PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

DR.MUNKS GATE 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

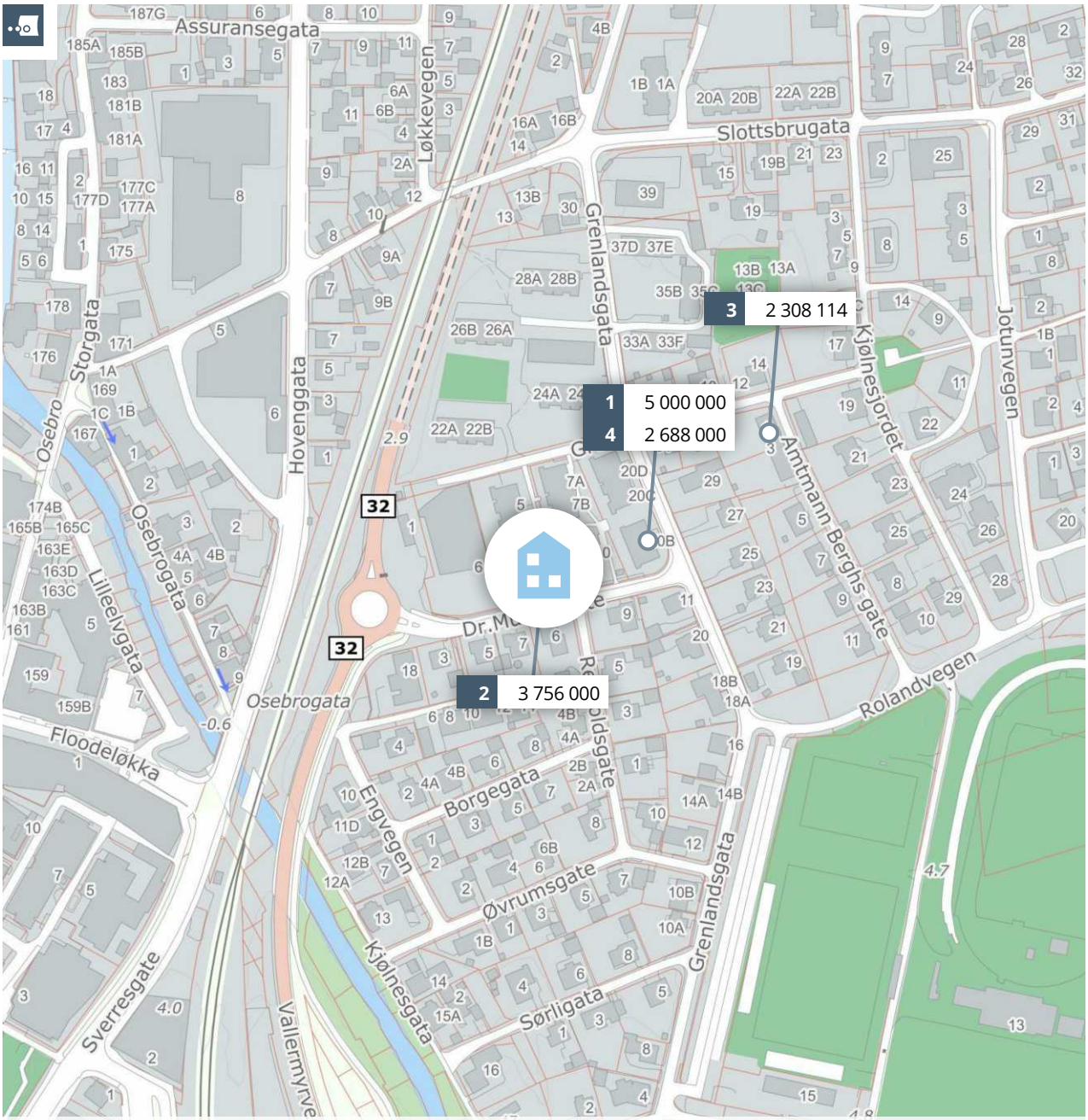
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DR.MUNKS GATE 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.09.2024

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: Marius Lundeberg Enger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dr.Munks gate 8, 3912 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2014

GNR 200 BNR 4143 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS HOVENGA SØR

Verdivurdert til

2 000 000

680 000	2 680 000	54 694
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	49m²
BRA	49 m²
Byggeår	2014

Fellesutgifter	7 171
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

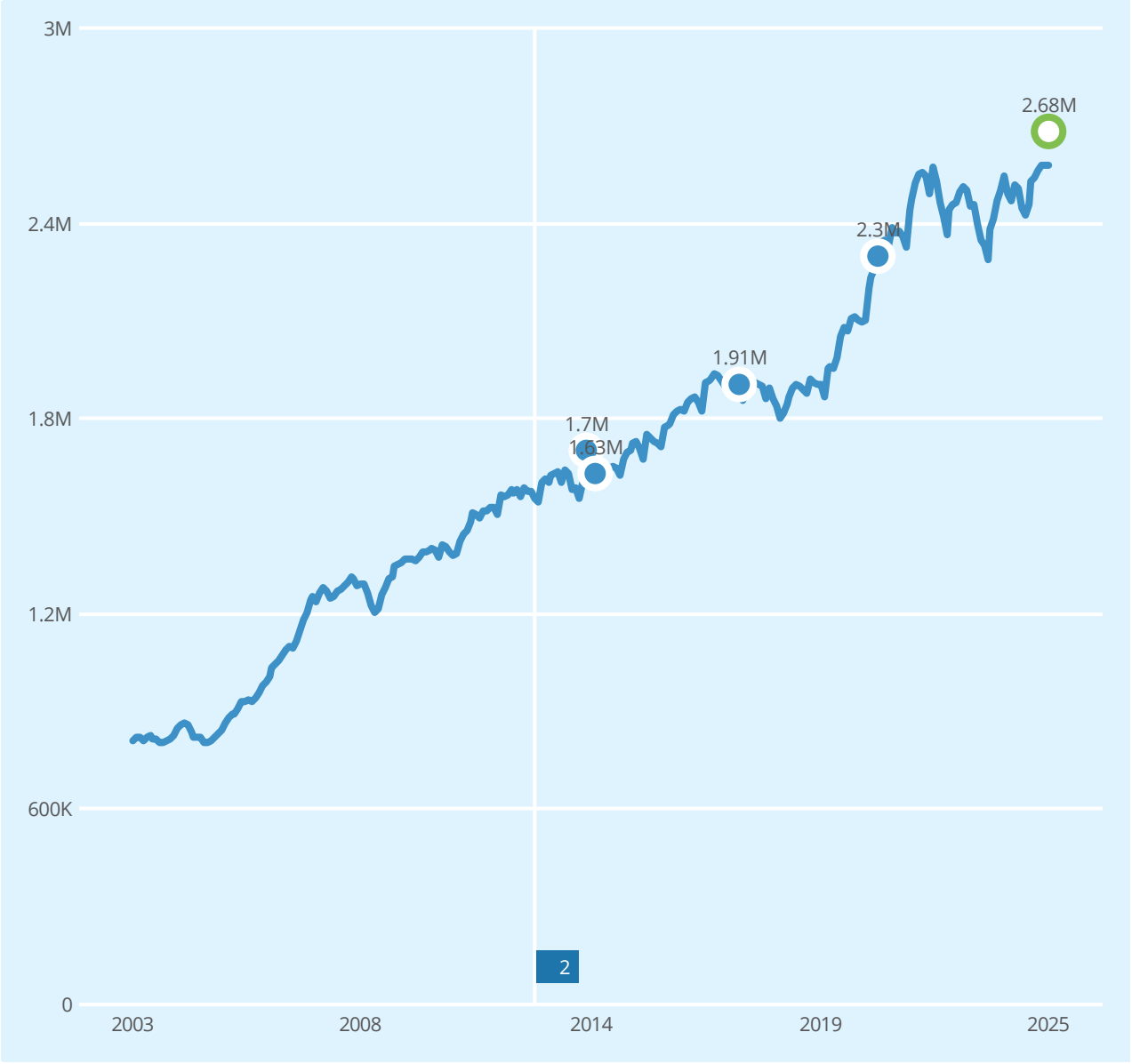
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grenlandsgata 20 B 83 m²	2019	3. etg	2 sov	19.03.2024	3 400 000	**3 500 000**	1 500 000	5 000 000	**60 241**
2	Dr.Munks gate 8 84 m²	2013	2. etg	2 sov	29.04.2024	2 490 000	**2 400 000**	1 356 000	3 756 000	**44 714**
3	Amtmann Berghs gate 1 57 m²	1950	1. etg	2 sov	26.08.2024	1 870 000	**1 900 000**	408 114	2 308 114	**40 493**
4	Grenlandsgata 20 B 48 m²	2019	2. etg	1 sov	12.06.2024	1 662 500	**1 513 000**	1 175 000	2 688 000	**56 000**

Meget lekker leilighet på Hovenga

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



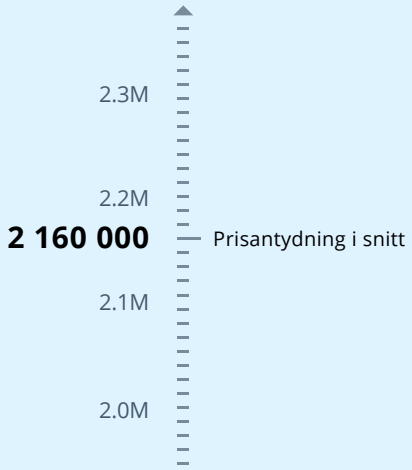
1 Lagerbygning

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.04.2021	30.04.2021	03.06.2021	1 500 000	1 620 000	680 000	2 300 000
22.10.2017	09.11.2017	07.12.2017	1 250 000	1 225 000	680 000	1 905 000
19.05.2014	19.05.2014	19.05.2014	-	950 000	680 000	1 630 000
12.02.2014	12.02.2014	12.02.2014	-	1 020 000	680 000	1 700 000

Leiligheter til salgs i HOVENGA SØR grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

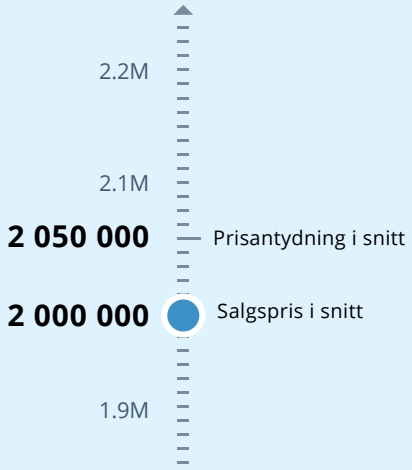


Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Leiligheter solgt i HOVENGA SØR grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

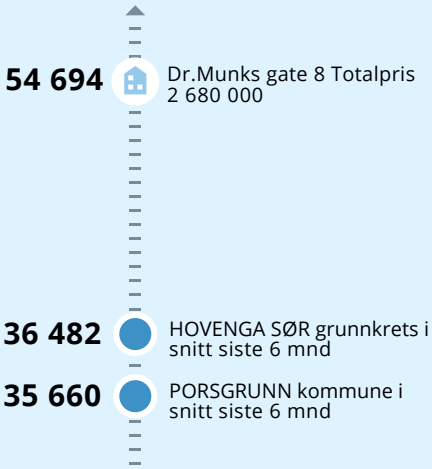


Solgt i snitt i løpet av

74
dager

for 3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Dr.Munks gate 8, 3912 PORSGRUNN
PORSGRUNN kommune
gnr. 200, bnr. 4143
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 26.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2664 **Referansenummer:** LW2263

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.
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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig/leilighet har areal over ett plan oppført 2013. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2021. Leiligheten er beliggende i 2.etasje. Felles adkomst med heis og trapperom. Innvendige overflater består av eikeparkett, fliser og belegg på gulvflater. Malt slettet flater på veggflater. Malt betong og gips i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom. Bod i kjeller og biloppstillingsplass.

Leiligheten fremstår med ingen vesentlig feil eller mangler. Alle bygningselementer fra byggeår (2013).
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. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om manglede forhold/mangler.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med teglstein og fiber murpuss. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.
Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer type Nordan. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør i brann og lydutførelse. Skyv og hevedør terrassedør til balkong med glass. Dører fyller sin funksjon.
Balkong med gulv i betong. Rekkverk i laminert glass og stål.
Balkong har et areal på ca. 11 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulvflater. Fliser på våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks - og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater (10 mm).
Leiligheter ligger tre etasjer over grunn. Radonmålinger er ikke relevant.
Innerdører består av malt slette dører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater til bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
Bad fra byggeår 2013.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Gulv har etablert fall til sluk. Godt fall til sluk i dusjnisje med nedsenket gulv med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant etablert ved dør og rundt vegger.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ved bruk av fuktindikator ble det indikert høye stedvis fuktverdier i våtsone. Ukjent om dette har ført til skader i den bak forliggende konstruksjon.
Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etablerers.
Bad har våtsone mot naboleilighet. Hulltagning er ikke mulig. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator.
Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite dør og skuffronter fronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett-hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer.
Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekk i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert på bad. Utkast fra vannskap til bad. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
Røranlegg i bod mangler sluk til eventuelt lekkasjevann. En løsning er etablering av Waterguard. Tiltak bør beregnes.
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 lansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom.
Aggregat etablert over kokemuligheter med avtrekk.
40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer.
Samsvarserklæring er innhentet.
Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg.
Brannsluknings apparat etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

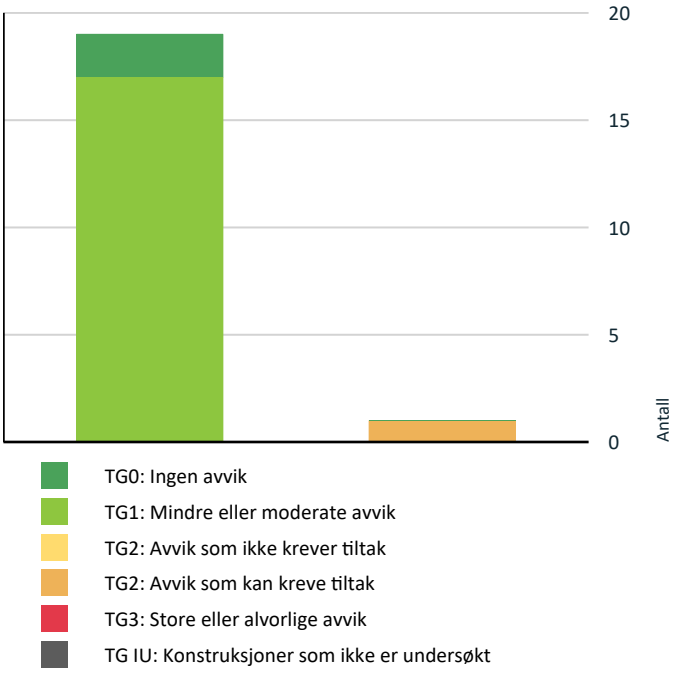
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

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 > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med teglstein og fiber murpuss. Isolert i hulrom med 15-20 cm isolasjonsmatter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.

Årstall: 2014

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer type Nordan. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2014

TG 1 Dører

Malt entredør i brann og lydutførelse. Skyv og hevedør terrassedør til balkong med glass. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med gulv i betong. Rekkverk i laminert glass og stål. Balkong har et areal på ca. 11 m2.

Årstall: 2013

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat. Fliser på våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater (10 mm).

Årstall: 2013

TG 0 Radon

Leiligheter ligger tre etasjer over grunn. Radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette dører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Varmekabel i gulvflater til bad. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
Bad fra byggeår 2013.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt himling. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har etablert fall til sluk. Godt fall til sluk i dusjnisje med nedsenket gulv med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant etablert ved dør og rundt vegger.

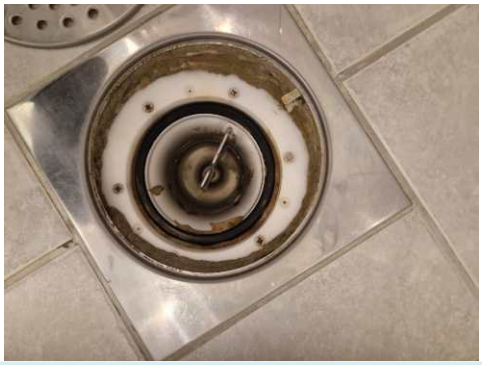
2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ved bruk av fuktindikator ble det indikert høye stedvis fuktverdier i våtsone. Ukjent om dette har ført til skader i den bak forliggende konstruksjon.
Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etablerers.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegger/dører.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert avtrekk med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot naboleilighet. Hulltagning er ikke mulig. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette hvite dør og skuffronter fronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett-hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk tilkoblet mekanisk avtrekk i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert på bad. Utkast fra vannskap til bad. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
Røranlegg i bod mangler sluk til eventuelt lekkasjevann. En løsning er etablering av Waterguard. Tiltak bør beregnes.
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 lansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom.
Aggregat etablert over kokemuligheter med avtrekk.

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.

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer.
Samsvarserklæring er innhentet.

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)?
   Ja



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.

Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Brannsluknings apparat etablert.

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?

Tilstandsrapport

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

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

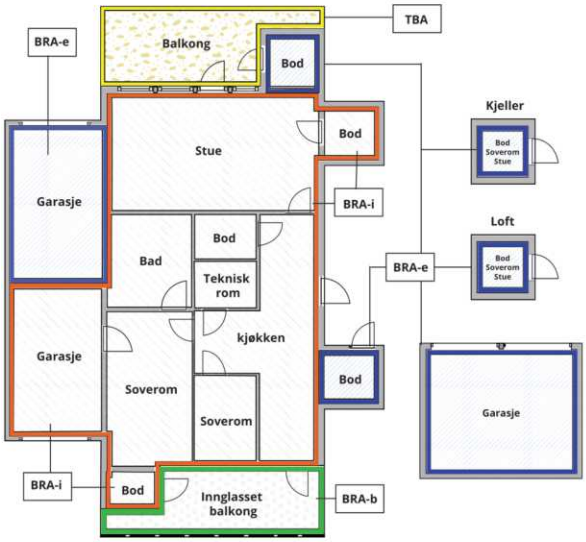
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	48			48	11
Kjeller		5		5	
SUM	**48**	**5**			**11**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

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	48	5

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Martine Hylle Rambekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	200	4143		0	783.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dr.Munks gate 8

Hjemmelshaver
Doktor Munks Park 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DOKTOR MUNKS PARK 1 BORETTSLAG	912837068			Rambekk Martine Hylle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Dr Munks gate i Porsgrunn. Sentral beliggenhet med gangavstand til Porsgrunn sentrum med de fleste servicefunksjoner, nærbutikk, skoler og barnehage. Gode solforhold med utsikt over nærområdet.

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 boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet flat tomt med plen og prydbusker. Gangveier i betongheller og asfalt. Parkering i felles parkerings kjeller.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
66 060 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	03.06.2025	
3	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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/LW2263

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250098

Selger 1 navn
Martine Hylle Rambekk

Gateadresse
Dr.Munks gate 8

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3912

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250098

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: Ladeboks ble installert i garasjekjeller i 2022.

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

Beskrivelse: Byttet til nytt gulv februar 2024.

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: 103250098

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250098

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: 103250098

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

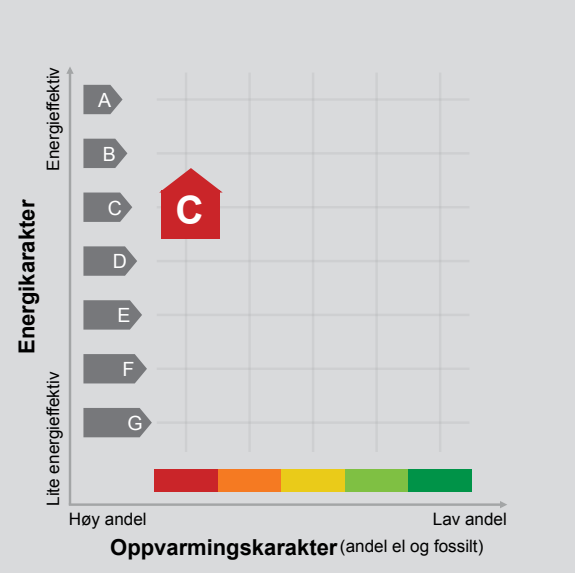
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Rambekk	a0e82bfe5a0395e9bb0579bfa18ae3504a5dc56c	27.05.2025 07:50:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250098

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Dr.Munks gate 8
Postnummer	3912
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	4143
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300270417
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-129937
Dato	03.06.2025



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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	2013
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: 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.

Styret i Doktor Munks Park I Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

PKUFs lokaler, Tordenskiolds gate 6

Tirsdag 08.04.2025 kl.18:00

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Styret foreslår at styreleder (og sekretær) Tor Ellefsen, får utbetalt 25.000 kroner for 2024.

Styret foreslår at styremedlem Magne Hansen, får utbetalt 30.000 kroner for vaktmestertjenester i 2024.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Som styremedlem for to år foreslår styret gjenvalg av Magne Hansen.

Som varamedlem for ett år foreslår styret gjenvalg av Knut Ragnar Horst.

Som nytt varamedlem foreslår styret valgt Ragnar Moland for ett år.

Styreleder Tor Ellefsen og styremedlem Harald Ursin Knudsen er ikke på valg.

6. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

Styret foreslår Magne Hansen valgt som delegat.

Styret foreslå Tor Ellefsen valg som vara-delegat

7. Saker fra styret/andelseiere (kun saker som følger med innkallingen, det er IKKE eventuelt post)

Det er ikke kommet noen saker inn til styret innen den fastsatte og kunngjorte fristen 28. februar 2025

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Doktor Munks Park I Borettslag for 2024

Generell informasjon

Doktor Munks Park I Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Tor Ellefsen, Dr. Munks gate 8
Styremedlem, Harald Ursin Knudsen, Grenmarsvegen 5
Styremedlem, Magne Helge Hansen, Grenmarsvegen 5
Varamedlem, Per Martin Johansen, Grenmarsvegen 5
Varamedlem, Knut Ragnar Horst, Dr. Munks gate 8

Antall kvinner: Ingen kvinner

Antall menn: 3 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 10 styremøter, hvor 105 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 3 saker om godkjenning av andelseiere.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fjorårets generalforsamling ble avholdt 17.4.; det møtte 15 personer.
Generalforsamlingen ble som vanlig etterfulgt av et beboermøte.

Økonomien har vært god med ca 90 tusen i overskudd; det vises til neste punkt på dagsorden

- Høstens årlige samling på Kafe K ble ikke gjennomført
- Filterbytte i september og desember
- COOP har byttet solcellepaneler på taket, slik at gjenskinn hos oss forsvant
- COOP har, etter vårt ønske, satt opp porter i hver ende av passasjen mellom deres bygg og vårt gjerde.
- COOP har svart på vårt brev om måkeplager
- Vannlekkasje i søndre ende av vår parkeringskjeller er reparert og ser ut til å være i orden
- Vannlekkasje i tunnelen mellom vår og naboens parkeringskjeller er under arbeid. Styret i DMP II følger opp denne saken
- Video-overvåkning av inngang til parkeringskjeller var oppe til diskusjon. I samråd med alle tre BRL ble det besluttet ikke å følge saken videre

Fremtidsplaner

Vanlig drift

Vurdere vedlikehold på gjerdet mellom oss og COOP

Vurdere vedlikehold på veggene på husene

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	339 718	370 292
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	93 195	-108 153
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	12 557	15 263
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-4 851	62 316
C: Årets endring disponible midler	**100 901**	**-30 574**
D: Disponible midler 31.12.	**440 619**	**339 718**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**440 619**	**329 947**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Doktor Munks Park I Borettslag orgnr: 912 837 068

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 261 128	1 165 308	1 261 100	1 368 610
Innkrevde felleskostnader renter		1 315 399	1 137 119	1 272 040	1 315 500
Andre inntekter		16 743	34 882	33 000	42 000
Målingsbasert inntekt		95 577	83 340	103 000	103 000
Strømavgifter		2 700	2 700	2 700	2 700
Salgsinntekter		186 414	122 288	80 000	50 000
Sum inntekter		**2 877 961**	**2 545 637**	**2 751 840**	**2 881 810**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 000	7 700	9 000	9 450
Styrehonorar	2	70 000	55 000	70 000	55 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		9 870	7 755	9 900	9 870
Forretningsførerhonorar		52 728	50 514	51 600	53 800
Medlemskontigent		4 000	4 000	4 000	5 000
Kontigent NBBL		2 400	2 400	2 500	2 600
Sikringsfond felleskostnader		2 520	2 520	2 700	2 709
Sommer og vinterkostnader		20 315	14 443	15 000	15 000
Vedlikehold	3	137 397	242 977	230 000	269 000
Serviceavtaler		140 288	154 843	0	0
Kabel-tv		135 678	125 788	130 000	140 000
Forsikring		55 096	51 397	55 000	63 000
Kommunale avgifter		405 768	372 136	405 000	425 000
Energi, strøm		104 851	105 080	114 000	114 000
Brensel, fjernvarme		152 281	148 504	140 000	140 000
Renhold, fellesareal		78 581	82 443	75 000	80 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		848	2 106	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		987	0	0	0
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		8 920	8 426	9 000	9 500
Andre driftskostnader	4	81 589	73 511	40 000	50 000
Bomiljø		0	0	10 000	5 000
Avskrivninger	5	12 557	15 263	12 600	8 800
Sum driftskostnader		**1 485 676**	**1 526 806**	**1 387 300**	**1 459 729**
Driftsresultat		**1 392 285**	**1 018 831**	**1 364 540**	**1 422 081**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		16 120	10 385	7 500	14 000
Rentekostnad		1 315 211	1 137 369	1 272 040	1 316 081
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 299 091**	**-1 126 985**	**-1 264 540**	**-1 302 081**
Årsresultat		**93 195**	**-108 153**	**100 000**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		93 195	-108 153	100 000	0
Sum overføringer		93 195	-108 153	100 000	0

Balanse pr 31.12.24 for Doktor Munks Park I Borettslag orgnr: 912 837 068

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	61 207 059	61 207 059
Tomter	7, 12	4 852 941	4 852 941
Andre driftsmidler	6	59 184	71 742
Sum varige driftsmidler		**66 119 184**	**66 131 742**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	183 666	178 815
Sum finansielle anleggsmidler		**183 666**	**178 815**
Sum anleggsmidler		**66 302 850**	**66 310 557**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	120 826
Andre leierestanser		0	35
Andre fordringer		0	9 771
Andre omløpsmidler		26 152	0
Periodisert kostnad		165 978	144 966
Sum fordringer		**192 130**	**275 598**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		526 674	278 316
Sum bankinnskudd og liknende		**526 674**	**278 316**
Sum omløpsmidler		**718 803**	**553 913**
SUM EIENDELER		**67 021 654**	**66 864 470**

Balanse pr 31.12.24 for Doktor Munks Park I Borettslag orgnr: 912 837 068

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	100 000	100 000
Opptjent egenkapital	9	583 469	490 275
Sum egenkapital	**9**	**683 469**	**590 275**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	10, 12	23 924 000	24 124 000
Annen langsiktig gjeld - IN	10, 12	2 500 000	2 300 000
Borettsinnskudd	11, 12	39 636 000	39 636 000
Sum langsiktig gjeld		**66 060 000**	**66 060 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 396	0
Gjeld mellomregning		0	-80
Leverandørgjeld		230 758	183 866
Påløpne renter		7 190	10 410
Annen kortsiktig gjeld	13	22 840	20 000
Sum kortsiktig gjeld		**278 184**	**214 195**
Sum gjeld		**66 338 184**	**66 274 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 021 654**	**66 864 470**

Porsgrunn 31.12.2024
Doktor Munks Park I Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Tor Ellefsen	Magne Helge Hansen	Harald Ursin Knudsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	9 000	7 700
Sum	**9 000**	**7 700**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	70 000	55 000
Sum	**70 000**	**55 000**

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	57 503	207 143
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	76 375	35 535
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	3 519	300
Sum	**137 397**	**242 977**

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

Note 4 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6394 Garasjekostnader	71 835	67 994
6550 Driftsmateriale	5 614	1 450
7720 Generalforsamling	1 484	1 717
7770 Bank og kortgebyrer	2 657	2 350
Sum	**81 589**	**73 511**

Note 5 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note.
I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	12 557	15 263
Sum	**12 557**	**15 263**

Note 6 - Andre driftsmidler

	Utemøbler	Plenklipper - robot	Ladestasjon for El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 750	32 477	87 680
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 750	32 477	87 680
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 750	32 477	28 496
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	59 184
Årets avskrivninger :	0	3 789	8 768
Anskaffelsesår :	2015	2019	2021
Antatt levetid i år :	3	5	10

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskriving oppstår.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 207 059	4 852 941
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 207 059	4 852 941
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 207 059	4 852 941
Anskaffelsesår :	2014	2014
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	183 666	178 815
Sum	**183 666**	**178 815**

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	100 000	100 000
2070 Akkumulert resultat	583 469	490 275
Sum	**683 469**	**590 275**

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12127349272**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	26 424 000
Lånesaldo 01.01:	24 124 000
Avdrag i perioden:	200 000
Lånesaldo 31.12:	**23 924 000**
Saldo 5 år frem i tid:	23 924 000
Andelssaldo 01.01:	2 300 000
Innbetalt IN i perioden:	200 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**2 500 000**
Sum pantegjeld for lån:	**26 424 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127349272	1	2 356 000	2 356 000
	1	1 876 000	1 876 000
	1	1 836 000	1 836 000
	1	1 716 000	1 716 000
	1	1 616 000	1 616 000
	1	1 436 000	1 436 000
	1	1 356 000	1 356 000
	1	1 316 000	1 316 000
	1	1 296 000	1 296 000
	1	1 276 000	1 276 000
	1	1 156 000	1 156 000
	1	1 076 000	1 076 000
	1	996 000	996 000
	1	880 000	880 000
	1	800 000	800 000
	1	736 000	736 000
	1	700 000	700 000
	1	680 000	680 000
	1	620 000	620 000
	1	200 000	200 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 12127349272 har første avdrag 30.03.2034 med kr 165 993	1	2 356 000	5 449
	1	1 876 000	4 339
	1	1 836 000	4 246
	1	1 716 000	3 969
	1	1 616 000	3 737
	1	1 436 000	3 321

Pantegjeld

1	1 356 000	3 136
1	1 316 000	3 044
1	1 296 000	2 997
1	1 276 000	2 951
1	1 156 000	2 674
1	1 076 000	2 489
1	996 000	2 304
1	880 000	2 035
1	800 000	1 850
1	736 000	1 702
1	700 000	1 619
1	680 000	1 573
1	620 000	1 434
1	200 000	463

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

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2250 Borettsinnskudd	39 636 000	39 636 000
Sum	**39 636 000**	**39 636 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	23 924 000	24 124 000
Borettsinnskudd	39 636 000	39 636 000
Sum	**63 560 000**	**63 760 000**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	4 852 941	4 852 941
Bygninger, garasjer og boder	61 207 059	61 207 059
Sum	**66 060 000**	**66 060 000**

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2965 Andre påløpte kostnader	20 000	20 000
2990 Annen kortsiktig gjeld	2 840	0
Sum	**22 840**	**20 000**

Resultat og balanse med noter for Doktor Munks Park I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Doktor Munks Park I Borettslag

Styreleder	Tor Ellefsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Harald Ursin Knudsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Magne Helge Hansen (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Doktor Munks Park I Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 4FSOC-PAAX7-UENDM-JMC3M-PTGQV-IAKX5

Shape the future
with confidence

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Porsgrunn, 13. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 4FSOC-PAAX7-UENDM-JMC3M-PTGQV-IAKX5

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-13 17:05:46 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 4FSOC-PAAX7-UENDM-JMC3M-PTGQV-IAKX5

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

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

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

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

TE/8. april 2025

Tilstede:

I-101 Harald Ursin Knudsen
I-301 Aksel Slettebakken
I.303 Mladen Ječmenica
I-403 Ragnar Moland
II-301 Knut Ragnar Horst
Eli O. Horst
II-302 Brit Åtland Ellefsen
Tor Ellefsen

Kopi til:
Alle beboere
GBBL

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling tirsdag 8. april 2025 kl 18:00 i PKUFs lokaler

Styrets leder ønsket alle velkommen. Det ble servert kaffe.

Sak 1 **Konstituering**

a) Antall andelseiere som møtte var 6 (8 personer)
b) Det forelå ingen fullmakter fra andre
c) Innkallingen ble godkjent
d) Dagsorden ble godkjent
e) Tor Ellefsen ble valgt til møteleder
f) Tor Ellefsen ble valgt til referent
g) Knut Ragnar Horst ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Sak 2 **Årsmelding fra styret**

Møteleder leste årsmeldingen.
Årsmeldingen ble enstemmig godkjent.

Sak 3 **Godkjenning av årsregnskap**

Møteleder gjennomgikk årsregnskapet.
Møteleder leste revisjons-beretningen.
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Sak 4 **Godtgjørelse til styret**

a) Styret foreslår at styreleder utbetales kr 25.000,- for 2024
b) Styret foreslår at Magne Hansen utbetales kr 30.000,- for vaktmestertjenester for 2024

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 **Valg av styremedlemmer**

a) Styret foreslår Magne Hansen gjenvalgt som styremedelm for to år
b) Styret foreslår Knut Ragnar Horst gjenvalgt som varamedlem til styret for ett år
c) Styret foreslår Ragnar Moland valgt som varamedlem til styret for ett år.

Det ble ikke foreslått andre kandidater
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt ved akklamasjon
Styreleder Tor Ellefsen og styremedlem Harald Ursin Knudsen var ikke på valg.

Sak 6 **Valg av delegater til G**
BBLs generalforsamling

a) Styret foreslo Magne Hansen som delegat
b) Styret foreslo Tor Ellefsen som varadelegat

Det ble ikke foreslått andre kandidater
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Sak 8 **Innkomne forslag**

Det var ikke kommet inn noen forslag innen fristen 28. februar.

Det var ingen flere saker. Generalforsamlingen hevet.

Porsgrunn, 8. april 2025

Knut Ragnar Horst

Tor Ellefsen

Det var ingen saker fra styret og ingen saker som kom frem etter Generalforsamlingen, slik at det ikke var nødvendig med et etterfølgende beboermøte.

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Seltor AS

Vipevegen 51
3917 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/02909-27	18.09.2014

Gbnr. 200/398, Dr. Munksgate-Ferdigattest Byggetrinn 1

Tiltakshaver: PBL Prosjekt Dr. Munks gate AS		
Ansvarlig søker: Seltor AS		
Ansvarlig prosjekterende: Seltor AS, Multiconsult AS, Grunnteknikk AS, Telerør AS, GConsult AS, Kone AS, AF Decom AS, Skansen Consult, Elektro 4, Geoingeniørene AS, Infratech AS, Norconsult AS		
Ansvarlig utførende: AF Decom AS, Geoingeniørene AS, Eckholdt AS, Seltor AS, Bøttger & Co AS, Byggpartner Sør AS, Elektro 4, Telerør AS, G-Consult AS, Kone AS		
Gnr/Bnr: 200/799,398,399	**Saks.nr.:** 12/02909	
Søknadsdato: 02.09.14	**Rammetillatelse:** 19.09.11	**Igangsettingstillatelser:** 1: 08.10.2012 2: 05.11.2012 3: 08.01.2013 4: 15.05.2013

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon den 02.09.14, gis det ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10 for Byggetrinn 1 (Bygg 1 og 2).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Mariann Stubberød

35547000

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgate 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost:postmottak@porsgrunn.kommune.no

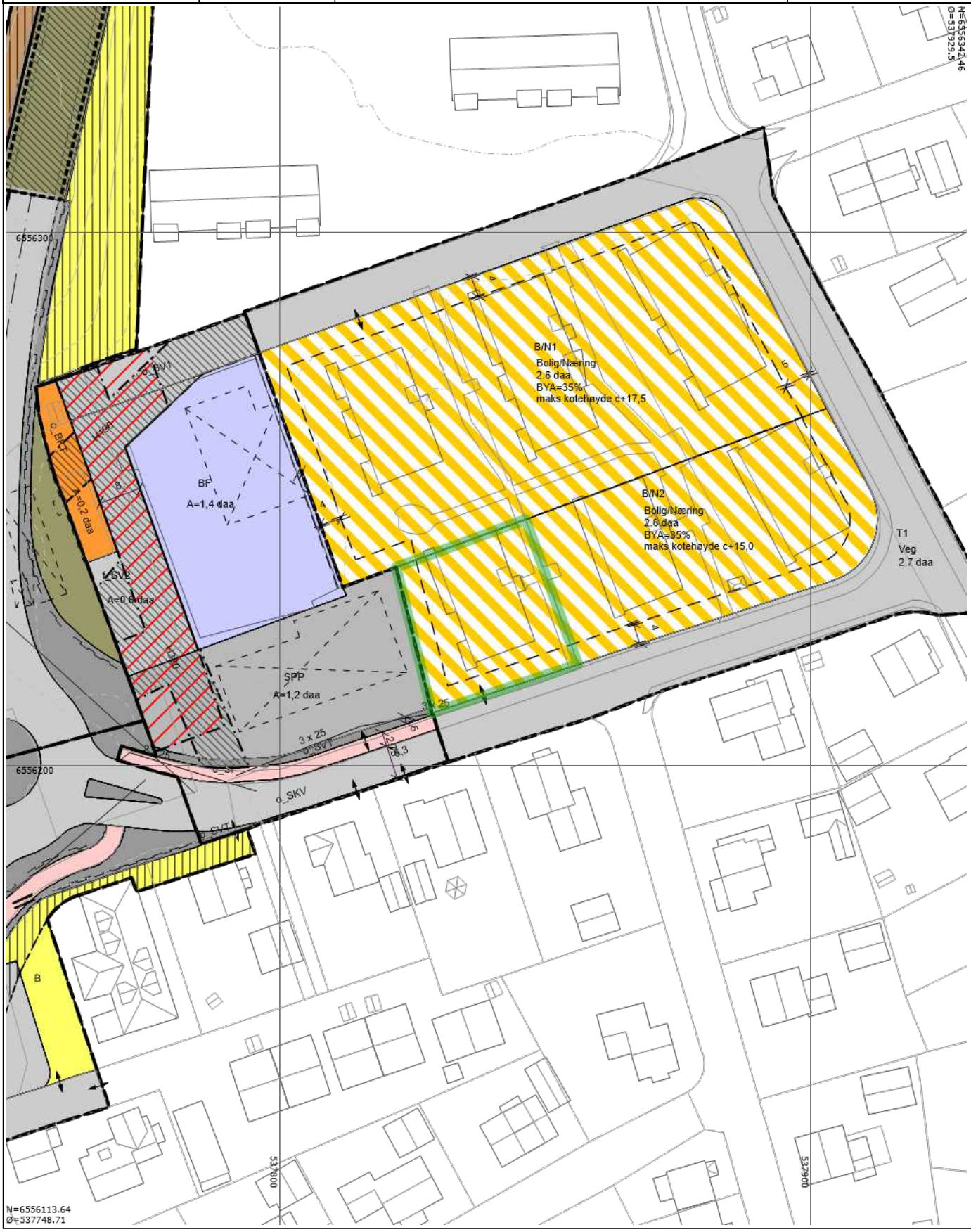
Bankgiro:
Org.nr.: 939991034

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

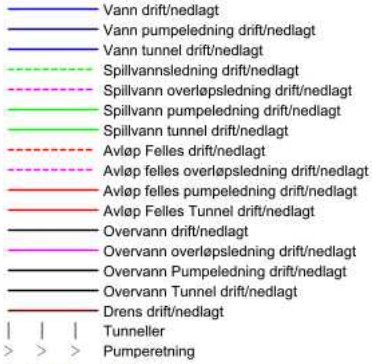
Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 4143	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Dr.Munks gate 8 3912 PORSGRUNN			
Annen info:	Dr. Munks gate			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpFareGrense
- RpGrense
- Flomfare
- Sentrumsformål
- Fortau
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Naturområde i sjø og vassdrag
- A Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Flomfare
- Andre sikringssoner
- Offentlig trafikkområde
- Midlertidig anleggsområde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse
- Forretninger
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane
- Parkeringsplasser
- Naturområde i sjø og vassdrag
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpArealformålOmråde
- Veg
- Eiendomsteig



Kvikkleire - risiko



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**4143**	**0**	**0**	Dr.Munks gate 8, 3912 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	783.72m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1567.44m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	285.17m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4001 239	Dr. Munks gate (17.6.2010)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	783.72m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

PORSGRUNN KOMMUNE
Virksomhet Service

Dato: 16.05.2025
Referanse:
Saksbehandler: EAL

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200 Bnr: 4143 Adresse: Dr.Munks gate 8

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei.

Vernestatus: Nei.

Sefrakregistrert: Nei.
(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

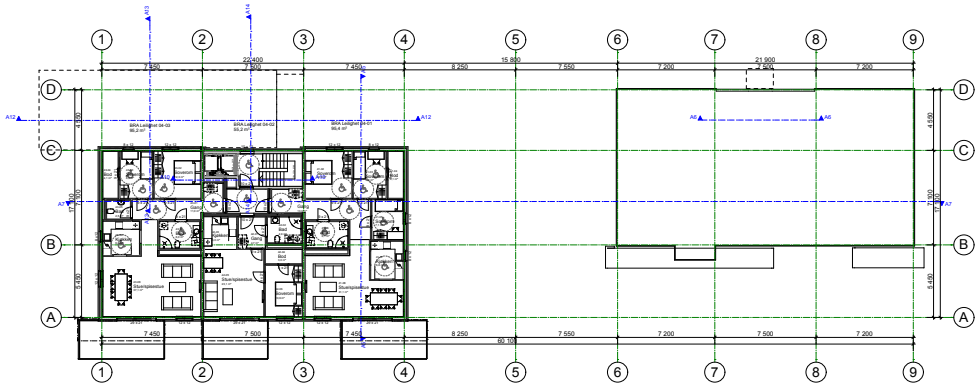
Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidig regulering

POSTADRESSE
Floodsgt. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE: Floodsgt 6
E-post: postmottak@porsgrunn.kommune.no
Internett-adresse: http://www.porsgrunn.kommune.no/

TELEFAKS
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00



MERKNADER :

Utskrift: 2577 Tegn nr: A23-105

SJEKKLISTE:

	Avvik	Rev. kontrollstato
Universell utforming:		
☐ NS 11001-1:2009 Universell utforming av byggverk, del 1 Anbefalt og publikumsbygninger	☐	
☐ NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk, del 2 Boliger	☐	
☐ NBI 220.203 Krav til tilgjengelighet i boliger iht TEK 10	☐	
☒ Universell utforming Renhetighetsnytt", Veileder Trondheim kommune, utgave 1, 01.02.09	☐	09.10.2012
Kontroll opp mot prosjekteringsgrunnlag:		
☒ Geoteknisk rapport Grunnteknikk 1153890/1, 1153890/2, 1153890/3 og 1153890 003	☐	09.10.2012
☒ Overordnet brannteknisk notat 110387	☐	09.10.2012
☒ Reguleringsplan og bestemmelser til detaljplan for Ila Brygge, Ila, Bestilkentrik, Pimgkomi kommune vedtatt 17.06.14.	☐	09.10.2012
☒ Miljøprogram	☐	09.10.2012
Norsk Standard		
☒ Lydkrav klasse C, NS 8175	☐	09.10.2012
Sintef NBI byggedetaljblad		
☒ NBI 522.013 Lydisolerende lunge etasjeskillere	☐	09.10.2012
☒ NBI 381.121 Soverom og andre sekundære oppholdsrom i boliger	☐	09.10.2012
☒ NBI 530.706 Sikring mot radon ved nybygging	☐	09.10.2012
Sintef BYN "Våtromsnormen"		
☒ BYN 36.100 Krav til fallforhold, overflater og underlag	☐	09.10.2012

Rådg. og Sektor Bolig	Utf.	
Ila Brygge Park	Kontr. Ark.	29.10.12
Ila Murskogt	1:100	A1-L
	Arbeidstegning	
4etg	2577	A23-105

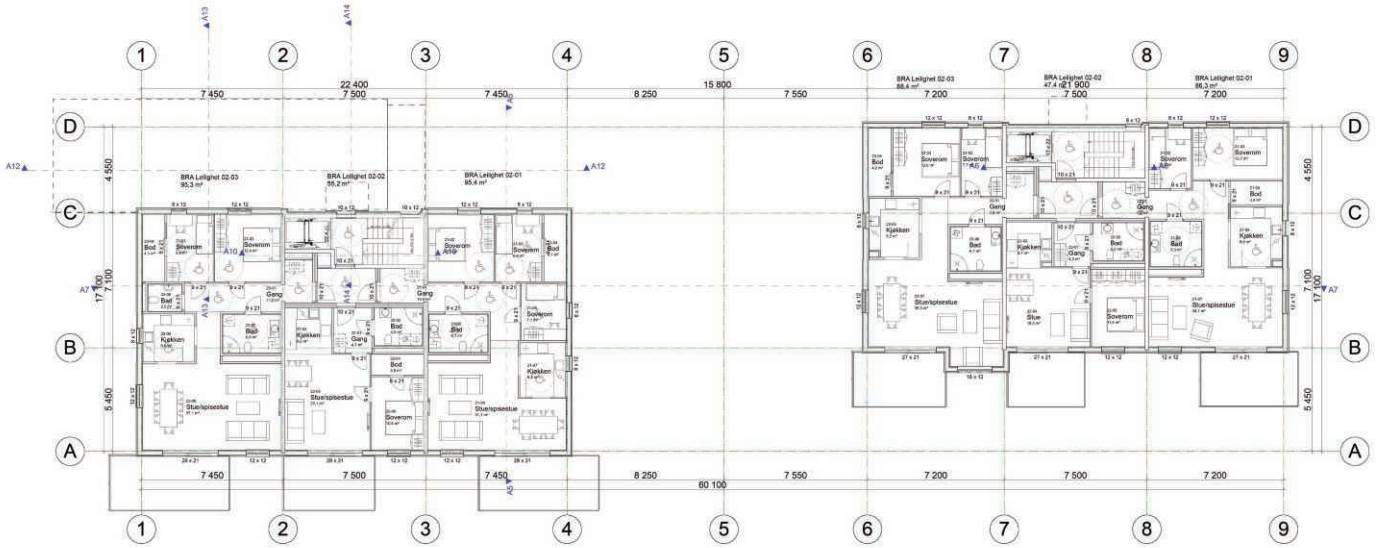
SELTOR ARKITEKTER

Sektor AS
Kjøpmannsgata 34
7011 Trondheim

Tlf: 48 40 40 00
Fax: 48 40 40 01
post@sektor.no
www.sektor.no

Denne tegningen er Sektor AS sin eiendom, og må ikke kopieres, lagres eller utleveres av andre uten skriftlig tillatelse.

29.10.2012 14:43:37 - O:\Arkiv\prj\2577 Ila Brygge Ila Bergen - Leilighetsprosjekt\Tegninger\A23-105.dwg



MERKNADER :

Arkiv nr.	Tegn. nr.
2577	A23-103

SJEKKLISTE:

	Avvik	Rev. kontrolldato
Universell utforming:		
☐ NS 11001-1:2008 Universell utforming av byggverk. Del 1 Arbeids- og publikumsbygninger	☐	
☐ NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk. Del 2 Boliger	☐	
☐ NBI 330.205 Krav til tilgjengelighet i boliger iht TEK 10	☐	
☑ "Universell utforming flerleilighetsbygg". Veileder Trondheim kommune, utgave 1, 01.02.08	☐	09.10.2012
Kontroll opp mot prosjekteringsgrunnlag:		
☑ Geoteknisk rapport Grunnteknikk 110360/r1, 110360b1, 110360b2 og110360 tb3	☐	09.10.2012
☑ Overordnet brannteknisk notat 110397	☐	09.10.2012
☐ Reguleringsplan og bestemmelser til detaljplan for: Dr. Munks gate, Berthelsmia, Persprutn kommune vedtatt 17.06.10.	☐	09.10.2012
☑ Miljøprogram	☐	09.10.2012
Norsk Standard		
☑ Lydkrav klasse C, NS 8175	☐	09.10.2012
Sintef NBI byggedetaljblad		
☑ NBI 522.513 Lydisolerende lunge etasjeskillere	☐	09.10.2012
☑ NBI 361.121 Soverom og andre sekundære oppholdsrom i boliger	☐	09.10.2012
☑ NBI 520.706 Sikring mot radon ved nybygging	☐	09.10.2012
Sintef BVN "våtromsnormen"		
☑ BVN 30.100 Krav til fallforhold, overflater og underlag	☐	09.10.2012

Tiltakshaver: PBBL og Seltor Bolig	Dato:	
Adresse: Dr.Munks Park	Arkiv: Prosjektbase	Gr. HM 22/12
Eiendom/Gårdsnr/bnr: Dr.Munksgt.	Målestokk: 1:100	Papirformat: A1-L
2etg	Tegn.nr.: 2577 A23-103	Arbeidstegning

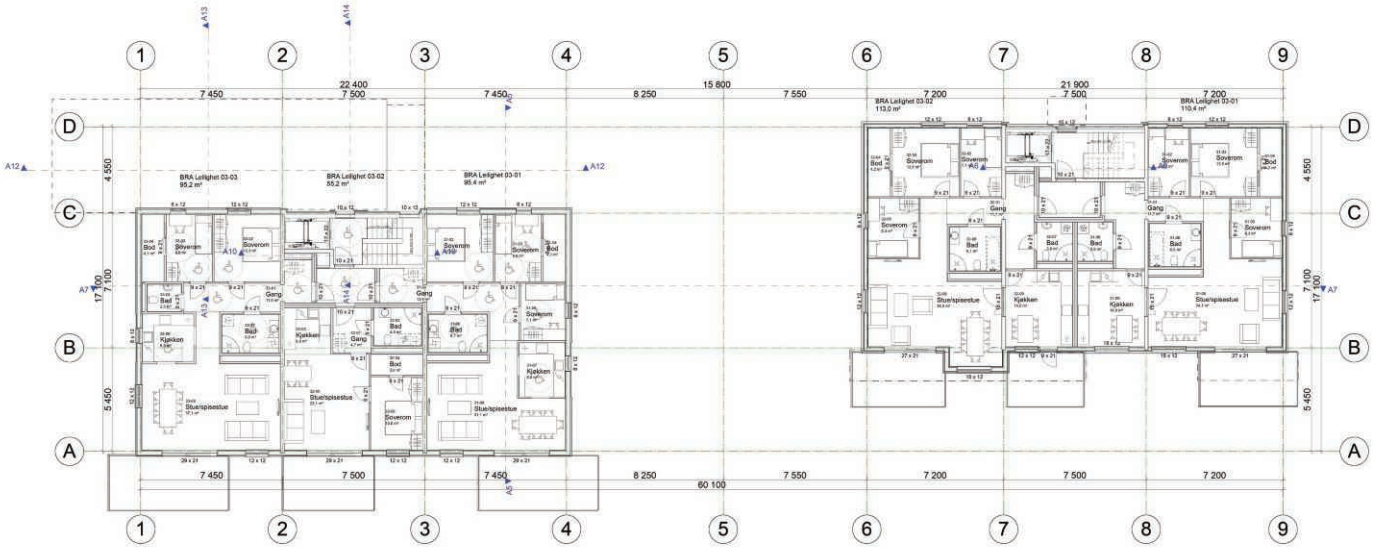
SELTOR ENTREPRENØR

Seltor AS
Tyholtveien 81
7017 TRONDHEIM

Tlf. 02 02 02 02
Fax 02 02 02 02
E-post: post@seltor.no
www.seltor.no

Dersse tegningen er Seltor AS sin eiendom, og må ikke benyttes, kopieres eller etterlignes av andre uten skriftlig tillatelse.

Jul 10,2012 14:48:13 GMT - 0 - Revit.build 2011 - C:\Revit\Jobb\2011\2577 - Dr. Munksgt 01\2577 Prosjektering og tegninger\A1-modeller\Tegninger\2577-A23-103.rvt - Plotted by: Ståle Hjelmeland



MERKNADER :

Arkivnr.	Tegn.nr.
2577	A23-104

SJEKKLISTE:

	Avvik	Rev. kontrolldato
Universell utforming:		
NS 11001-1:2008 Universell utforming av byggverk. Del 1 Arbeids- og publikumsbygninger	☐	
NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk. Del 2 Boliger	☐	
NBI 330.205 Krav til tilgjengelighet i boliger iht TEK 10	☐	
"Universell utforming ferieleilighetsbygg". Veileder Trondheim kommune, utgave 1, 01.02.08	☐	09.10.2012
Kontroll opp mot prosjekteringsgrunnlag:		
Geoteknisk rapport Grunnteknikk 110360rr1, 110360tb1, 110360tb2 og110360 tb3	☐	09.10.2012
Overordnet brannteknisk notat 110397	☐	09.10.2012
Reguleringsplan og bestemmelser til detaljplan for Dr. Munks gate, Berthelsmia, Persprutn kommune vedtatt 17.06.10.	☐	09.10.2012
Miljøprogram	☐	09.10.2012
Norsk Standard		
Lydkrav klasse C, NS 8175	☐	09.10.2012
Sintef NBI byggedetaljblad		
NBI 522.513 Lydisolerende lunge etasjeskillere	☐	09.10.2012
NBI 361.121 Soverom og andre sekundære oppholdsrom i boliger	☐	09.10.2012
NBI 520.706 Sikring mot radon ved nybygging	☐	09.10.2012
Sintef BVN "våtromsnormen"		
BVN 30.100 Krav til fallforhold, overflater og underlag	☐	09.10.2012

Tiltakshaver: PBBL og Seltor Bolig
Arkitekt: Dr.Munks Parc
Ansvarlig for utarbeidelse: Dr.Munksgt.

Dato: 09.10.2012
Målestokk: 1:100
Format: A1-L

Arbeidstegning

Etg: 3etg

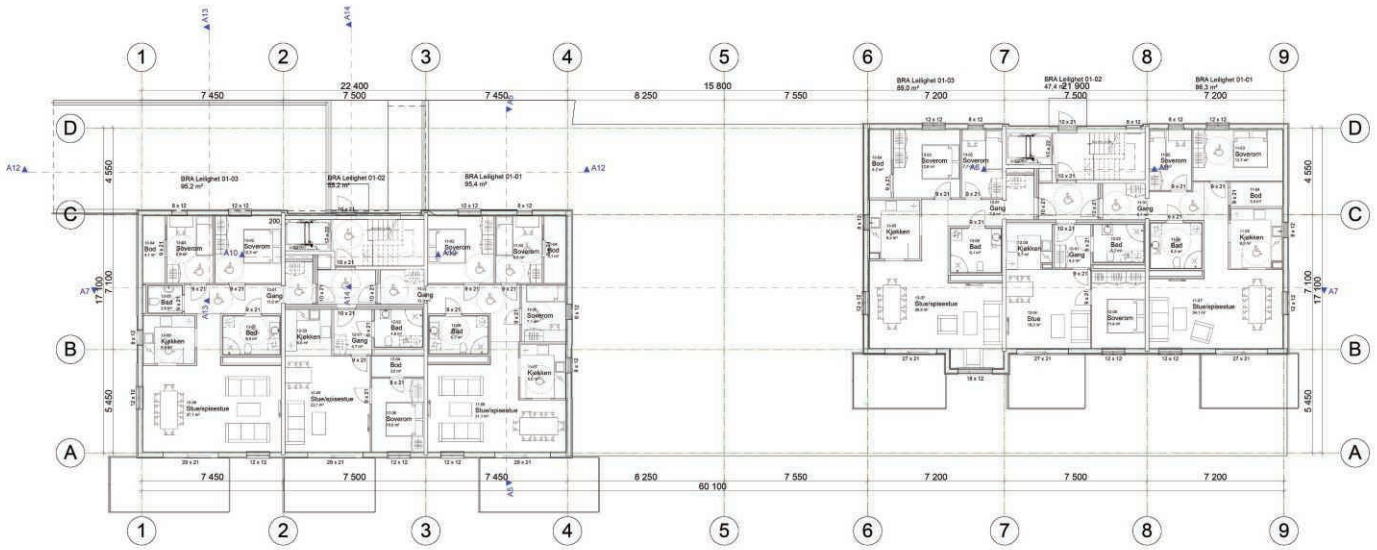
Tegn.nr.: A23-104

SELTOR ENTREPRENØR

Seltor AS
Tyholmen 61
2817 TOKKEROMS

Tlf.: 61 15 15 61
Fax: 61 15 15 62
post@seltor.no
www.seltor.no

Denne tegningen er Seltor AS sin eiendom, og må ikke benyttes, kopieres eller etterlignes av andre uten skriftlig tillatelse.



MERKNADER :

Arkiv-nr. 2577 Tegn.-nr. A23-102

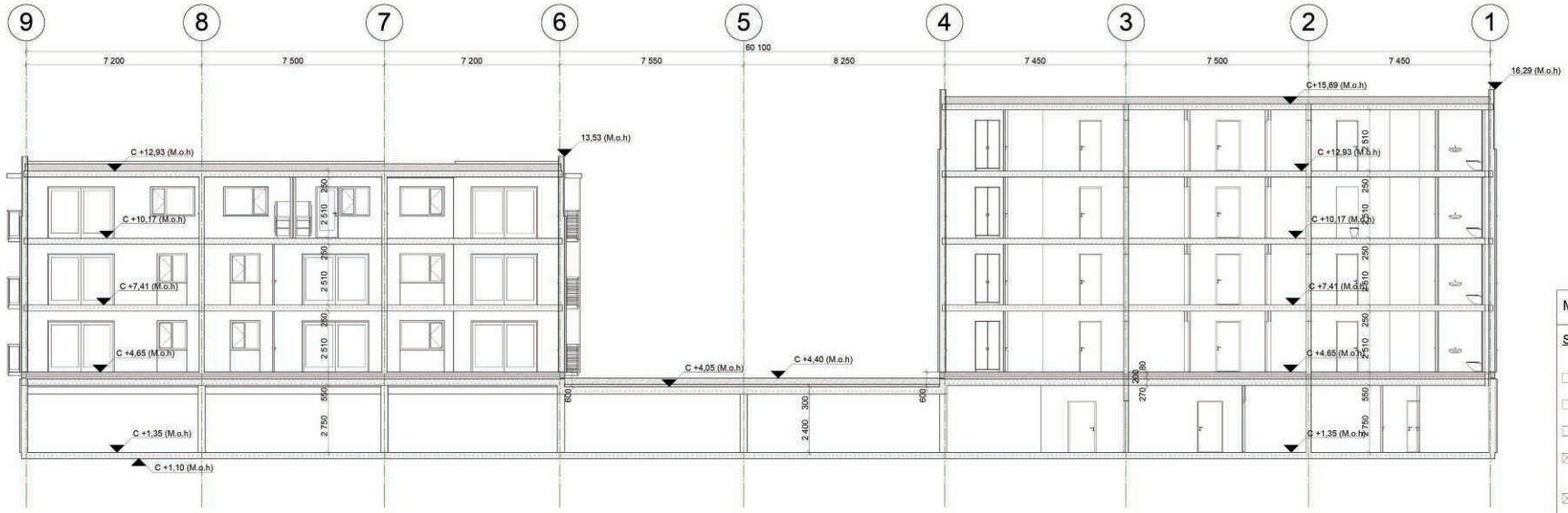
SJEKKLISTE:

	Avvik	Rev. /kontrolldato
Universell utforming:		
NS 11001-1:2008 Universell utforming av byggverk. Del 1 Arbeide og publikumsbygninger	☐	
NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk. Del 2 Boliger	☐	
NBI 330.205 Krav til tilgjengelighet i boliger inni TEK 10	☐	
"Universell utforming flerleilighetsbygg". Veileder Trondheim kommune, utgave 1, 01.02.08	☐	09.10.2012
Kontroll opp mot prosjekteringsgrunnlag:		
Geoteknisk rapport Grunnteknikk 110360rr1, 110360tb1, 110360tb2 og110360 tb3	☐	09.10.2012
Overordnet brannteknisk notat 110397	☐	09.10.2012
Reguleringsplan og bestemmelser til detaljplan for: Dr. Munks gate, Berthelsmia, Persprutn kommune vedtatt 17.06.10.	☐	09.10.2012
Miljøprogram	☐	09.10.2012
Norsk Standard		
Lydkrav klasse C, NS 8175	☐	09.10.2012
Sintef NBI byggedetaljblad		
NBI 522.513 Lydisolerende lunge etasjeskillere	☐	09.10.2012
NBI 361.121 Soverom og andre sekundære oppholdsrom i boliger	☐	09.10.2012
NBI 520.706 Sikring mot radon ved nybygging	☐	09.10.2012
Sintef BVN "våtromsnormen"		
BVN 30.100 Krav til fallforhold, overflater og underlag	☐	09.10.2012

Prosjektnavn: PBBL og Seltor Bolig
Adresse: Dr.Munks Parc
Kvartal/Gnr/Bnr/Seksjon: Dr.Munksgt.
Dato: 09.10.2012
Målestokk: 1:100
Format: A1-L
Tegningsnavn: 1etg
Tegn.-nr.: 2577 A23-102

SELTOR EIENDOM
Seltor AS
Tjuvholmen 51
0211 TJUVHOLMEN
Tlf.: 22 12 12 12
Fax: 22 12 12 13
E-post: post@seltor.no
www.seltor.no

Denne tegningen er Seltor AS sin eiendom, og må ikke benyttes, kopieres eller etterlignes av andre uten skriftlig tillatelse.



MERKNADER :

Sak Nr. 2577 | Tegn. Nr. A30-101

SJEKKLISTE:

	Avvik	Rev. kontrolldato
Universell utforming:		
☐ NS 11001-1:2009 Universell utforming av byggverk, Del 1 Arbeids og publikumsbygninger	☐	
☐ NS 11001-2:2009 Universell utforming av byggverk, Del 2 Boliger	☐	
☐ NBI 330.205 Krav til tilgjengelighet i boliger ihht TEK 10	☐	
☒ "Universell utforming flerleilighetsbygg", Veileder Trondheim kommune, utgave 1, 01.02.09	☐	09.10.2012
Kontroll opp mot prosjekteringsgrunnlag:		
☒ Geotenisk rapport Grunnteknikk 110360n1, 110360tb1, 110360tb2 og110360 tb3	☐	09.10.2012
☒ Overordnet brannteknisk notat 110367	☐	09.10.2012
☒ Reguleringsplan og bestemmelser til detaljplan for Dr. Munks gate, Barthetomta, Porsgrunn kommune vedtatt 17.06.10.	☐	09.10.2012
☒ Miljøprogram	☐	09.10.2012
Norsk Standard		
☒ Lydkrav klasse C, NS 8175	☐	09.10.2012
Sintef NBI byggedetaljblad		
☒ NBI 522.513 Lydisolerende tunge etasjeskillere	☐	09.10.2012
☒ NBI 361.121 Soverom og andre sekundære oppholdsrom i boliger	☐	09.10.2012
☒ NBI 520.706 Sikring mot radon ved nybygging	☐	09.10.2012
Sintef BVN "våtromsnormen"		
☒ BVN 30.100 Krav til fallforhold, overflater og underlag	☐	09.10.2012

TILTAKSHAVER: PBBL og Seltor Bolig

PROSJEKT: Dr.Munks Park

BYGGETS ADRESSE: Dr.Munksgt.

Snitt A7

KONTR: J.Fjeldvarne | UTARB: JG Fehn | TEGN: Seltor AS | DATO: 04.09.2012

MÅLESTOKK: 1:100 | FORMAT: A1

FASE: Arbeidstegning

SAK NR. 2577 | TEGN. NR. A30-101 | REV.

SELTOR AS
Vipevegen 51,
Vallermyrane
3917 PORSGRUNN

Tlf.: 35 93 10 20
Fax.: 35 93 10 21
E-mail: seltor@seltor.no

Denne tegningen er SELTOR AS sin eiendom, og må ikke benyttes, kopieres eller etterlignes av andre uten skriftlig tillatelse.

24.10.2012 14:45:5 2577 - Dr. Munchsgt BT109 Prosjektering og tegninger\11 ARKitekTTegninger\Dr munk 16.pln

Dr.Munks gate 8

Nabolaget Hovenga/Kjølnes - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Myrene skole (1-7 kl.) 246 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Borge skole (1-10 kl.) 312 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8... 91 elever, 6 klasser	9 min 0.8 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	10 min 0.8 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Coop Extra - Dr Munks gate	2 min
Kammerherreløkka	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 0.6 km
Osebrogata Totalt 8 ulike linjer	7 min 0.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	37 min

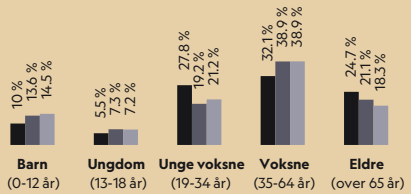
BARNEHAGER

Hovenga barnehage (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Radehuset barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km
Borgeenga barnehage (1-5 år) 100 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Hovenga	1 min
Rema 1000 Hovenga	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovenga/Kjølnes	1 823	1 145
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Kjølnes idrettspark	5 min
Bratsbergvegen ballplass	6 min
SATS Express Porsgrunn	11 min
Sats Ekspress Porsgrunn	11 min

«Rolig, sentralt beliggende litt utenfor sentrum av Porsgrunn. Enkelt å komme seg rundt med offentlig transportmiddel.»

— Sitat fra en lokalkjent

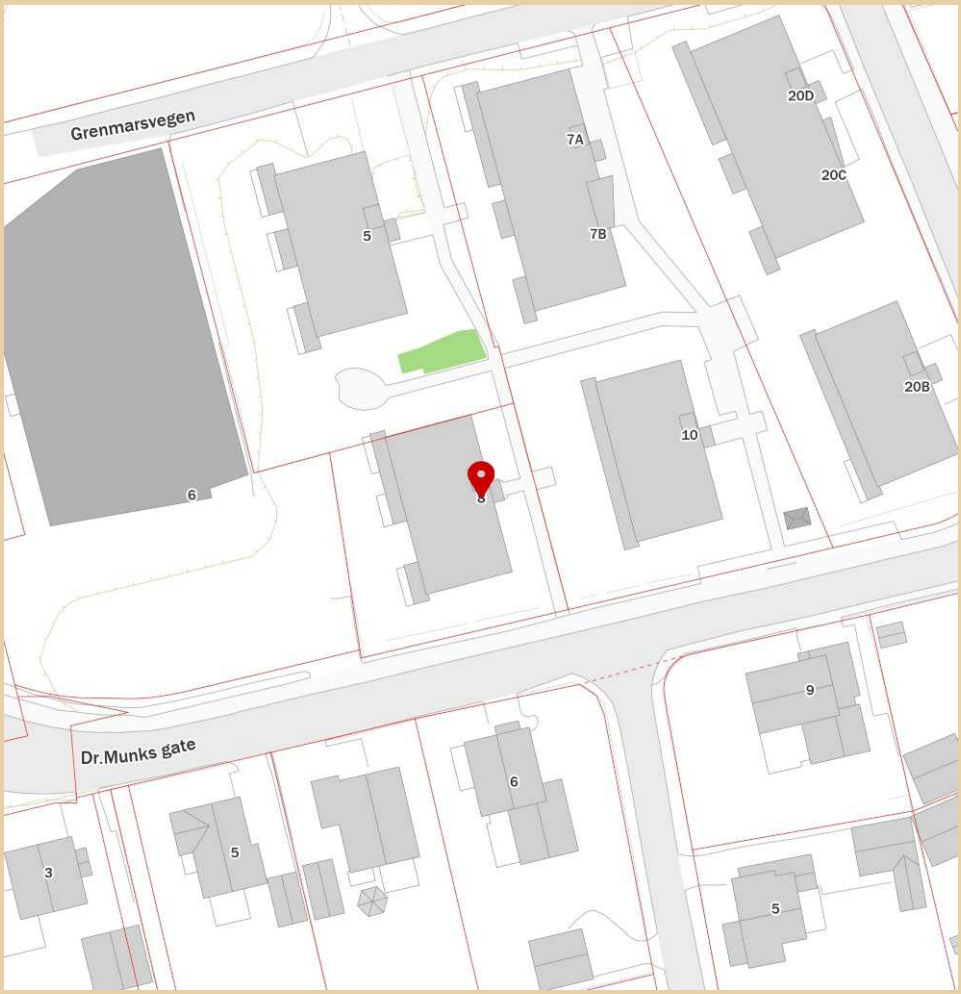
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


BYGG 1
BYGG 2
BYGG 3
BYGG 4
BYGG 5
BYGG 6
Avgrensning Byggetrinn1
Munks gate
200/798
200/396
200/785
200/786
200/783
200/782
200/804
200/402
30.000
12.948 m
8.999 m
14.947 m
14.950 m
14.950 m
14.950

Reguleringsbestemmelser vedtatt av bystyret 17.06.10 i sak 55/10

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJPLAN FOR Dr. MUNKS GATE, BARTHETOMTA
Porsgrunn Kommune

INNHOLD:

§1 GENERELT

1.1 Planområdet
1.2 Hensikten med reguleringsplanen
1.3 Reguleringsformål

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav
2.2 Dokumentasjonskrav
2.3 Tilgjengelighet i felles leke- og uteoppholdsarealer
2.4 Støy
2.5 Automatisk freda kulturminner
2.6 Forurensning i grunnen

§3 BEBYGGELSE og ANLEGG – GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell utforming
3.2 Grad av utnytting
3.3 Byggehøyde
3.4 Byggegrense
3.5 Boligkvalitet
3.6 Krav til parkering
3.7 Oppvarming
3.8 Avfallshåndtering
3.9 Trafo

§4 BEBYGGELSE og ANLEGG – SPESIALBESTEMMELSER

4.1 Kombinert formål felt B/N1 og B/N2

§5 SAMFERDSELSANLEGG og TEKNISK INFRASTUKTUR – BESTEMMELSER

5.1 Veg. Felt T1

---

§1. GENERELT

1.1 Planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bygging av boliger, evt. kombinert med næringsarealer og parkeringskjeller i området. En evt. utbygging av området vil kunne foregå trinnvis.

Reguleringen vil ikke hindre at eksisterende virksomheter i dagens bygningsmasse kan opprettholdes.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter Plan- og bygningsloven §12-5 arealformål

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål – Bolig / Næring

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis byggetillatelse skal all dokumentasjon beskrevet under §2.2 foreligge.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til den første boenheten skal uteområder som skal brukes til felles lek og ute-opphold være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan. Det skal til en hver tid aldri være mindre enn 35 m^2 opparbeidet egnet leikeareal og 30 m^2 egnet uteoppholdsareal per boenhet. Lekearealene skal opparbeides slik at det i området blir gode lekemuligheter for barn i alle aldre.

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til den første boenheten skal minst 1 garasje / oppstillingsplass for bil samt 0,5 gjesteparkeringsplass være ferdig opparbeidet per boenhet.

2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal følgende dokumentasjon foreligge.

Geotekniske forhold

Ved behandling av søknadspliktige tiltak i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal de geotekniske forhold i tiltaksområdet være dokumentert.

Før det gis igangsettingstillatelse til slike tiltak i planområdet skal det dokumenteres at stabiliteten er tilstrekkelig både i anleggsfasen og i permanent sammenheng. Både lokalstabilitet, områdestabilitet og eventuelle sikringsbehov skal være dokumentert av geotekniker og deretter kontrollert av en uavhengig geotekniker fra et annet firma.
Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen sendes kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet må innarbeides i kontrollplanen og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges før brukstillatelse og ferdigattest gis. Eventuelle stabilitetsforbedrende tiltak utenfor selve byggearealet skal være gjennomført før oppstart av bygge- eller anleggsarbeidene på planarealet.

Kommunaltekniske forhold
Håndtering av overflatevann og løsninger for vann og avløp skal dokumenteres.

Plassering og utforming av elanlegg / nettstasjon må avklares med nettselskap. Dette skal dokumenteres.

Radon
Det skal gjøres tiltak i nye bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass ikke overstiger grenseverdien som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk.

Støyforhold, forurensning og samfunnssikkerhet i og mellom bygninger som nyttes tilkombinasjonen boligformål/næringsformål
Før boligbebyggelsen kan tillates i kombinasjon med næringsareal må støyforhold, forurensning, samfunnssikkerhet og beredskap utredes i detalj og dokumenteres.

Utomhusplan
I forbindelse med søknad om rammetillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 stilles det krav til utarbeidelse av detaljert utomhusplan i en målestokk på minst 1:500.

Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan og det skal vises hvordan disse ivaretas i planen. Se også § 2.3.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av uteoppholdsarealer, felles lekearealer, gjesteparkering, evt. plassering av trafo, adkomst til evt. parkeringskjeller, sykkelparkering, oppstillingsplass for miljøstasjon / avfallsdunker og annen disponering av ubebygd område, herunder ramper, trapper, forstøtningsmurer, faste utemøbler, beplanting, materialbruk mm.

Det skal vises adkomst og kjøresterkt dekke som kan benyttes av utrykningskjøretøy og flyttebil.

Miljøkrav
I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal det utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal dokumentere at prosjektet skal kunne bygges, drives og rives uten alvorlige konsekvenser for miljøet.

Følgende temaer skal behandles (blant annet) :
- materialbruk i et livsløpsperspektiv, med vekt på lavemitterende materialer, helse- og miljøfarlige kjemikalier og ressursgrunnlag.
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på fleksibel energiforsyning, langlivede bygningsintegrerte løsninger og et lavt energiforbruk per bebygd areal.
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling, biologisk mangfold og bruk av vegetasjon i uteområder
- støy og forurensning

2.3 Tilgjengelighet i felles leke og uteoppholdsarealer

Det skal sikres god tilgjengelighet i felles leke- og uteoppholdsarealene for hele befolkningen, herunder

bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

Adkomst til innganger samt evt. gangveg gjennom området skal utføres i henhold til prinsippene for universell utforming. Gang adkomster skal ikke ha større stigning enn 1:20. Der dette ikke er gjennomførbart, kan mindre partier ha brattere stigning, maksimalt 1:12.

Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

2.4 Støy

Støynivå innendørs og utendørs, inkl. felles lekearealer og felles uteoppholdsarealer, skal ikke overstige de støygrenser som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk .

2.5 Automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner i planområdet. Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og antikvariske myndigheter underrettes, jfr. Lov om kulturminner § 8 / gjeldende statlig regelverk.

2.6 Forurensning i grunnen

Det skal dokumenteres at byggeområdet inkl. felles leke- og oppholdsarealer ikke er forurenset. Dersom arealer er forurenset skal nødvendige tiltak gjennomføres før de kan bebygges/opparbeides.

§3 BEBYGGELSE og ANLEGG – GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell Utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn, spesielt gangveger, adkomster og uteområder skal ha universell utforming.

Minst 50% av alle nye boligenheter innen hvert byggetrinn i planområdet skal være tilrettelagt for universell utforming.

3.2 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting er angitt i % BYA på plankartet. Maksimal tillatt grad av utnytting er bebygd areal (BYA) på :

- **Felt B/N1: 35%**
- **Felt B/N2 : 35%**

Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner og overbygde arealer med unntak av ikke overdekte parkeringsplasser på bakkeplan.

3.3 Byggehøyde

Bebyggelsen skal ha maks kotehøyde som angitt på plankartet. Byggehøyde er byggets høyeste punkt.

3.4 Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet.
Parkeringskjeller er tillatt under bakken i hele planområdet.

3.5 Boligkvalitet

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Innendørs luftkvalitet skal sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3.6 Krav til parkering

Parkering skal hovedsakelig inngå i parkeringskjeller med adkomst fra Dr Munchs Gate og / eller Grenmarsvegen. Det skal sikres min 5% HC-plasser nær sentrale adkomster som innganger, heishus og lignende.

Krav til parkering er som følger :

Bilparkering

Virksomhet	**Enhet**	**Antall per enhet**
Boliger	1 boenhet	1 bilplass i garasje 0,5 gjesteparkering

Sykkelparkering

I tilknytning til innganger, bod, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det avsettes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende normer.

Virksomhet	**Enhet**	**Antall per enhet**
Boliger	1 boenhet	2 sykkelplasser

3.7 Oppvarming

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

3.8 Avfallshåndtering

Dersom felles miljøstasjon evt felles avfallsrom plasseres mer enn 7m fra offentlig veg vil eier måtte påta seg driftskostnadene forbundet med transport av søppeldunker fram og tilbake til offentlig veg på tømmedager.

3.9 Trafo

Det skal oppføres transformatorkiosk innenfor planområdet. Plassering må avklares med netteier. Dersom trafo plasseres i bygg må den være plassert på bakkenivå med direkte utgang til det fri. Trafo skal ikke plasseres inntil eller under boenhet slik at strålefare / brannfare kan oppstå. Evt. plassering av Trafo må vises på utomhusplan (se §2.2 dokumentasjonskrav).

§4 BEBYGGELSE og ANLEGG – SPESIELLE BESTEMMELSER

§4.1 Kombinert formål. Felt B/N1 og B/N2.

I næringsareal er det tillatt med mindre produksjons- og salgsvirksomhet, samt lager og kontor. Det er ikke tillatt med dagligvarehandel eller virksomheter som er trafikkbelastende for området. Eksisterende bedrifter kan opprettholde sin virksomhet.

Det er ikke tillatt næring over cote høyde C+9,0.
Areal under cote høyde C+9,0 kan nyttes for bebyggelse for bolig og næring med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen langs Grenlandsgata og Grenmarsvegen skal oppdeles i minst to bygningskropper for å sikre gjennomslipp av lys og luft, og minimum 20 % av mulig fasade mot hver av de to gatene/vegene skal være fri for bebyggelse. Et område fra øst til vest mellom bebyggelsen langs Dr. Munks gate og bebyggelsen langs Grenmarsvegen skal holdes fri for bebyggelse som vist med byggegrense på plan-kartet. Bebyggelsen skal utføres i robuste materialer med bruk av tegl og treverk i fasadene. Konkret bygningsutforming og plassering fastsettes i forbindelse med byggesøknaden.

Parkering skal inngå i parkeringskjeller (se §3.6 vedr. krav til parkering). Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

De to byggefeltene skal fult utbygd fremstå som et sammenhengende byggeområde, men de kan evt. bygges ut trinnvis. På denne bakgrunn kan det tillates at bygninger plasseres tettere enn de generelle avstandsreglene i Pbl både sett i forhold til eiendomsgrenser innenfor og mellom felt B/N 1 og B/N 2. Dette forutsatt at bebyggelsens brannsikkerhet redegjøres for og sikres tilfredsstillende i hvert byggetrinn i løpet av utbyggingsperioden.

§5 SAMFERDSELSANLEGG og TEKNISK INFRASTRUKTUR – BESTEMMELSER

§5.1 Veg. Felt T1

Arealet skal brukes til offentlig kjøreveg, evt. med opparbeidet fortau/gang- og sykkelveg. Alt gangareal må ha et fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpmidler.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av gangareal mot sykkelveg / kjøreareal skal gjennomføres med kantstein og nedsenket kantstein. Nedsenket kantstein skal ha en høyde på 2cm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for tiltak i B/N1 eller B/N2 skal fortau med 3 meters bredde være ferdig opparbeidet langs byggeområdet vest for Grenlandsgate.

Vedtatt 17.06.10
Bystyresak 55/10

Porsgrunn kommune
Byutvikling

Seltor AS

Vipevegen 51
3917 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/02909-25	16.12.2013

Gbnr. 200/398, Dr. Munksgate-Ref sak nr. 10/1052 hist 08-12 - Midlertidig brukstillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 876/13

Tiltakshaver: PBBL Prosjekt Dr. Munks gate AS		
Ansvarlig søker: Seltor AS		
Ansvarlig prosjekterende: Seltor AS, Multiconsult AS, Grunnteknikk AS, Telerør AS, G-Consult AS, Kone AS, AF Decom AS, Skansen Consult, Elektro 4, Geoingeniørene AS, Infratech AS, Norconsult AS		
Ansvarlig utførende: AF Decom AS, Geoingeniørene AS, Eckholdt AS, Seltor AS, Bøttger & Co AS, Byggpartner Sør AS, Elektro 4, Telerør AS, G-Consult AS, Kone AS		
Gnr/Bnr: 200/401 mfl.	**Saks.nr.:** 12/02909	
Søknadsdato: 11.12.2013	**Rammetillatelse:** 19.09.2011	**Igangsettingstillatelse:** 1: 08.10.2012 2: 05.11.2012 3: 08.01.2013 4: 15.05.2013

På bakgrunn av mottatt dokumentasjoner den 11.12.2013, gis i medhold av pbl. § 21-10 midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeider gjenstår:
1. Alarmoverføring ikke montert
2. Styring av heis ikke testet
3. Styring av port og avtrekksvifte ikke testet
4. Nøkkelsafe ikke koblet opp mot alarmsentral
5. Ikke kjørt fullskalatest på sprinkleranlegg
6. Midlertidig O-plan er montert

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarlige parter. Attesten kan ikke gis før gjenstående arbeider er utført. Frist for gjenstående arbeider: **20.12.2013**.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke har nødvendig godkjenning dersom fristen oversittes og at dette medfører et straffeansvar (pbl. § 32-9).

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Med hilsen

Øystein Stokvik Malme

35547533

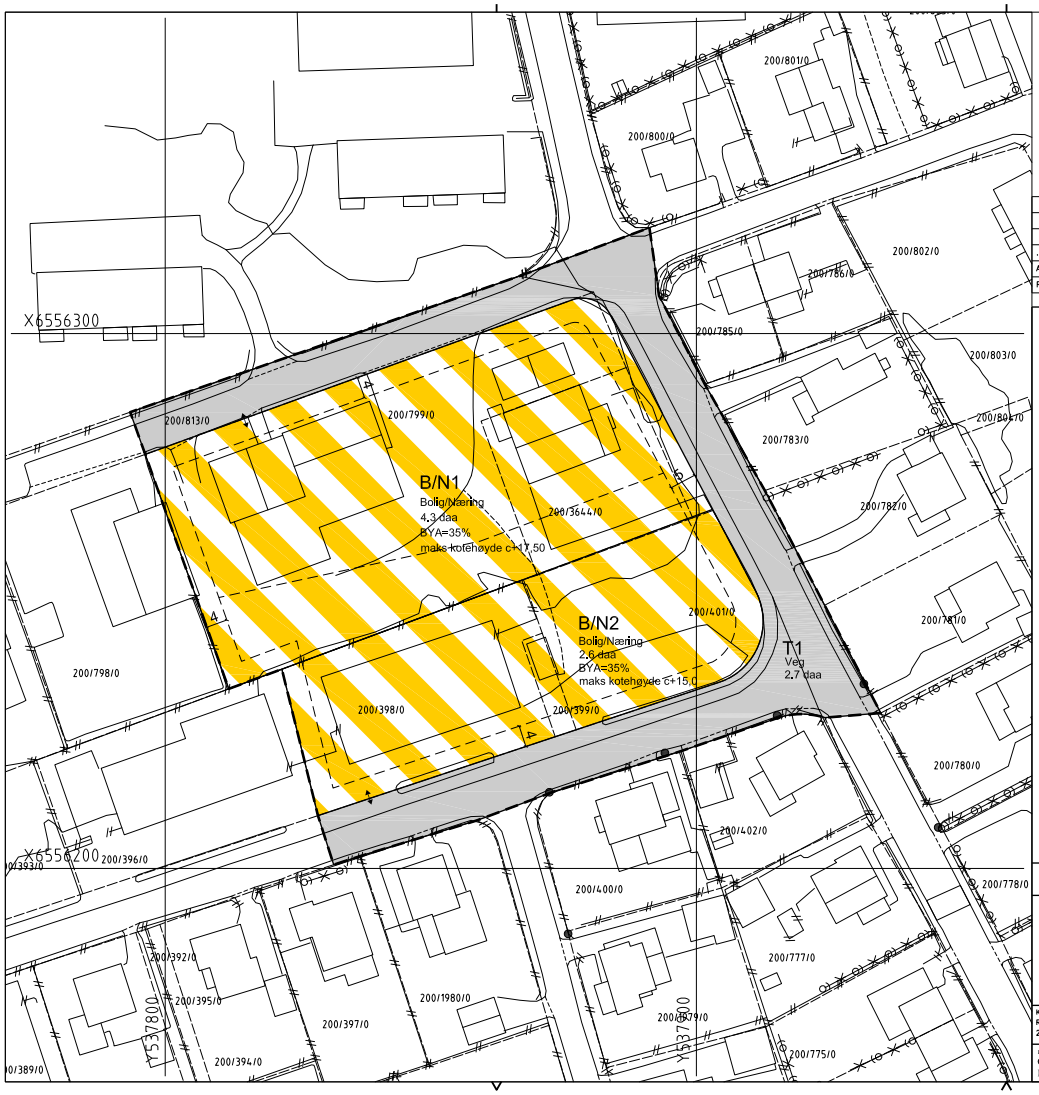
Brevet er godkjent elektronisk.

Dette vedtaket kan påklages.

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

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen.

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



.	.	.	.	.
A	29.06.10	REV. ETTER ENDELIG VEDTAK	GB	KH
REV.IND.	DATO:	REV. GJELDER:	UTFØRT:	KONTR.:

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Kombinert bebyggelse, Bolig/Næring
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Veg

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense

SYMBOLER
- Avkjørsel

REGULERT AREAL: 9.68daa
MÅLESTOKK = 1:500
EKVIDISTANSE 1m

0 5 10 15 20 25

Porsgrunn kommune

Stadf.nr:	Sone nr:	Revidert:	Saksbehandler:
–	xx		John Lium

Detaljregulering for

Dr. Munks gate, Barthetomta

Porsgrunn kommune

KUNNGJØRING OM IGANGSATT REG.PLANLEGGING:	UTVALG FOR PLAN OG KOMMUNALTEKNIKK	OFFENTLIG ETTERSYN:	EGENGODKJENT AV BYSTYRET:
23.04.2009	1. GANG: 27.10.2009 SAK79/09 2. GANG: 15.06.2010 SAK30/10	13.11–31.12.2009	17.06.2010 SAK55/10

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
CONTEXT AS
LANGBRYGGA 5B, 3714 SKIEN

Digitalisert av: GB 522618

asplan viak
GRØNLANDSGATE 11, PB 393, 3701 SKIEN, TLF 35 93 56 00

DATO: 05.10.2009
REV: 29.06.2010

Boligopplysninger:

Doktor Munks Park I Borettslag		V³r ref.:	232/17
DR.MUNKS GATE 8		Type:	Borettslag
3912 PORSGRUNN		Eiere:	Martine Hylle Rambekk
Organisasjonsnr:	912 837 068	Andelsnr:	17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 249

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	3 117
	Felleskostnader drift	4 134
Tilleggsytelser:	P-plass i parkeringskjeller	750
	Adm.gebyr P-plass	8
M³ler:	Forbruks vann Dr. Munks Park I: Enhet: 232/17 (39 - 17)	120
	Vannb. varme Doktor Munks Park I: Enhet: 232/17 (38 - 17)	120

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende ³rsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	680 000	Gjeld siste ³rsoppg.:	680 000
Klient ajourf. l³n:	26 424 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	23 924 000

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12127349272, DNB BANK ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 20.05.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 20.05.2025: 23 924 000

Andel av saldo: 680 000

Første termin: 30.03.2020Neste avdrag: 30.03.2034 (siste termin 30.12.2053)

Ut i fra dagens l³nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2034 utgjøre ca kr 1 573,00 per m³ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tor Ellefsen
Adresse:	DR.MUNKS GATE 8
Postnr/-sted:	3915 PORSGRUNN
Telefon:	Mob.: 95031681
E-post:	tor.ellefsen@online.no

Borettslaget har inng³tt avtale med GBBL om IN. Det medfører at rente og avdragsdelen i felleskostnadene kan bli endret m³nedlig.

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utest³ende saldo: 8 249

Felleskostnader:	8 249	Restanse:	8 249
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	680 000	Andre inntekter:	415
Annen formue:	16 250	Utgifter:	37 307		

7: P³lydende

P³lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 020 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2014
G³rds/bruksnr:	200/4142, 200/4143
Bygningstype:	Leilighetsbygg

Boligopplysninger:

Doktor Munks Park I Borettslag	Vår ref.:	232/17
DR.MUNKS GATE 8	Type:	Borettslag
3912 PORSGRUNN	Eiere:	Martine Hylle Rambekk
Organisasjonsnr: 912 837 068		

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2453

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001580969

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2014	Første innflytting:	09.01.2014	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Vannbåren-fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA	47.9
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Pr. bolig	P-rom	47.9
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

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:
Dr.Munks gate 8, 3912 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 4143, andelsnr. 17 i DOKTOR MUNKS PARK 1 BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250098

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
