRUNN			**Tlf.:** 35573100
Ansvarlig søker: Byggholt AS			
Adresse: Postboks 45, 3701 SKIEN			**Tlf.:** 35543350
Ansvarlig kontrollerende: Ole M. Kristiansen, Buer Entreprenør AS, Telerør AS, KONE AS			
Byggeplass (adresse): Kirkebakken 5 og 11			
Gnr/Bnr: 200/1283	**GABnr.:** 22475606	**Saks.nr.:** 05/02005	**Dok.nr.:** 05/02005-024
Tiltakets art: Nybygg		**Byggets art:** Boligblokk på 3 eller 4 etasjer	
Søknadsdato: 25.02.2005	**Rammetillatelse:** 14.04.2005	**Igangsettingstillatelse:** 23.05.2005	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 99 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).

Porsgrunn den 01.12.2006

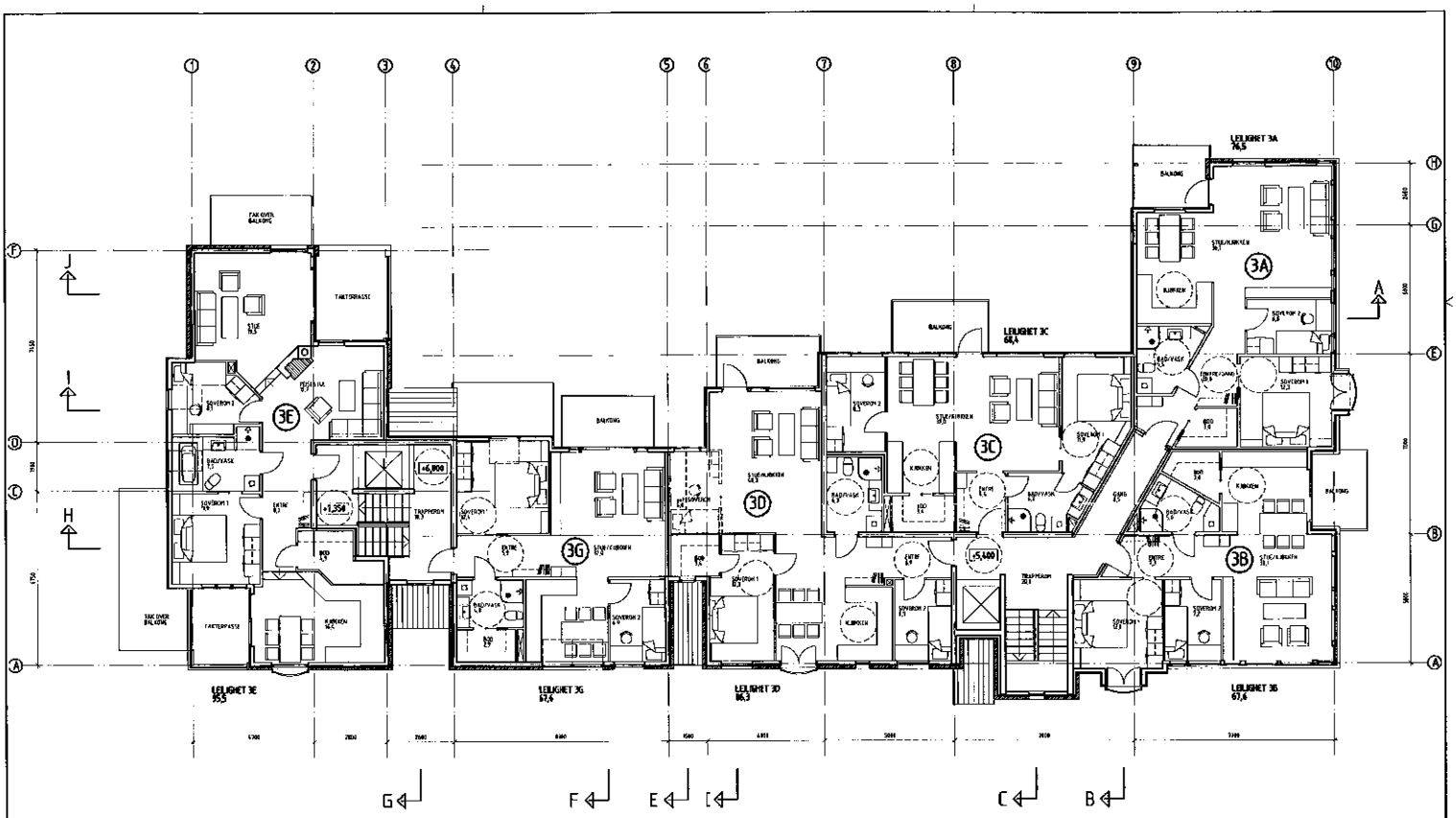
Tore Kildal
Virksomhetsleder

Lars Ole Thunold
Saksbehandler

Sendes: tiltakshaver
ansvarlig søker
brann og feiervesenet
ingeniørvesenet

Arealer:		
bebygd areal (Bya):	642	m²
bruksareal (Bra):	2178	m²
beregnet areal (Ba):	1642	m²
piper:	1	stk


Forsgrunn brannstasjon - Kirkebakken
Situasjonsplan
PORSGRUNN KOMMUNE
TEKNISK OG BYGGESAK
4.4.Hes 2010
Vedlegg 3
BYGGHOLT
03
A



Vedlegg 4 B

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

PLAN 3ETASJE LEILIGHETSBYGG

DATO

M/L 1:100

TEGN VSO

FAGK THO

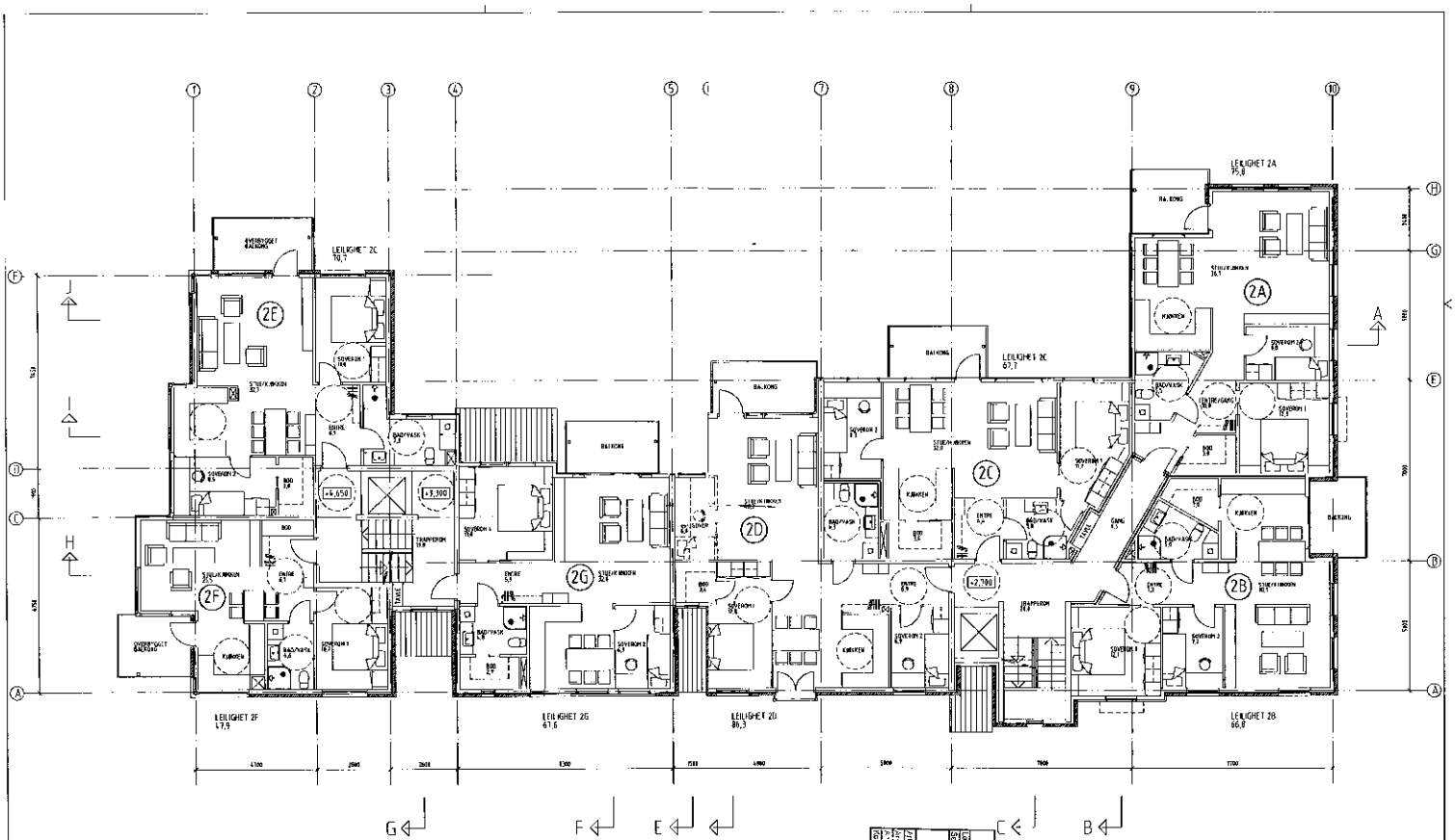
KONTR NHO

BYGGHOLT

REGION OSLO TLF. 67116000
REGION VESTFOLD TLF. 33351350
REGION GRENLAND TLF. 35537750
REGION BERGEN TLF. 55308640

DATAARKIV: S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn\Brs\N\Kirkebakken\Byggtegninger\A230.dwg

ENDRINGSARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	UNDERNR.	REV.
	202230	BOLIGER	A131	



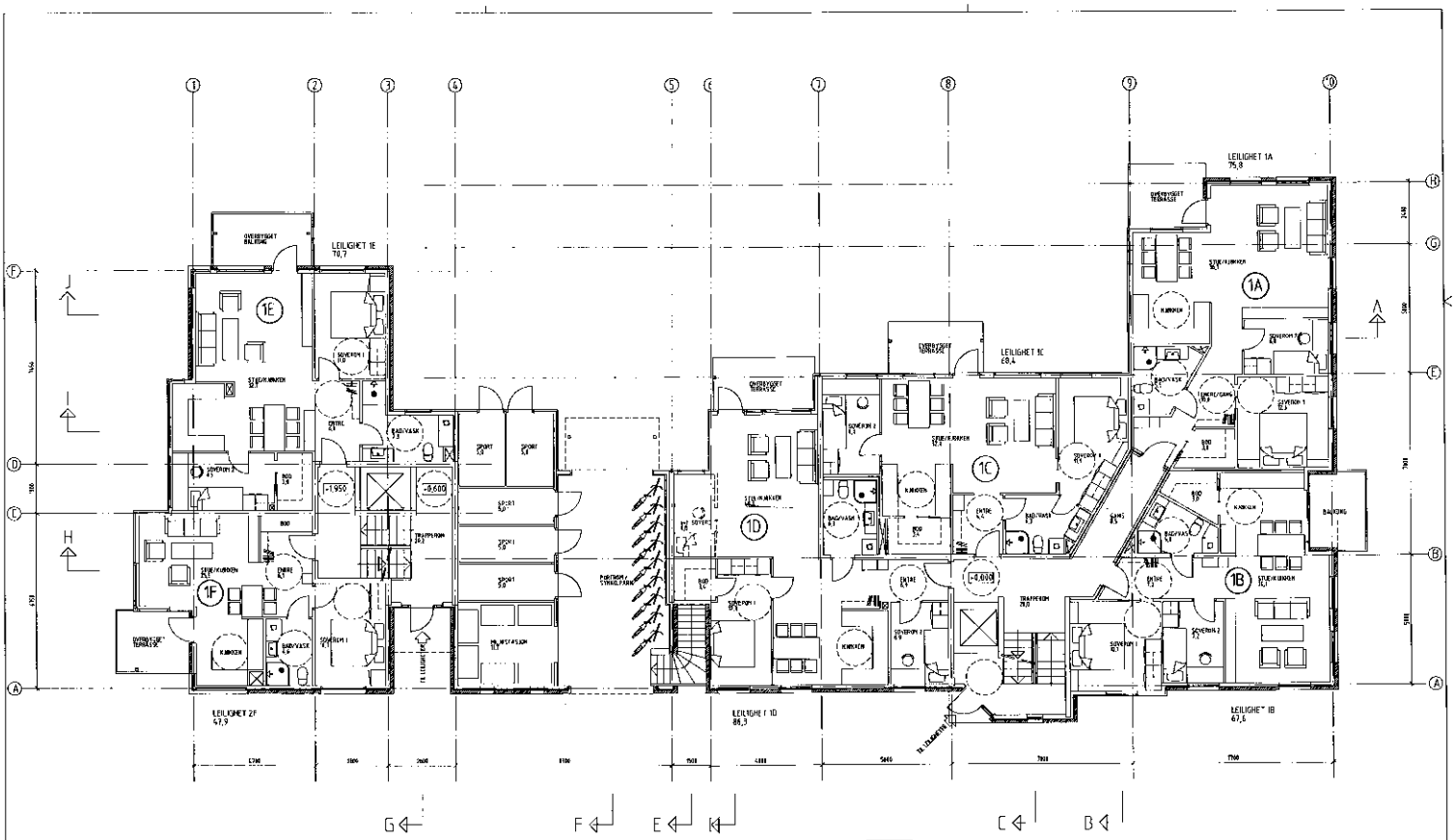
Vedlegg 5

REV.	FORANDRINGER		DATO SIGN
PROSJEKT/TEGNING GJELDER			DATO
202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5			MÅL 1:100
PLAN 2ETASJE LEILIGHETSBYGG			TEGN. VSO
BYGGHOLT	REGION OSLO TLF: 67076000 REGION VESTFOLD TLF: 77400700 REGION GRENLAND TLF: 35432350 REGION BERGEN TLF: 55306640		FAGL. TMO KONTR. NMO

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
24 FEB 2005

DATAARKIV: S:\Regningsarkiv\Porsgrunn\Brf Kirkebakken5\A\Byggtegninger\A120.dwg

ORDRENUMMER	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230	BOLIGER	A121	



Vedlegg 6

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKTERING GJENNOMFØRT			
PROSJEKT/TILBUD GJENNOMFØRT			
ANBUDSGRUNNLAG			
BYGGEGRUNNLAG			
Søknad		27. FEB 2009	

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

PLAN 1ETASJE _LEILIGHETSBYGG

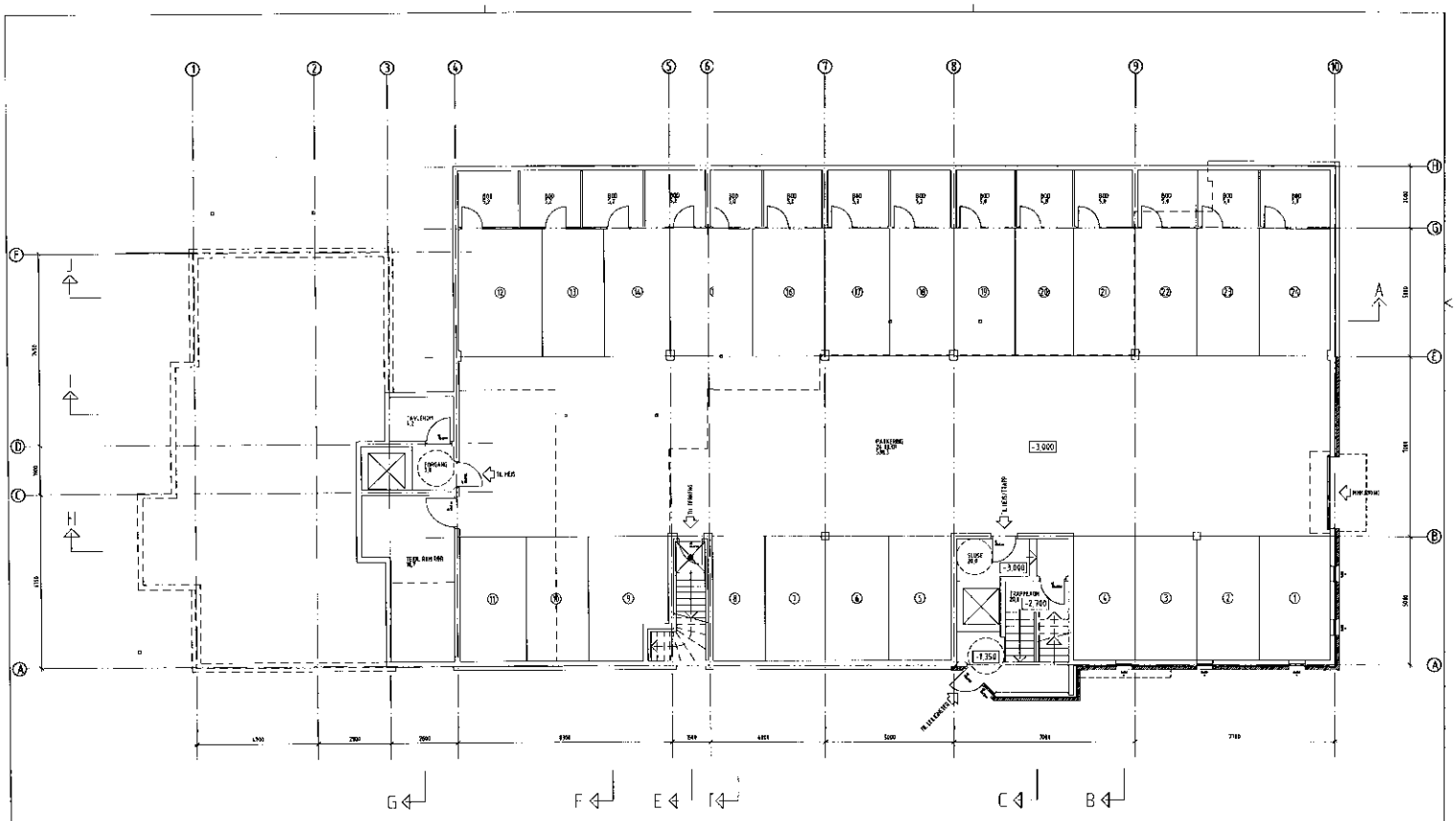
REGN. DSD	TLF: 67076600	
REGN. VESTFOLD	TLF: 33300300	
REGN. GRENLAND	TLF: 35063350	
REGN. BERGEN	TLF: 55308650	

BYGGHOLT

DATAMERK: S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn\Brs \Kirkebakken5\Byggtegninger\A110.dwg

ORIGINALMÅL	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	UTFØRE	REV
	2077-10	6DUGER	A111	

DATO	
MÅL.	1:50
TEGN.	VSO
FATT.	IMO
KONTR.	NMO



Vedlegg 4

FORANDRINGER

DATO SIGN

ENDRET/TEGNING GJELDER

24 FEB 2005

PROSJEKTERENDE ENHET
FUNKSJONSBYGGERNE

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

PLAN KJELLER LEILIGHETSBYGG

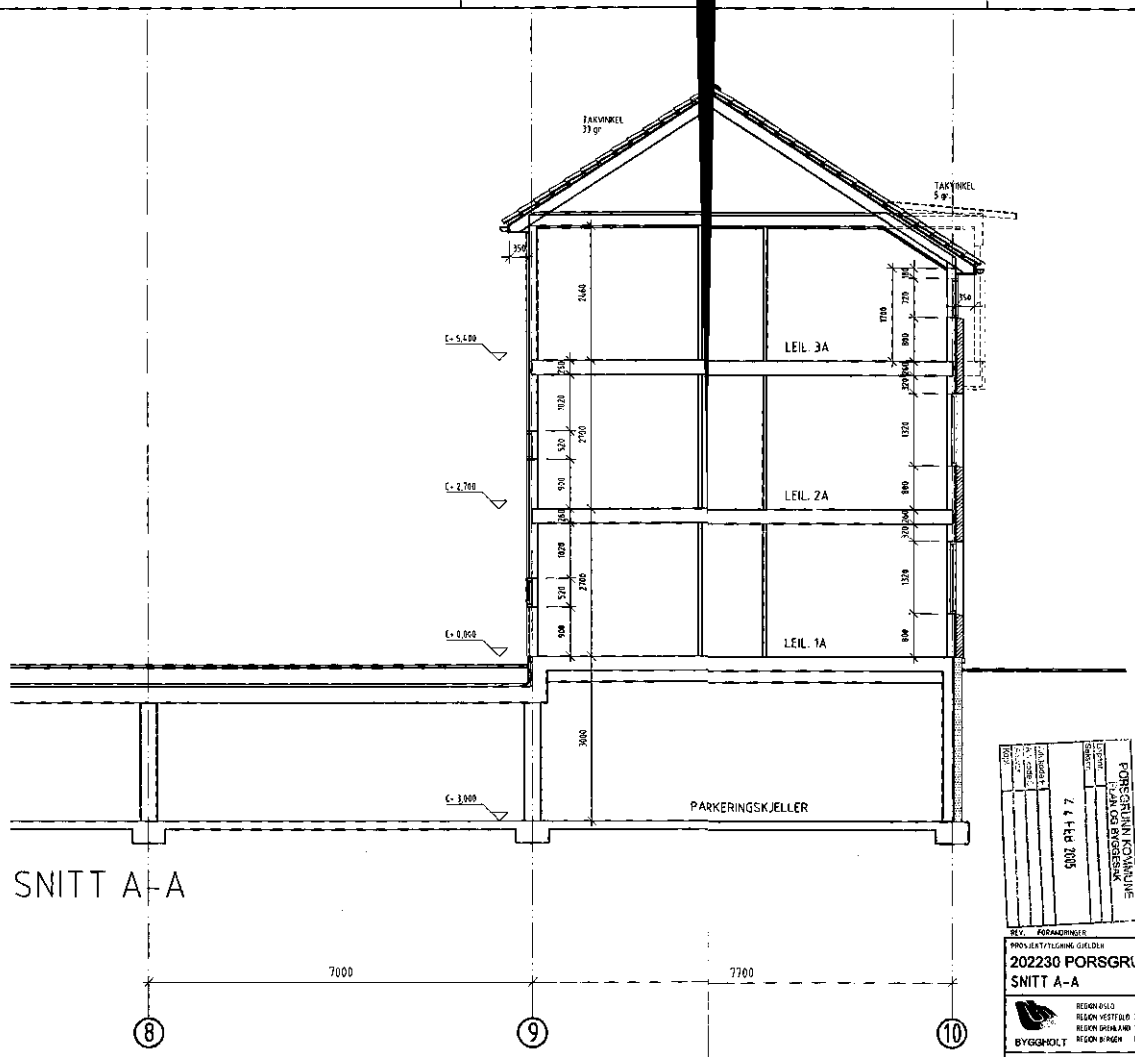
BYGGHOLT

REGION ØSLO TLF. 67176000
REGION VEST/FOLD TLF. 33300300
REGION GRENLAND TLF. 35545550
REGION BERGEN TLF. 55309660

DATO 000000
MÅL 1:100
TEGN. VSO
PASS. (TMU)
KONTR. NNO

S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn\Bst\Kirkebakken\A\Byggtegninger\A100.dwg

ORIGINALARKIV | PROSJEKT NR. 202230 | BYGN. TYPE BOLIGER | NR. A101 | REV.



SNITT A-A

Vedlegg 8

REV. FORANDRINGER

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

SNITT A-A

DATO 08.02.2005

MÅL 1:50

TEGN VSO

FAGL TMO

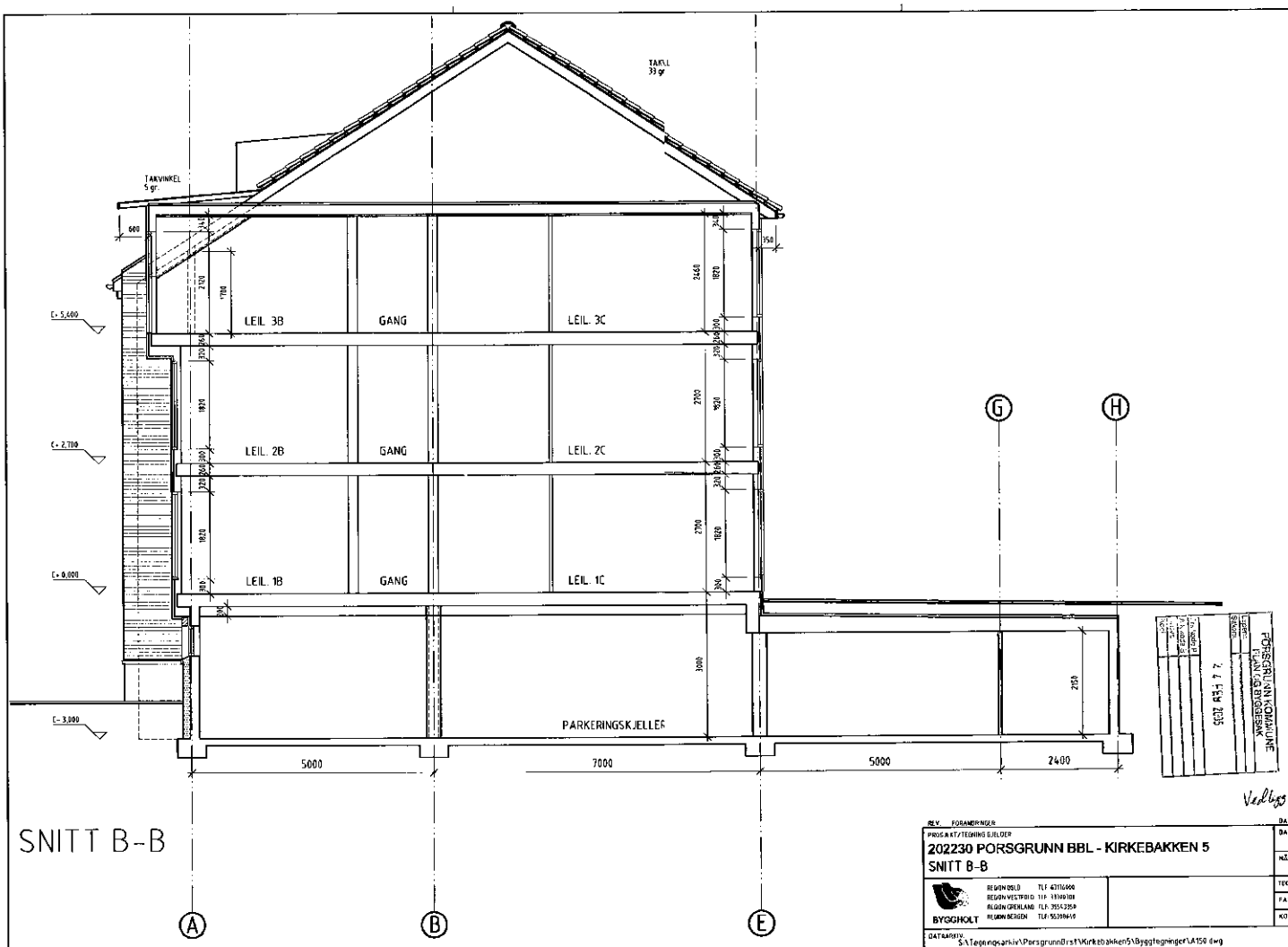
KONTR NMD

BYGGHOLT

REGION OSLO TLF 67934000
REGION VESTFOLD TLF 33360700
REGION GRENLAND TLF 35543350
REGION BERGEN TLF 55308440

DATAARKIV S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrett\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR	BYGN TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A150	



SNITT B-B

PORSGRUNN KOMMUNE
TEKNISK BYGGESAK

Vedlegg 9

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT/TEGNING SJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

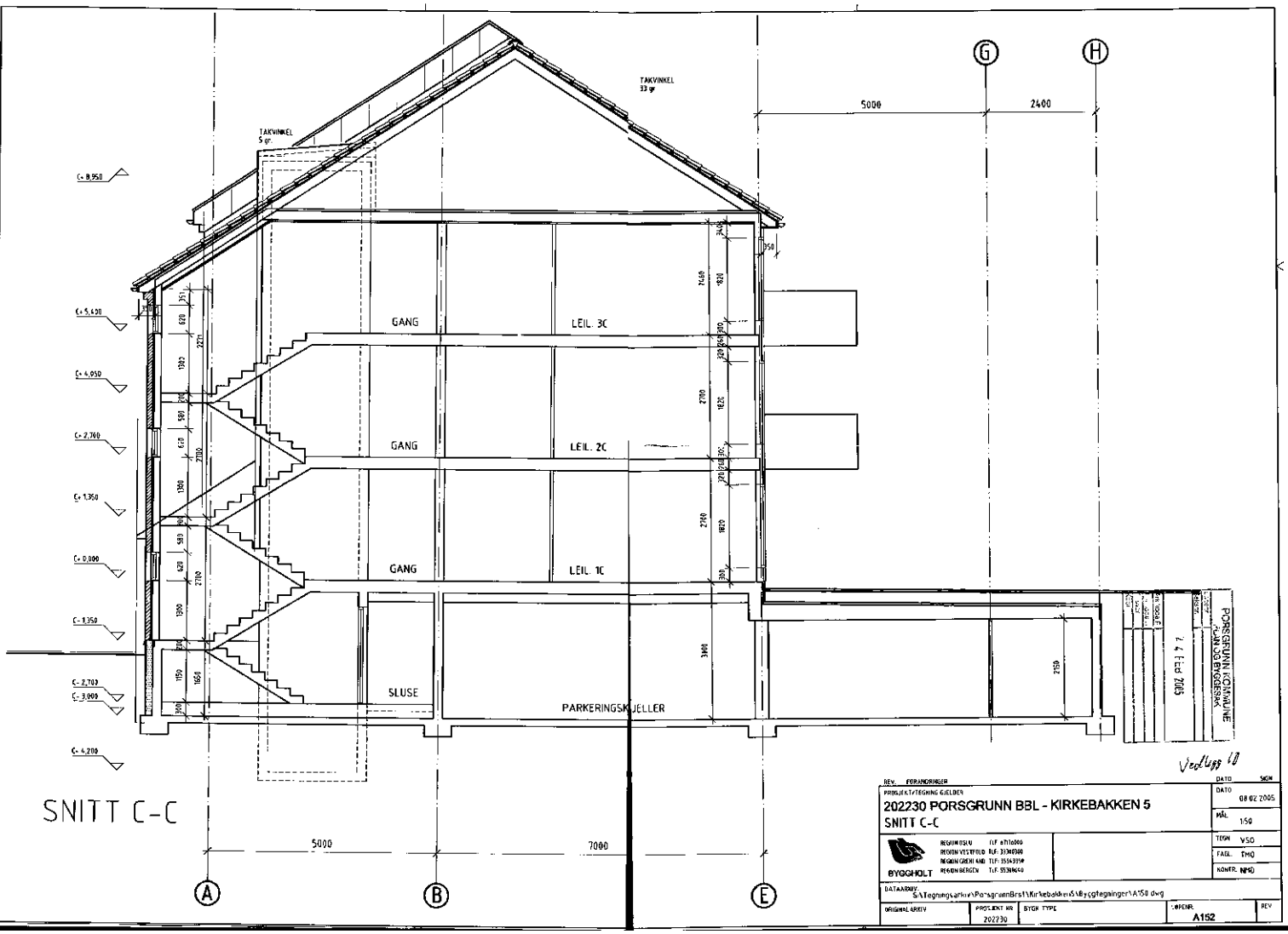
SNITT B-B

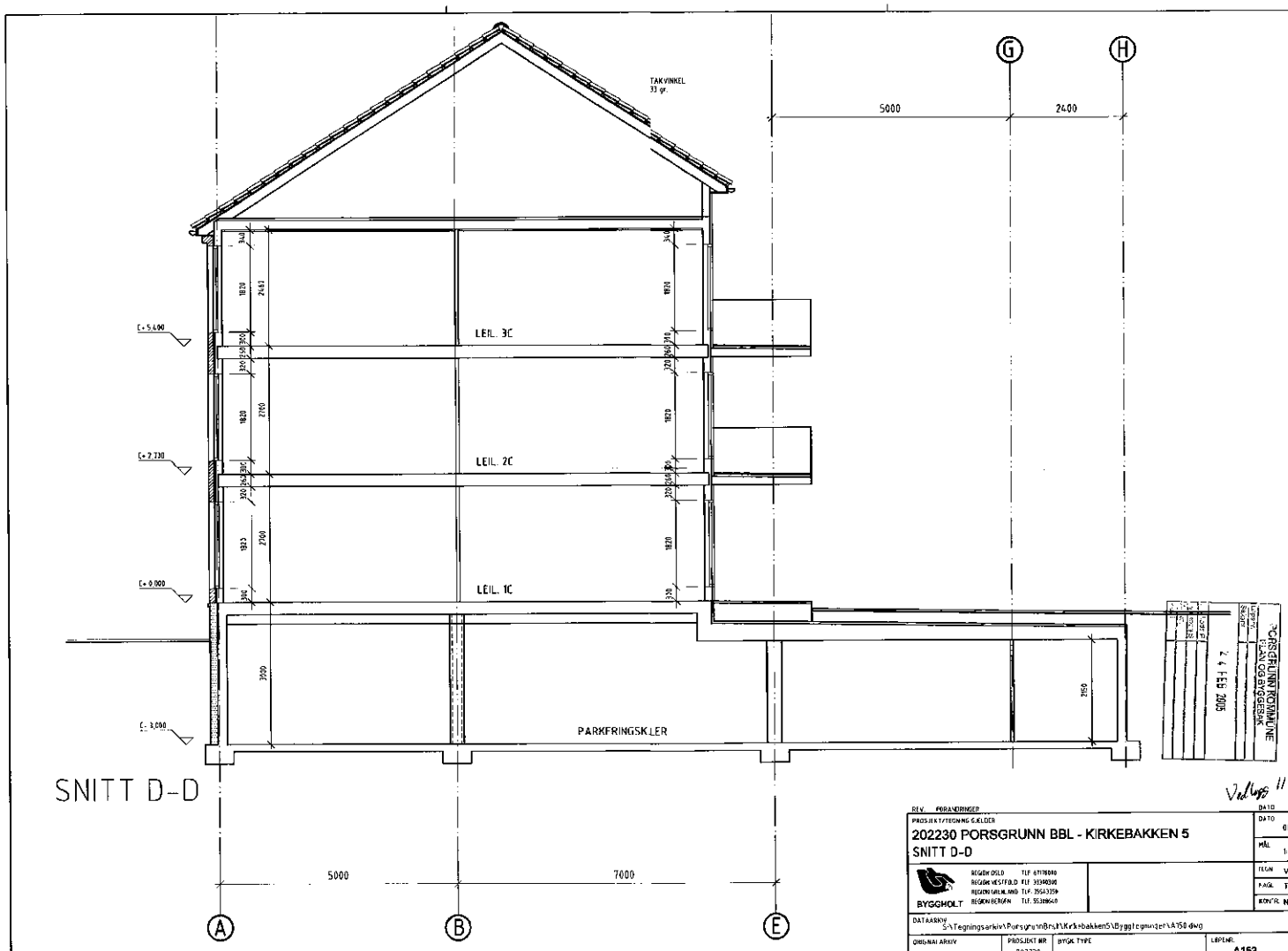
DATO 08 02 2005
MÅL 1:50
TEGN VSO
FAGL TMO
KONTR. NHD

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF 67116666
REGION VESTFOLD TLF 33190100
REGION ØRERLAND TLF 37653250
REGION BERGEN TLF 55369640

DATAARKIV S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn0rstf\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A151	


TAKVINKEL 33 gr
TAKVINKEL 5 gr.
5000
2400
G
H
C+ 8,950
C+ 5,400
C+ 4,050
C+ 2,700
C+ 1,350
C+ 0,000
C- 1,350
C- 2,700
C- 3,000
C- 4,200
GANG
LEIL. 3C
GANG
LEIL. 2C
GANG
LEIL. 1C
SLUSE
PARKERINGSKJELLER
SNITT C-C
5000
7000
A
B
E
PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
4 FEB 2005
Vedlegg 10
REV. FORANDRINGER
DATO
SIGN
PROSJEKTERING GJELDER
202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5
SNITT C-C
DATO 08.02.2005
MÅL 1:50
TEGN VSO
FAGL. THO
KONTR. NHO
BYGGHOLT
REGION OSLO TLF. 67110000
REGION VESTFOLD TLF. 33340500
REGION GRENLAND TLF. 35543010
REGION BERGEN TLF. 55369640
DATAARKIV S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrst\Kirkebakken5\Byggetegninger\A150.dwg
ORIGINAL ARKIV
PROSJEKT NR 202230
BYGN. TYPE
TEGNR. A152
REV



SNITT D-D

Vedlegg 11

REV. FORANDRINGER DATO SIGN

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

SNITT D-D

DATO 08.02.2005

MÅL 1:50

TEGN VSO

KAGL TMO

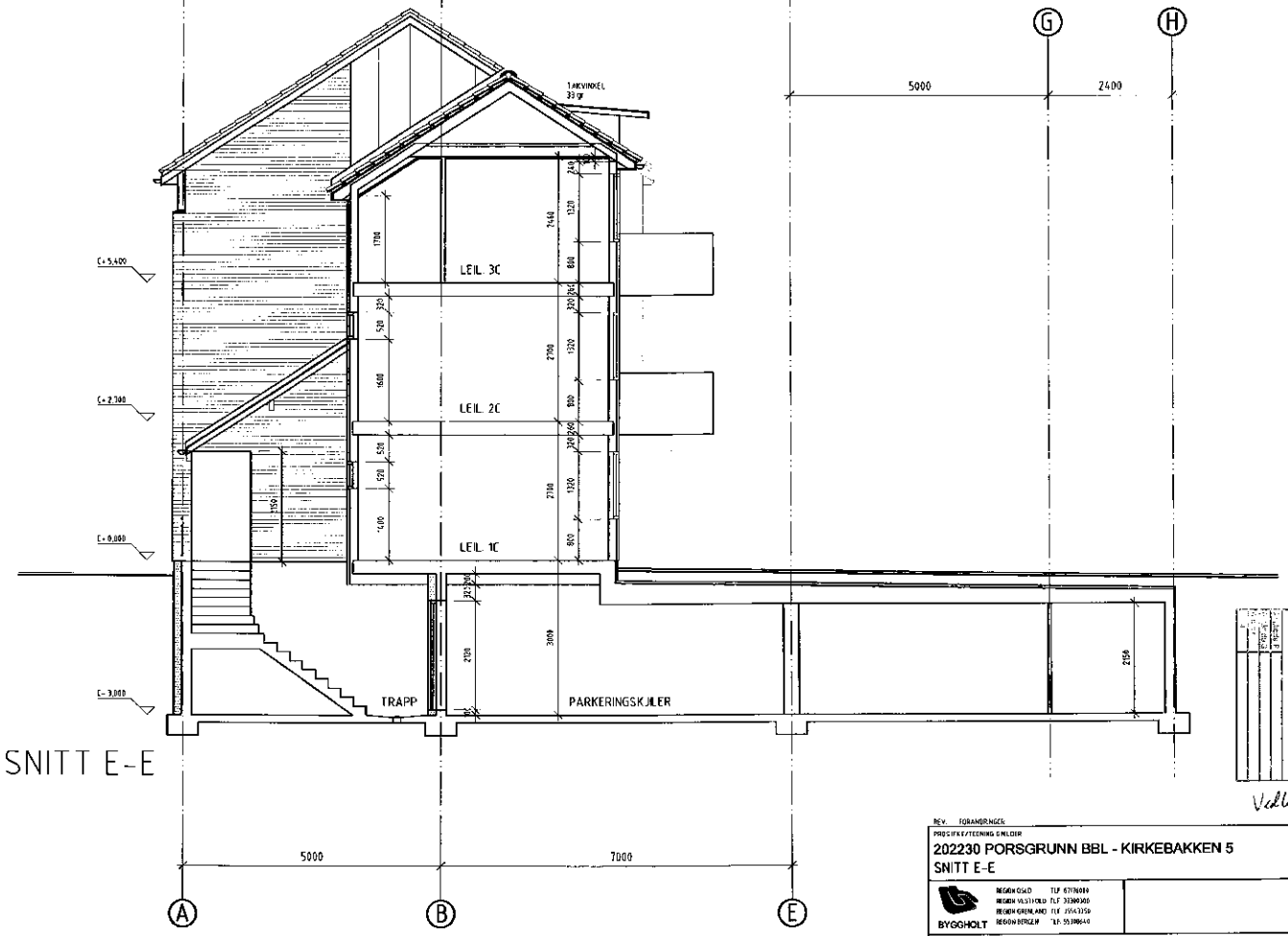
KONTR. NMO

BYGGHOLT

REGION OSLO TLF. 67176000
REGION VESTFOLD TLF. 33390300
REGION GRENLAND TLF. 35543350
REGION BERGEN TLF. 55389660

DATABASIV S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrs.It\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINAL ARKIV	PROSJEKT NR	BYGG TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A153	



SNITT E-E

PORSGRUNN KOMMUNE
SAN OG BYGGESAK
MOTT 27 FEB 2005

Vedlegg 19

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKTERING GJELDER

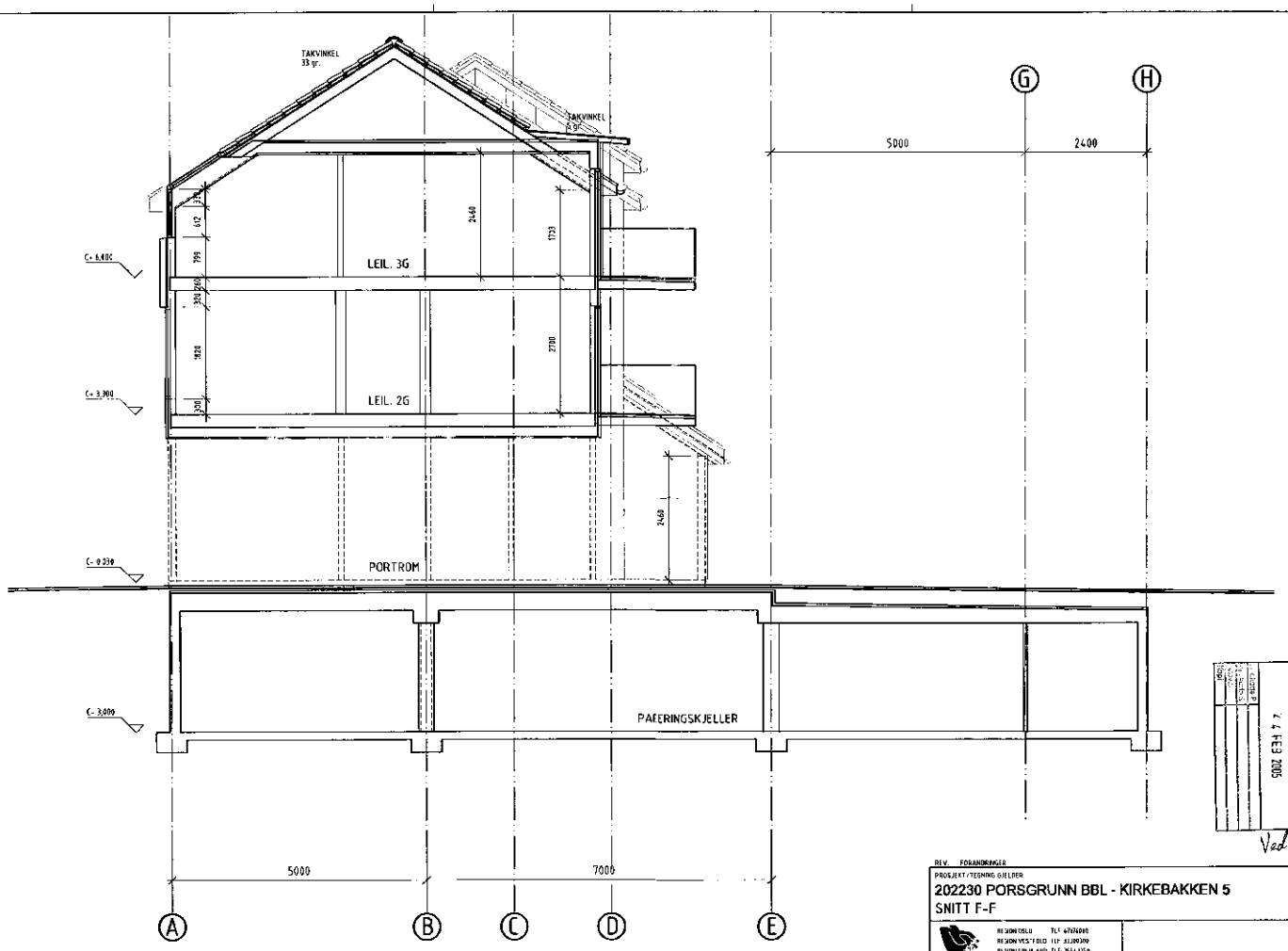
202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5
SNITT E-E

DATO 28.02.2005
MÅL 1:50
TEGN VSO
FAGL TMO
KONTR. NMD

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF 67176000
REGION VESTFOLD TLF 33390300
REGION GRENLAND TLF 35543350
REGION BERGEN TLF 55390640

DATAARKIV: S:\Tegninger\arkiv\Porsgrunn\Bygg\KirkebakkenS\Byggregninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR	BYGG TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A154	



SNITT F-F

PORSGRUNN KOMMUNE
TEKN.OG.BYGGESAK
MOTTATT 7 4 FEB 2005
Vedlegg T3

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

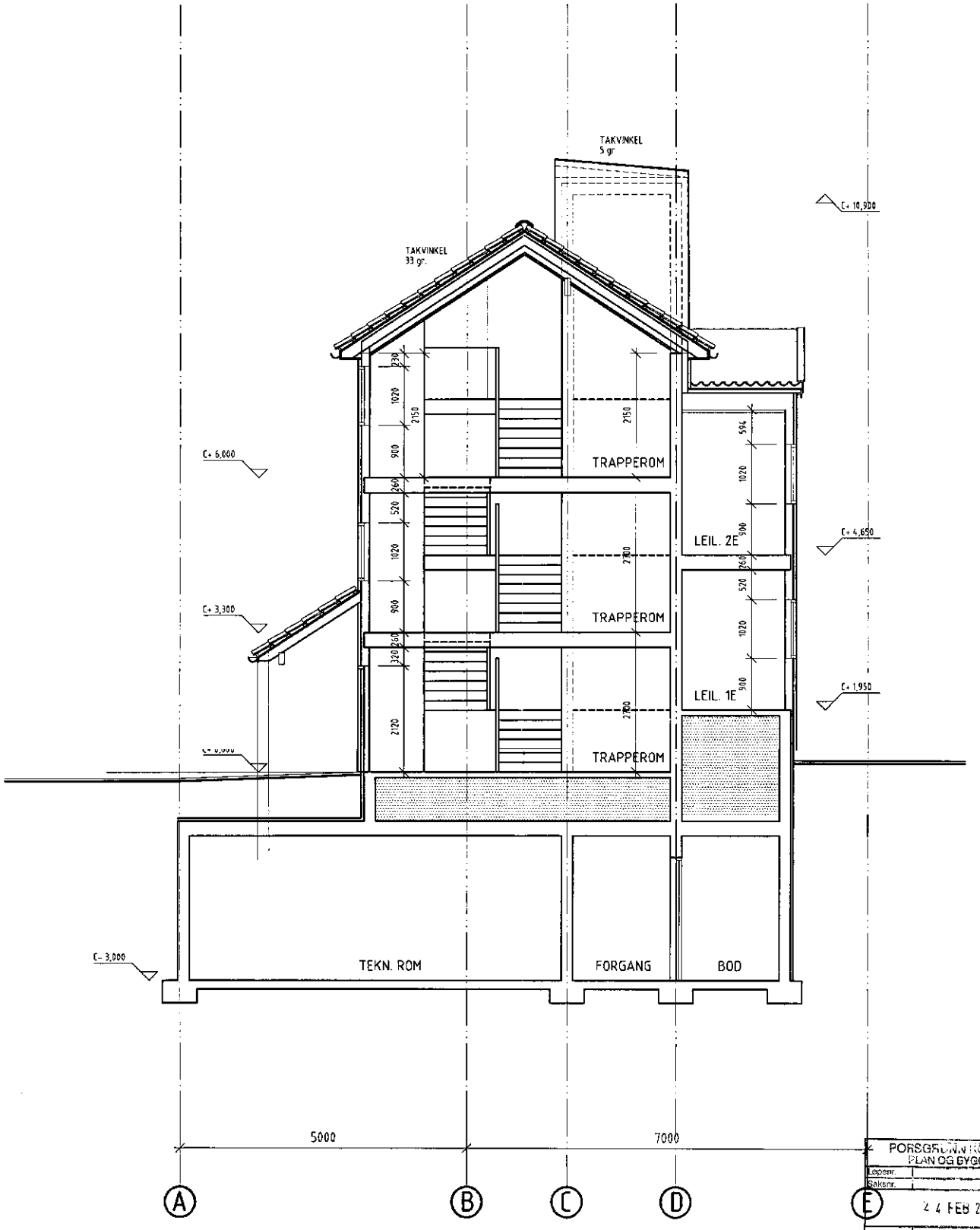
SNITT F-F

DATO 08.02.2005
MÅL 1:50
TEGN. VSØ
FAGL TMO
KONTR. NMD

BYGGHOLT
REGION ØSTLANDET TLF: 67926000
REGION VEST-FOLD TLF: 33309300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55180640

DATAARKIV S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn Brgt\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	ARK.NR.	REV.
	202230		A155	



SNITT G-G

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Arkivkode
Arkivkode 2
Ansvar
Kodi

Vedlegg 14

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

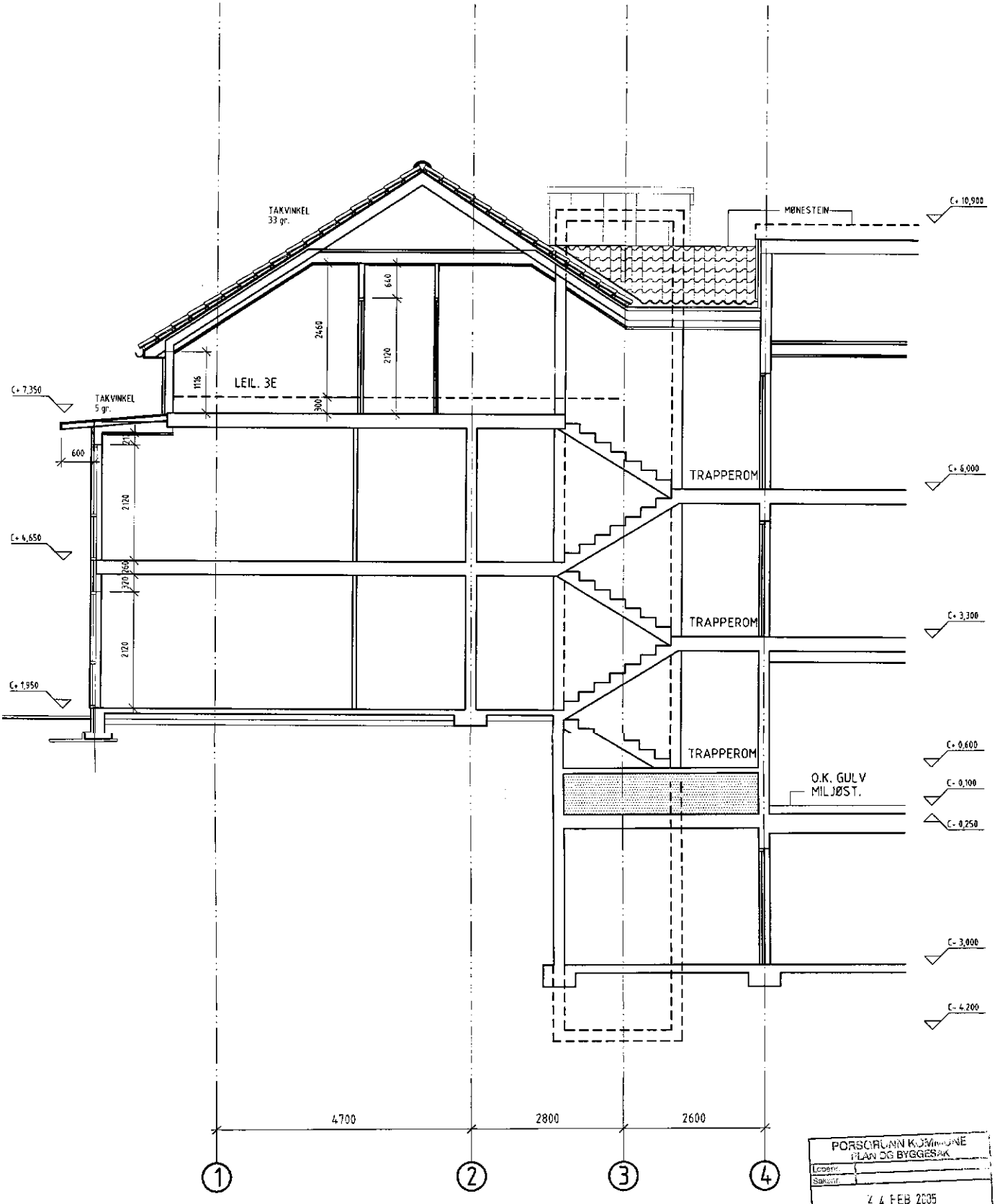
SNITT G-G

DATO 08.02.2005
MÅL 1:50
TEGN. VSO
FAGL. TMO
KONTR. NMD

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67176000
REGION VESTFOLD TLF: 33306360
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308640

DATAARKIV: S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrsf\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A156	



SNITT H-H

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Sakinr.
2 4 FEB 2005
Arkivsak nr.
Arkivkode
Initialer
Dato

Vedlegg 15

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

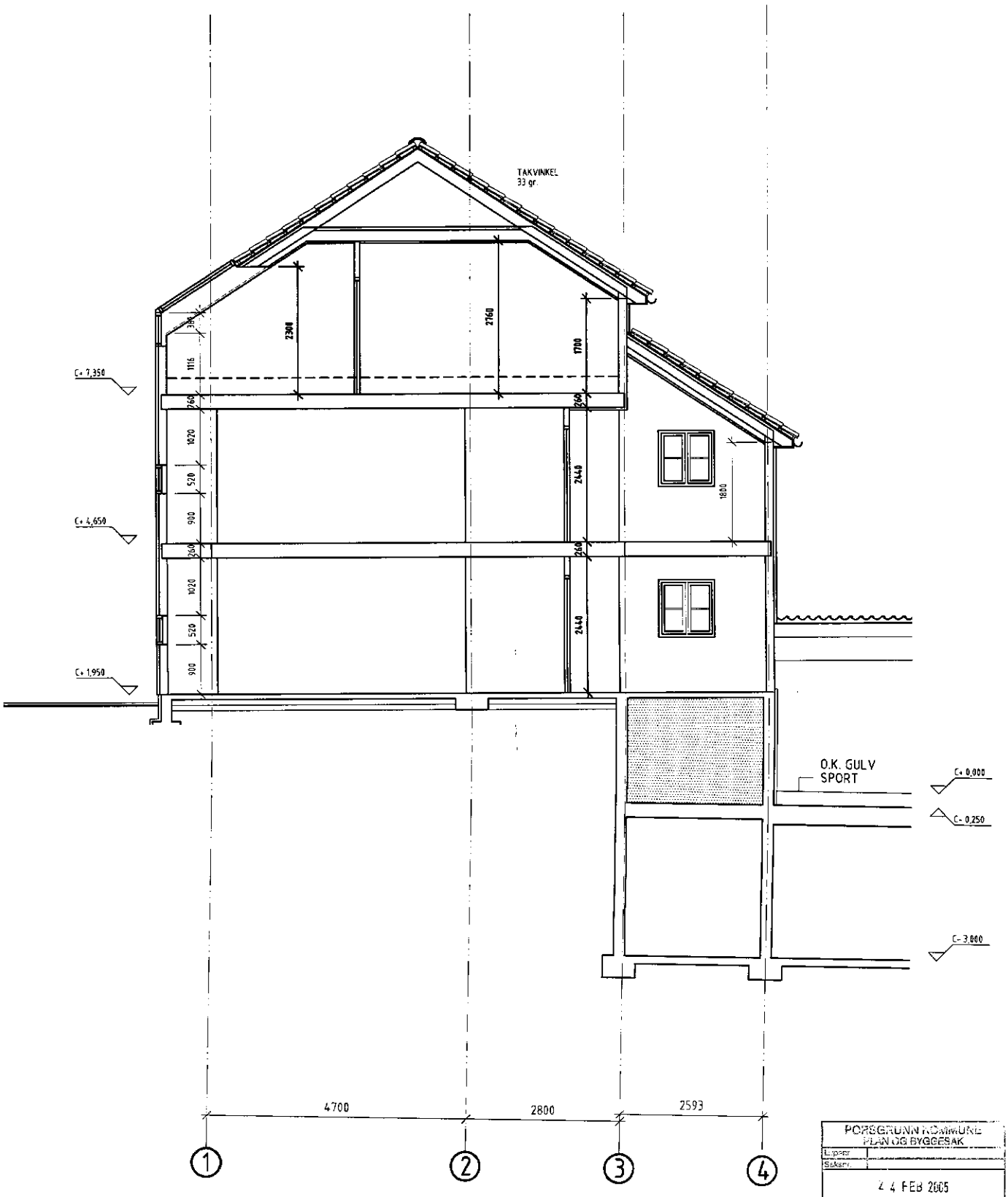
SNITT H-H

DATO 08.02.2005
MÅL 1:50
TEGN. VSO
FAGL. TMO
KONTR. NMD

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67176000
REGION VESTFOLD TLF: 33300300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308640

DATAARKIV: S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrst\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A157	



SNITT I-I

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Lopenr.
Saksnr.
24 FEB 2005

Vedlegg 16

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

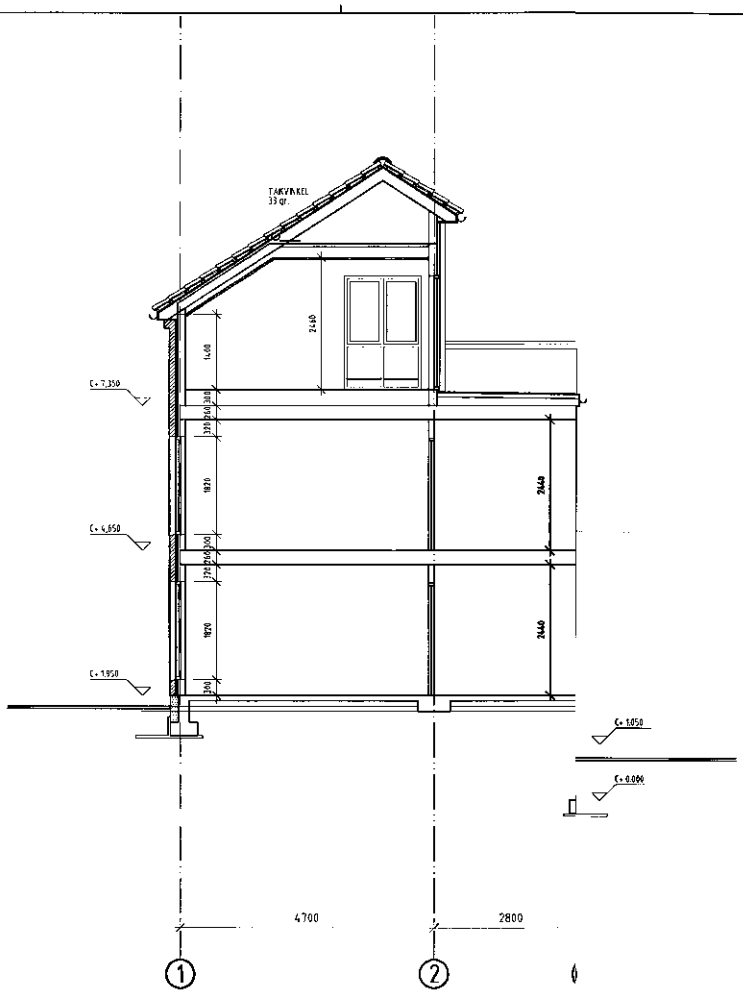
SNITT I-I

DATO 08.02.2005
MÅL 1:50
TEGN. VSO
FAGL. TMO
KONTR. NMD

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67776000
REGION VESTFOLD TLF: 33300300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308640

DATAARKIV: S:\Tegningsarkiv\PorsgrunnBrsf\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A158	



SNITT J-J

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
MOTTATT
24 FEB 2005

Vedlegg 17

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN
PROSJEKT/TEGNING/HJELPER		DATO	08.02.2005
202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5 SNITT J-J		MÅL	1:50
BYGGHOLT REGION OSLO TLF 67 06 08 00 REGION VESTFOLD TLF 33 34 90 00 REGION GRENLAND TLF 964 41 960 REGION BERGEN TLF 55 38 06 40		TEGN	VSO
		PAGL	TMO
		KONTR.	NMD

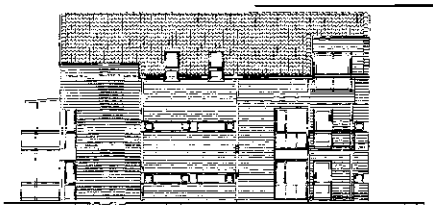
DATAARKIV
S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn\S-x\Kirkebakken5\Byggtegninger\A150.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	202230		A150	

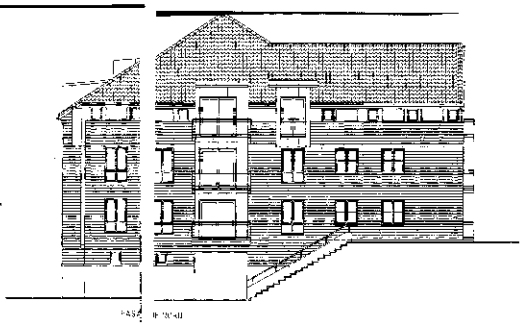


FASADE VEST





FASADE SYD



FASA[illegible]

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGSAK

24 FEB 2005

Vedlegg 18

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

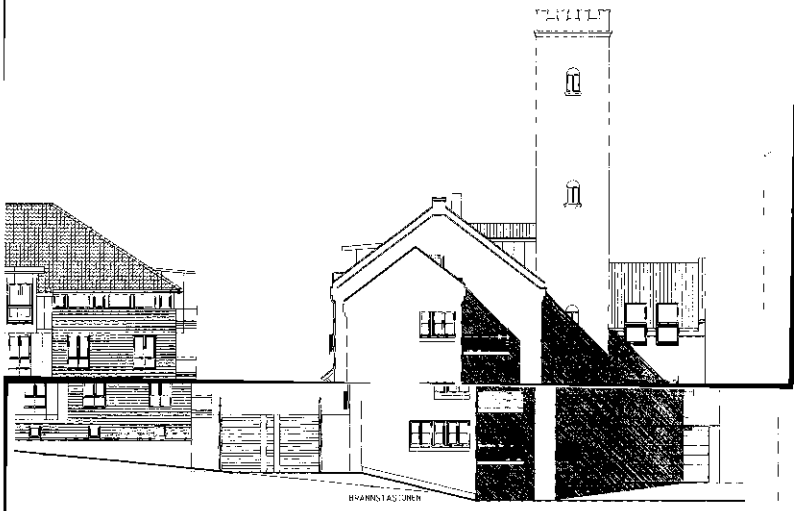
FASADE NORD/ SYD/ VEST

BYGGHOLT

A-160



FASADE ØST
KIRKEBAKKEN



BRANNSTASJONEN

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
14 FEB 2025

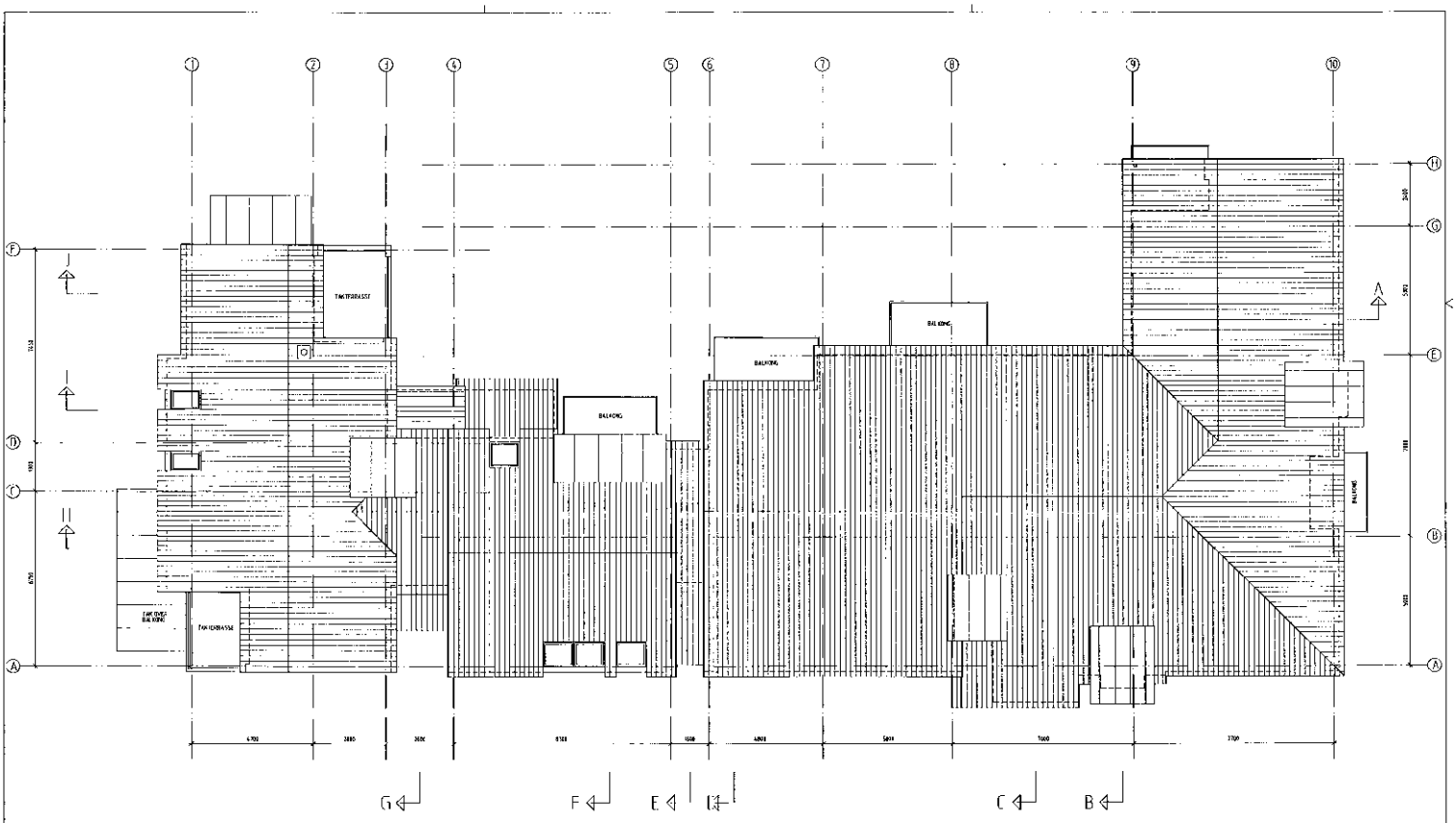
Vedlegg 14

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

FASADE ØST

BYGGHOLT

A-160



PORSGRUNN KOMMUNE
EIENDOMSAVDELINGEN
PLAN OG BYGGESAK
SAKSNR. 2007/6365
ARK. KODE F
BYGGEAREAL
ANTALL
LEILIGHETER

Vedlegg 20

REV.	FORANDRINGER:
PROSJEKT/TEGNING GJELDER:	

202230 PORSGRUNN BBL - KIRKEBAKKEN 5

TAKPLAN LEILIGHETSBYGG

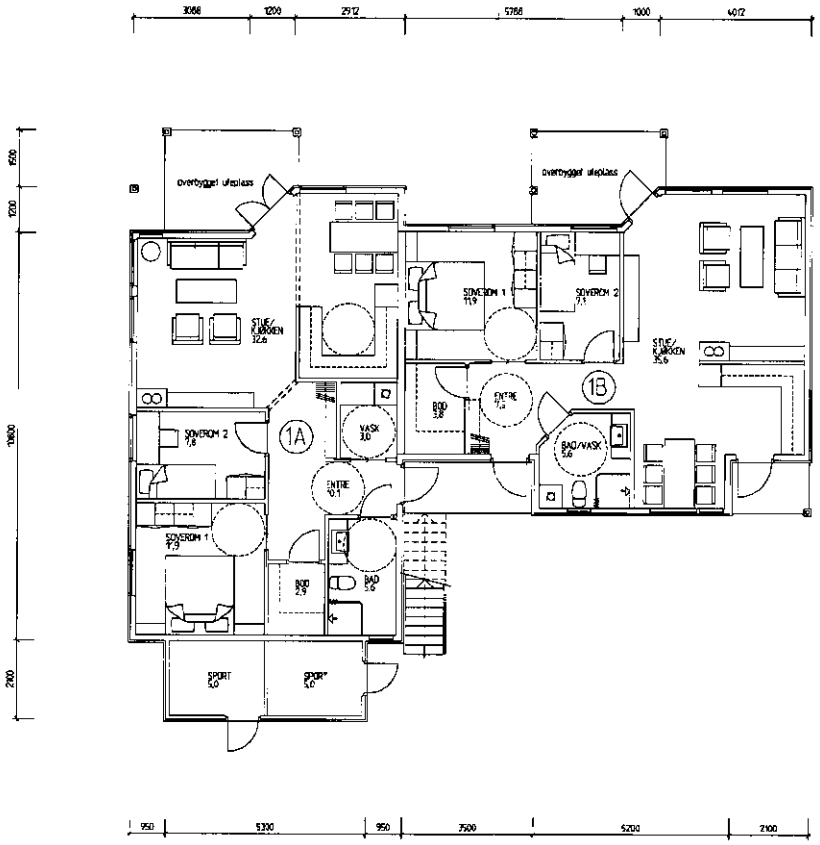
BYGGHOLT

REGION OSLO TLF. 67109000
REGION VESTFOLD TLF. 33300300
REGION GRENLAND TLF. 35017100
REGION BERGEN TLF. 55309640

DATO	SIGN
DATO	08.02.05
MÅL	1:100
TEGN	VSC
FAGL.	TMO
KONTR.	NMO

DATAFILREN: S:\Tegningsarkiv\Porsgrunn\Girst\Kirkebakken 5\Byggetegninger\A210.dwg

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGG TYPE	LØPENR. / REV.
	202230	BOLIGER	A151



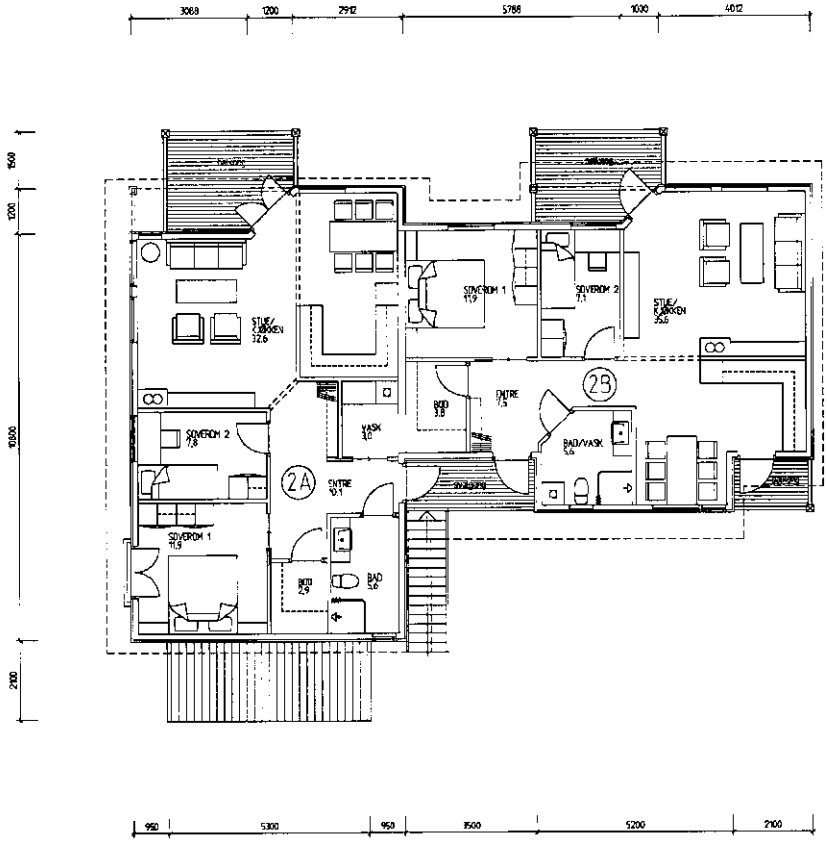
BRA tot. 371,4 m2

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005

NCFOTOGRAFERT TIL M 1:100

Vedlegg 21

202230 PORSGRUNN SØL KIRKEBAKKEN 5
4M-BOLG PLAN 1ETASJE



PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Avd/sone nr.
Arkivkode nr.
Ansvar
Kopi

NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

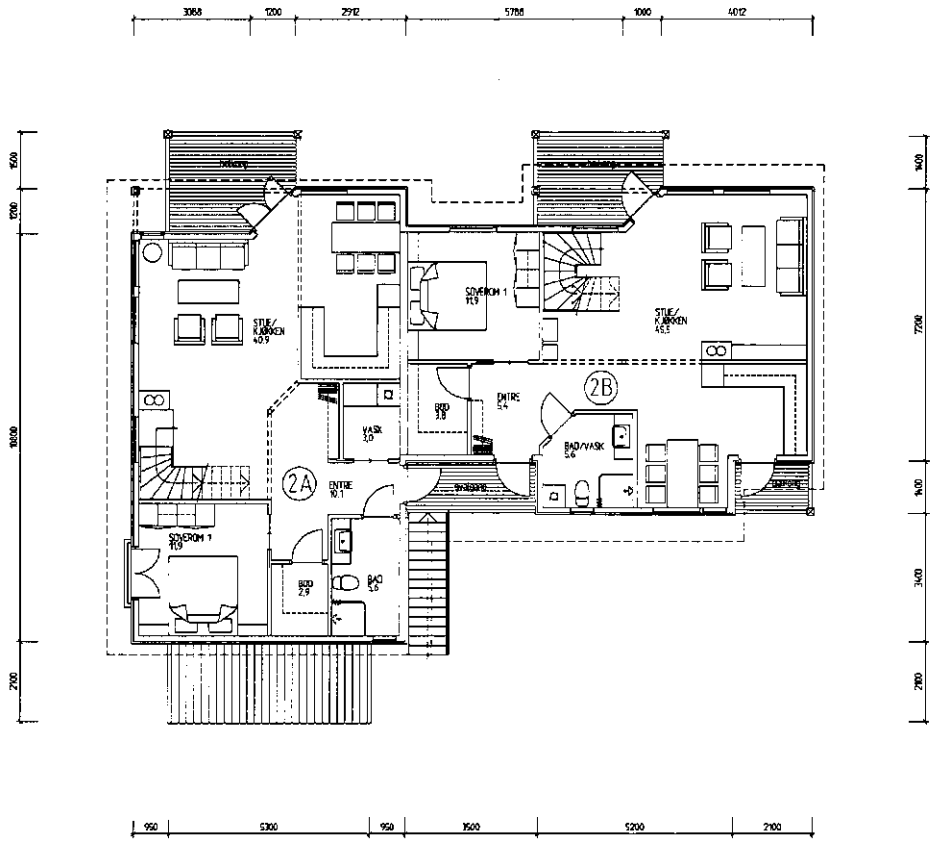
Vedlegg 22

202230 PORSGRUNN SBL KIRKEBAKKEN 5
4/4-BOLIG PLAN 2.ETASJE M.T. UNNREDET LOFTSETASJE

BYGGHOLT

DATO 06.2231
M/L 100
REVI V10
KVAL TH3
GODTK MHB

PROSJEKT NR. 2422(3)
ANT. TYPE BOLIGER
ARK. 3452

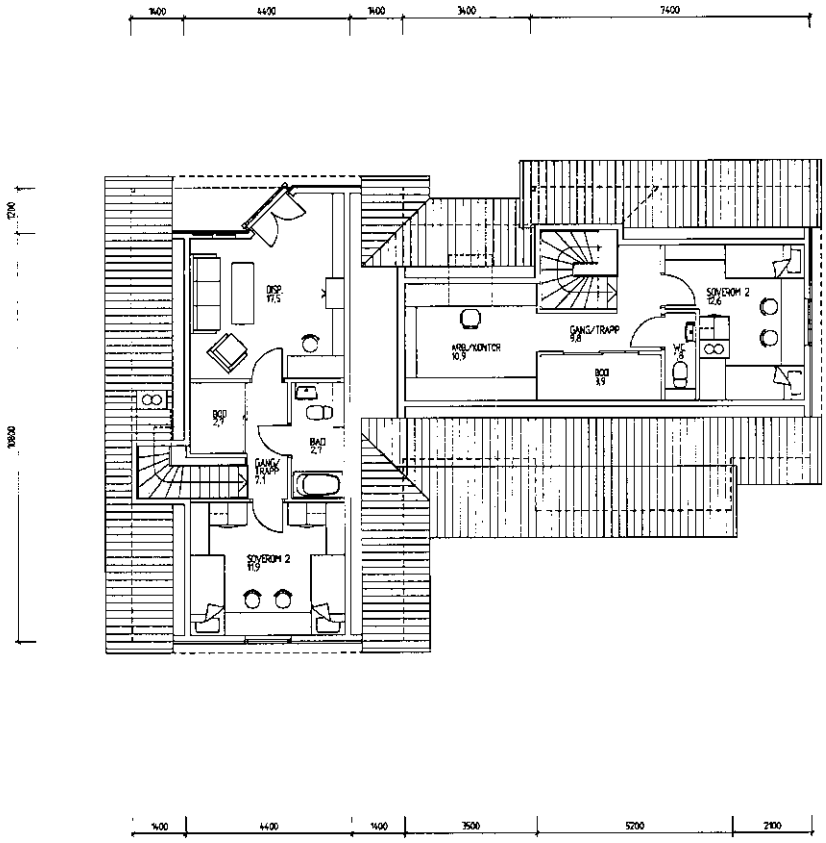


PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Arkivert
Kopi

NEDFOTOGRAFERT TIL M 1:100

Vedlegg 22

202230 PORSGRUNN SØL KIRKEBAKKEN 6
4M-BOLIG PLAN 2ETASJE

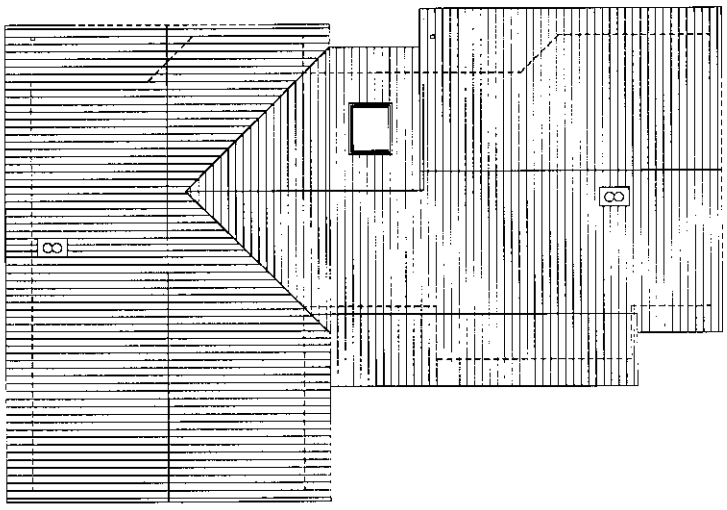


NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Ark.kode P
Ark.kode S
Ansvar
Kopi

Vedlegg 24

202230 PORSGRUNN BBL KIRKEBAKKEN 5
4H-BOLIG PLAN LOFT



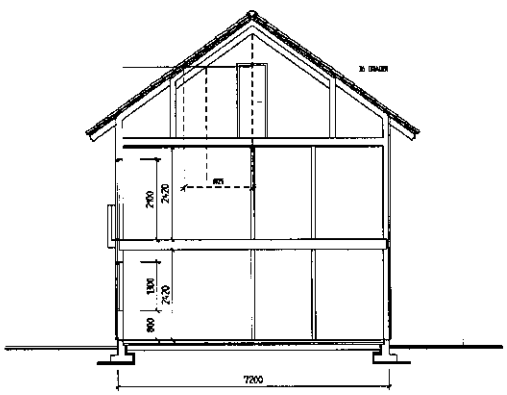
FORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpenr.	
Saksnr.	
2 4 FEB 2005	
Arkkode P	
Arkkode S	
Arkivår	
Dok	

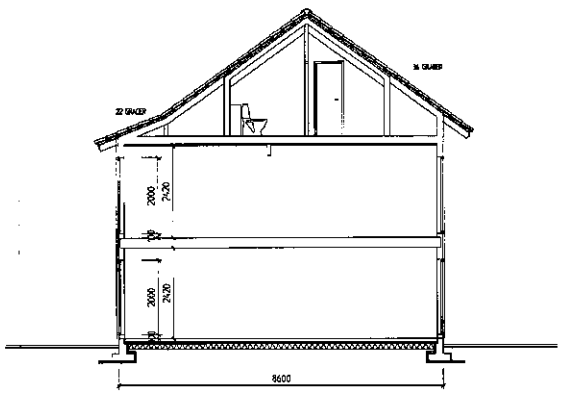
NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

Vedlegg 25

202230 FORSGRUNN BBL KIRKEBAKKEN 5
4M-BOLIG TAKPLAN



SNITT A-A



SNITT B-B

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpenr.
Saksnr.

24 FEB 2005

Ark.kode P
Ark.kode S
Ansvar
Kopi

NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

Vedlegg 26

200230 PORSGRUNN BBL KIRKEBAKKEN 5

4H-30IIG SNITT A-A OG B-B

Byggmester



FASADE NORD



FASADE SYD

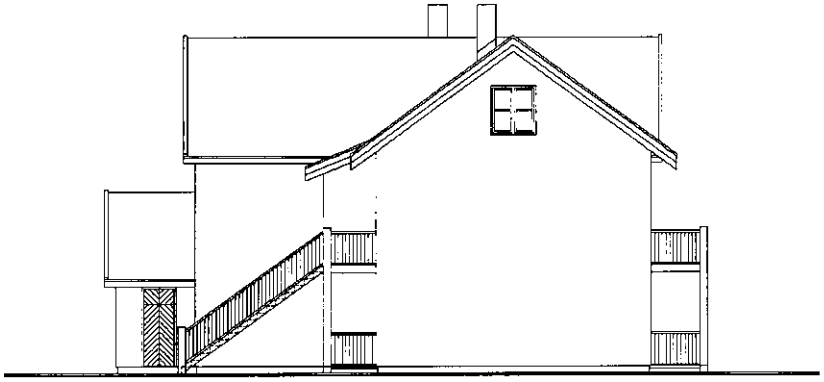
NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Ark.kode F
Ansvar
Zopl

Voldsgs 27

202230 PORSGRUNN BBL KIRKEBAKKEN 5
4M-BOLIG FASADE NORD OG SYD

BYGGHOLT



FASADE ØST



FASADE VEST

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpenr.
Saksnr.

24 FEB 2005

Arkkode P
Arkkode S
Ansvar
Kopi

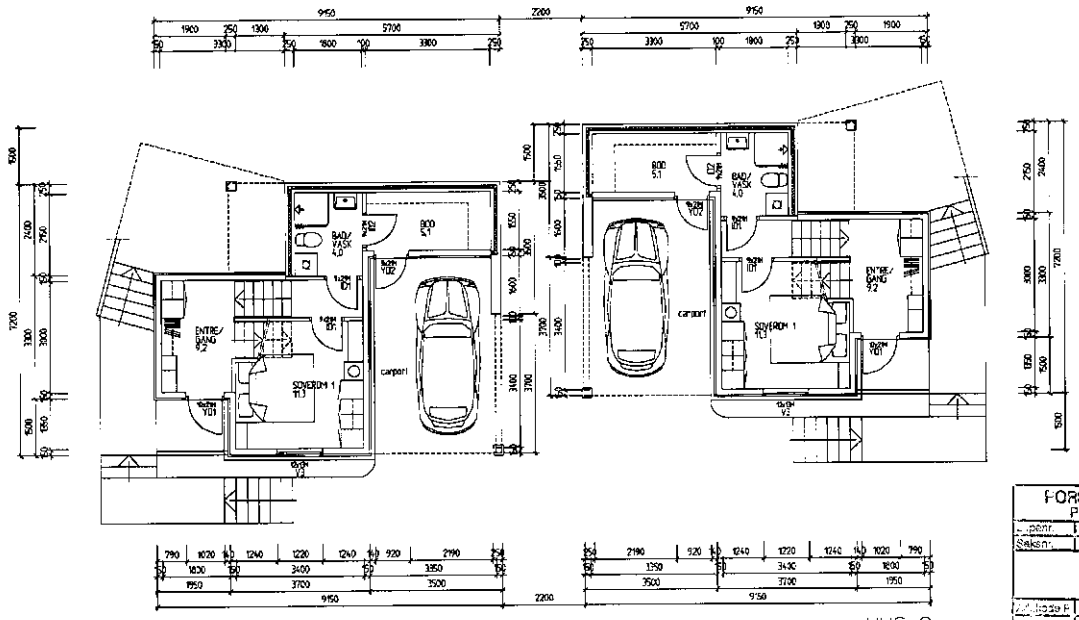
NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

Vedlegg 2B

202230 PORSGRUNN BBL KIRKEBAKKEN 5
4M-BOLIG FASADE ØST OG VEST

BYGGHOLT

PROSJEKT NR. 202230



HUS 1

BRA 128,0 m2

HUS 2

BRA 128,0 m2

FORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

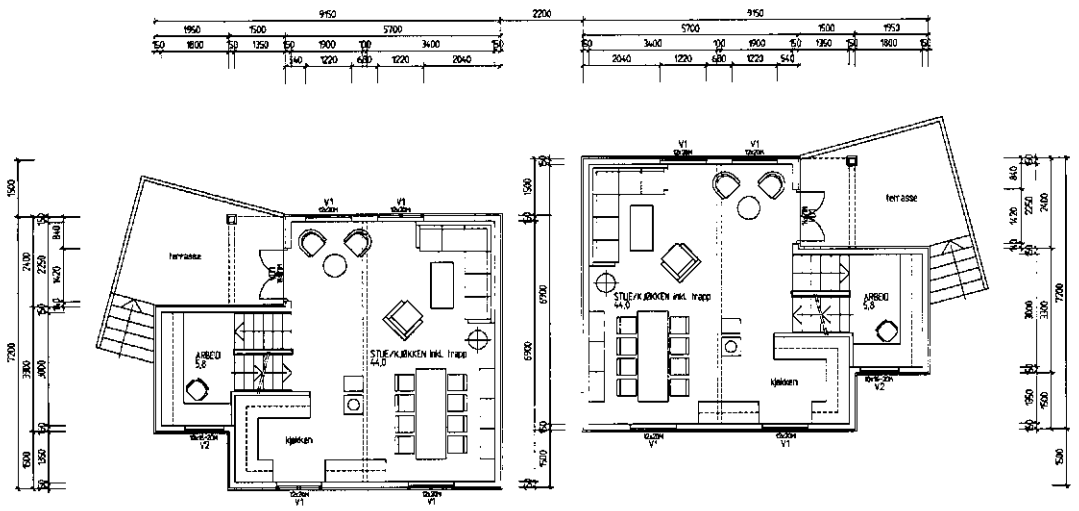
Saksnr.

24 FEB 2005

NEDFOTOGRAFERT TIL M 1:100

Vedlegg 29

FORSGRUNN BBL	
KIRKEGAKKEN 2 ENEBOLIGER PLAN UNDERETASJE	150
as prosjektfinans	202230-320



HUS 1

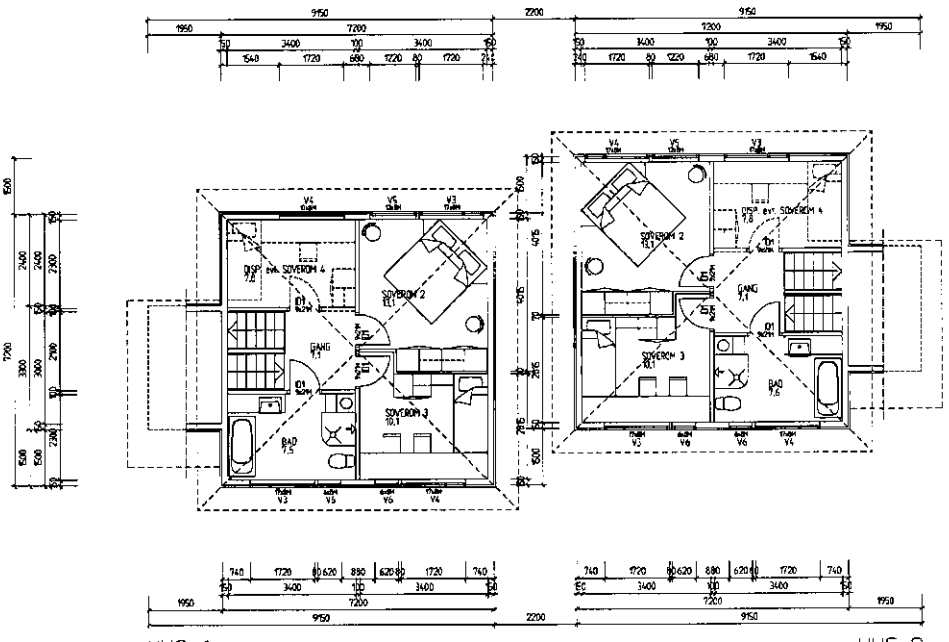
HUS 2

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Sakenr.
24 FEB 2005
Arkivkode F
Arkivkode S
Dyrtvar
Kopi

NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

Vedlegg 10

PORSGRUNN BBL		
KIRKEBAKKEN	1:50	
2 ENEBOLIGER		
PLAN 1ETASJE		
as prosjektfinans	Pro-ark	202230-321



PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpenr.
Sakanr.

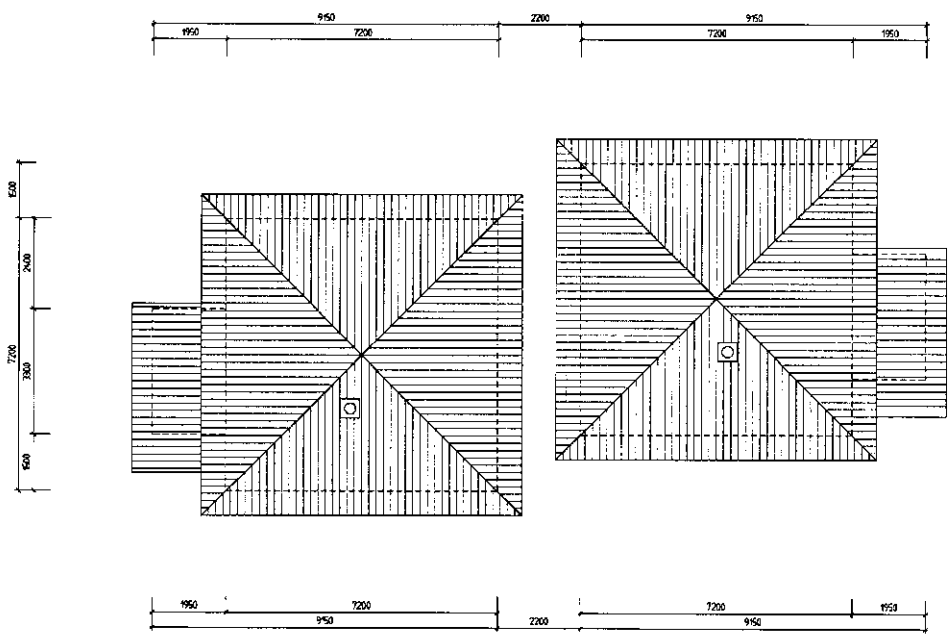
24 FEB 2005

Arkivkode P.
Arkivkode S.
Ansvar
Kopi

NEDFOTOGRAFERE TIL M 1:100

Vedlegg 21

PORSGRUNN BBL		26.05.05
KIRKEBAKKEN 2 ENEBOLIGER PLAN 2ETASJE	150	THO YSO ABL
as prosjektfinans	Pro-arkis	202230-322

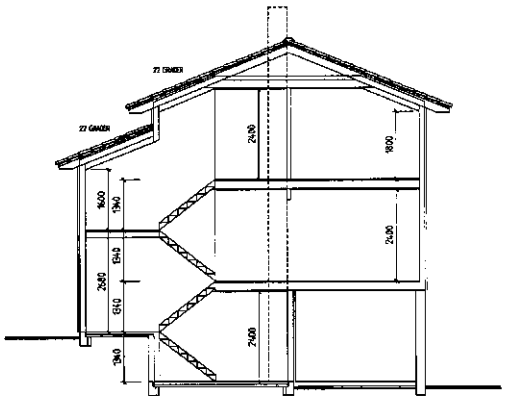


POPSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Arkivkode A
Arkivkode G
Arkivdel
Mappe

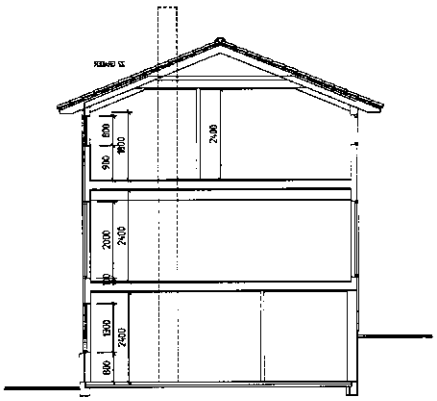
MEDFOTOGRAFERT TIL M 1:100

Vedlegg 32

POPSGRUNN BBL		29.01.03
KIRKEBAKKEN 2 ENEBOLIGER TAKPLAN	1:50	TMB 1:50 MB
as prosjektfinans	Pro-ark as	202230-326



SNITT A-A



SNITT B-B

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK

Løpenr
Saksnr

24 FEB 2005

Avkodet
Godkjent
Ajour
Sjekket

NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:100

Vedlegg 33

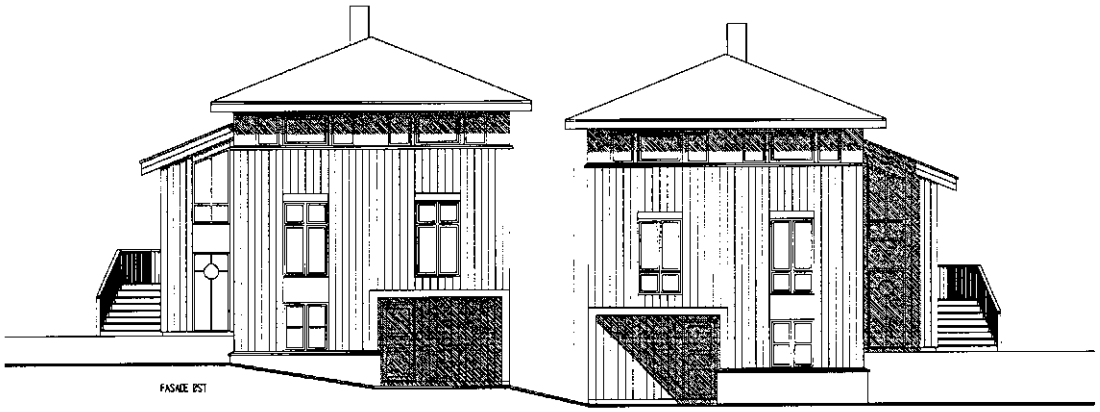
PORSGRUNN BBL
KIRKEBAKKEN
2 ENEBOLIGER
SNITT A-A OG B-B

1:50

as prosjektfinans

Pro-arkitekter

202230-323



FASADE ØST



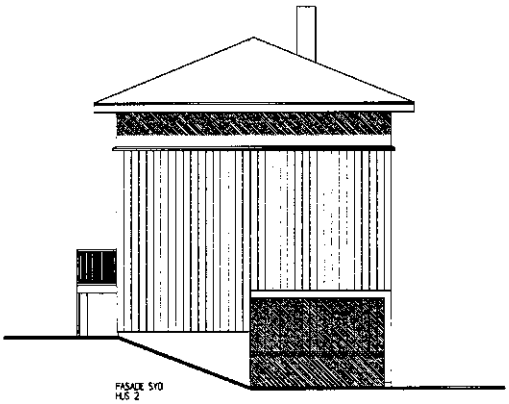
FASADE VEST

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.:
Saksnr.:
24 FEB 2005
Arkkode F
Arkkode S
Ansvar
Kopi

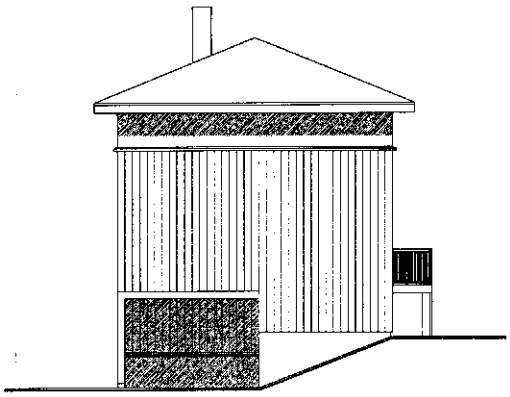
NEDFOTOGRAFERT TIL M 1:100

Vedlegg 34

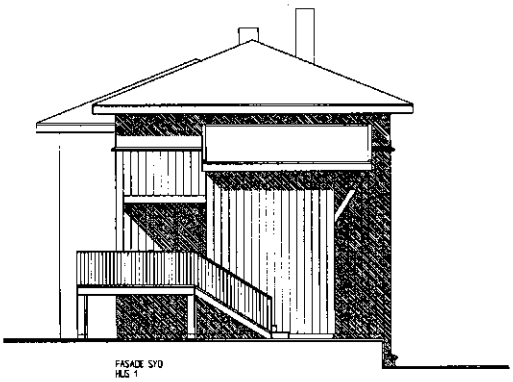
PORSGRUNN BBL	1:50	20.01.03
KIRKEBAKKEN 2 ENEBOLIGER FASADER ØST OG VEST		TND
		KSO
		NB
as prosjektfinans	Pro-ark	202230-324



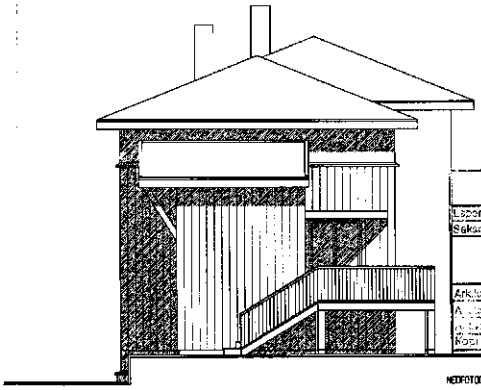
FASADE SYD
HUS 2



FASADE NORD
HUS 1



FASADE SYD
HUS 1



FASADE NORD
HUS 2

PORSGRUNN KOMMUNE
PLAN OG BYGGESAK
Løpenr.
Saksnr.
24 FEB 2005
Ark.kode F
Ark.kode S
Arkiv
Kopi

NEDFOTOGRAFERT TIL M. 1:150

Vedlegg 35

PORSGRUNN BBL			202103
KIRKEBAKKEN 2 ENEBOLIGER FASADER NORD OG SYD		1:50	DWG 1:50
os prosjektfinans	Oro-ark.as		202230-325

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:
Kirkebakken 11, 3921 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 1283, andelsnr. 4240 i BRANNSTASJONEN BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
201250028

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.
