PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

FREDBOVEGEN 97

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Kjedehus

Fredbovegen 97 , 3919 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 121, bnr. 46

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2851 **Referansenummer:** CA2022

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

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

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 er nylig oppført 2022 med areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150-200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt W-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.
Pipe i isolert ståle-lementer med peisovn i stue.
Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt vegg flater. Malt himlings flater. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
* Boligen er oppført etter tek 17.
Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.
Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Kjedehus - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår.
Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon.
Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2022.
Mindre merknad på lite fagmessig utført arbeider. Se bilde.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Adkomst fra loftstige i gang. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.
Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt en-fløya inngangsdør nylig skiftet 2025 (skal skiftes).
Balkongdør i stue til utvendig terrasse og dør fra soverom til takterrasse.. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkong dører og entredør tetter godt.
Boligen har etablert romslig impregnert platting på grunn mot nord. Det er også etablert takterrasse over carport med bod. Gulv oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke og laminert glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert 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 i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.
Dokumentasjon foreligger i FDV perm.
Pipe oppført i isolert stål-elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trinn i eik. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.
Innvendige hvite slette dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med etthånds armatur og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
FDV er innhentet i bolig mappe/dokumentasjon på utført våtromsarbeider.
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.
Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.
Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Beskrivelse av eiendommen

FDV er innhentet i bolig mappe/dokumentasjon på utført våtromsarbeider.
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt slett himling.
Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.
Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite og mørke slette dør og skuffronter type Systemkjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulvflater og malt slette flater på veggflater.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.
El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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.
Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
TG 0.
Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

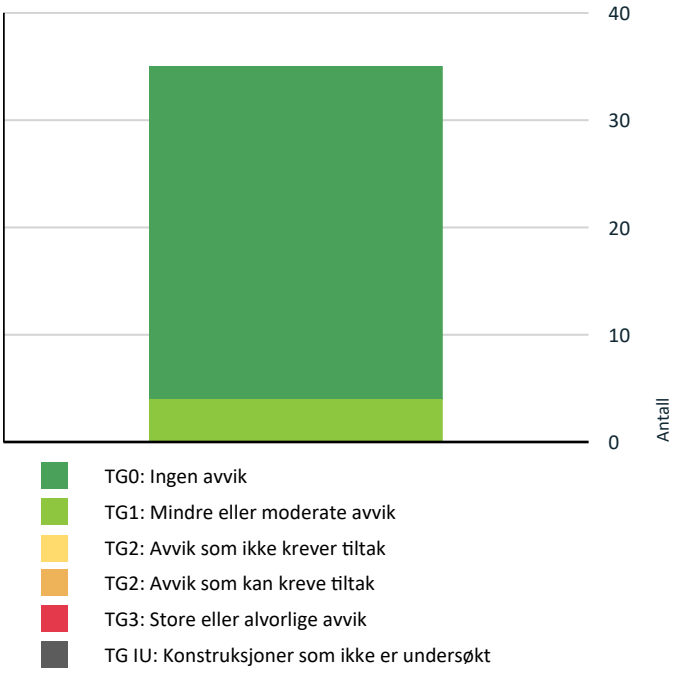
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg i bod er flyttet mellom carport og bod. Etablert større bod.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2022

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 0 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon.
Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2022.
Mindre merknad på lite fagmessig utført arbeider. Se bilde.

Årstall: 2022

TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Adkomst fra loftstige i gang. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.

TG 0 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor -Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

TG 0 Dører

Malt en-fløya inngangsdør nylig skiftet 2025 (skal skiftes). Balkongdør i stue til utvendig terrasse og dør fra soverom til takterrasse..
Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Balkong dører og entredør tetter godt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig impregnert platting på grunn mot nord. Det er også etablert takterrasse over carport med bod. Gulv oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke og laminert glass.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert 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 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.

TG 0 Radon

Dokumentasjon foreligger i FDV perm.

Tilstandsrapport

TG 0 Pipe og ildsted

Pipe oppført i isolert stål-elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 0 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trinn i eik. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige hvite slette dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med etthånds armatur og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
FDV er innhentet i bolig mappe/dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2022

1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. FDV er innhentet i bolig mappe/dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt slett himling.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad er under 5 år. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite og mørke slette dør og skuffronter type Systemkjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulvflater og malt slette flater på veggflater.

Årstall: 2022

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 0 **Avtrekk**

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2022

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.

TG 0 **Elektrisk anlegg**

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand.
For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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.

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.

Brannvarslere og 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?
   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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
TG 0.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurs elementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstall: 2022

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

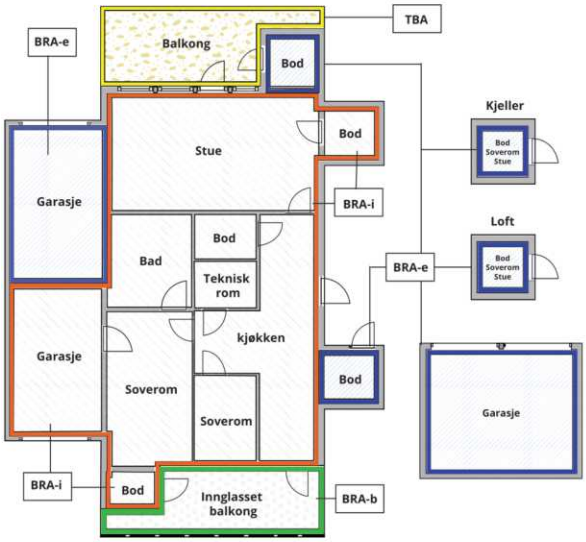
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	55	9		64	19
2.Etasje	55			55	21
SUM	**110**	**9**			**40**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad	Bod	
2.Etasje	Gang/oppholdssone, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg i bod er flyttet mellom carport og bod. Etablert større bod.

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
Kommentar: Boligen er nylig oppført 2022

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)
Kjedehus	110	9

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Aleksandar Corovic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	121	46		0	6219.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredbovegen 97

Hjemmelshaver
Fredbovegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDBOVEGEN BORETTSLAG	921673167			Corovic Aleksandar, Skogstad Amelia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig i rekke med areal over to plan. Boligen er beliggende i Fredbovegen i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av boliger i rekke og frittliggende eneboliger. Utsikt over nærområdet med gode solforhold.

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

Flatt tomt bebygget med beskrevne bolig med carport og bod. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker og asfaltert gårdsplass og adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/CA2022

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.
103250179

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aleksandar Corovic	Amelia Skogstad

Gateadresse
Fredbovegen 97

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3919

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

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: 103250179

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kort tid etter innflytting ble det oppdaget en lekkasje i taket i sportsboden under perioder med mye regn. Feilen ble utbedret, og det har ikke vært observert lekkasje siden.

Arbeid utført av: Funksjonell AS

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

Beskrivelse: Sportsboden er utvidet ved å flytte en av veggene lenger inn i carporten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250179

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

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: 103250179

Tilleggskommentar

Det er fremdeles 2 år igjen av reklamasjonsretten. Ytterdøren skal byttes av leverandøren som følge av produksjonsfeil.

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: 103250179

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksandar Corovic	91cac1c0fcbd93d91911207caf7b879158506454	16.10.2025 19:18:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amelia Skogstad	d3e54d247ee206d8bed3ab2bc0547a6233f30005	16.10.2025 19:22:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250179

→ 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	Fredbovegen 97
Postnr	3919
Sted	PORSGRUNN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	121
Bnr.	46
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300845690
Bolignr.	H0101
Merkenr.	2ab63c65-40fd-4805-8142-d77b03333ba3
Dato.	22.02.2023
Innmeldt av	MATIAS UTNEM



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	114.2
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fredbovegen 97
Postnr/Sted: 3919 PORSGRUNN
Bolignr: H0101
Dato: 22.02.2023 20:18:03
Energimerkenr: 2ab63c65-40fd-4805-8142-d77b03333ba3

Gårdsnr: 121
Bruksnr: 46
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300845690

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 16: 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.

Porsgrunn kommune

Byggesak

Siv Ark Tanja Vardund As
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/639 - 9	27.02.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
150/24	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 121/46, Fredbovegen 75-113 - Etablering av nye boliger med tilhørende anlegg

Administrativt vedtak i sak 139/24 datert 21.02.2024 oppheves.

Det gis ferdigattest til bolig for Fredbovegen 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 etter søknad mottatt 12.01.2024 og tilleggsinformasjon den 26.02.2023, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Isak Sølie
For
Baard Gonsholt
Avdelingsleder Byggesak

Sebastian Gruss
Rådgiver Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Rådhusgata 7, 3915 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00

Epost:
postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro: 7147 05 08 0
Org.nr.: 939991034

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Siv. ark. Tanja Vardund AS søkte, på vegne av tiltakshaver Fredbovegen Borettslag, den 12.01.2024 om ferdigattest for brukstillatelse for Fredbovegen 75, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113 etter søknad mottatt 12.01.2024 og tilleggsinformasjon den 26.02.2023

Det ble i vedtak av 28.12.2020 i sak 76/21 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Siv Ark Tanja Vardund AS
PRO	Siv.ark Tanja Vardun AS, Byggmester Olav Haugland AS, Mur Skifer og Betong AS, Bar Bakke Landskapsarkitekter AS, Anko AS, Fast Engeneering AS, Skien Rørleggerforretning AS, Rune Brekka AS, Asplan Viak AS, 1-2-Tre Elementproduksjon AS, Geo Konsult, Funksjonell AS, Byggekonsulentene Øst AS, Ener-Produkter AS
UTF	Byggmester Olav Haugland AS, 1-2-Tre Elementproduksjon AS, Mur Skifer og Betong AS, Anko as, Rune Brekka AS, Skien Rørleggerforretning AS, GS Maskin AS, Funksjonell AS, Ener-Produkter AS
KONT	Buen Bygg AS

Varmesystem:

Energiforsyning	Elektrisitet
Varmefordeling	Elektriske varmekabler, Elektriske panelovner

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

Vedtak fremgår av sakens første side.

Klage
Dette vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

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

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

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

Kopi til

Fredbovegen Borettslag	c/o Hagen, Berger & Aas AS Postboks 2076 Vika	0125	OSLO



1:100 Fasade Nord

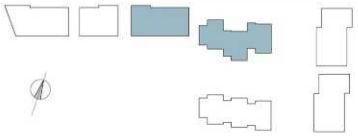


1:100Fasade vest Hus 12



1:100Fasade vest Hus 15

VEDLEGG E-15



Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
12.10.20

Målestokk
1:100 / A2

Tiltakshaver: **Fredbo Borettslag**
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Prosjekterende:
tanja
SIVILARKITEKT **vardund as**
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Fasade nord og vest - hus 10 til 15	A40-04	



1:100 Fasade Sør

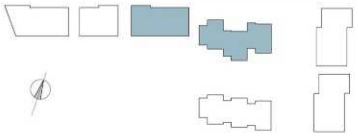


1:100Fasade vest Hus 15



1:100Fasade vest Hus 12

VEDLEGG E-14



Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

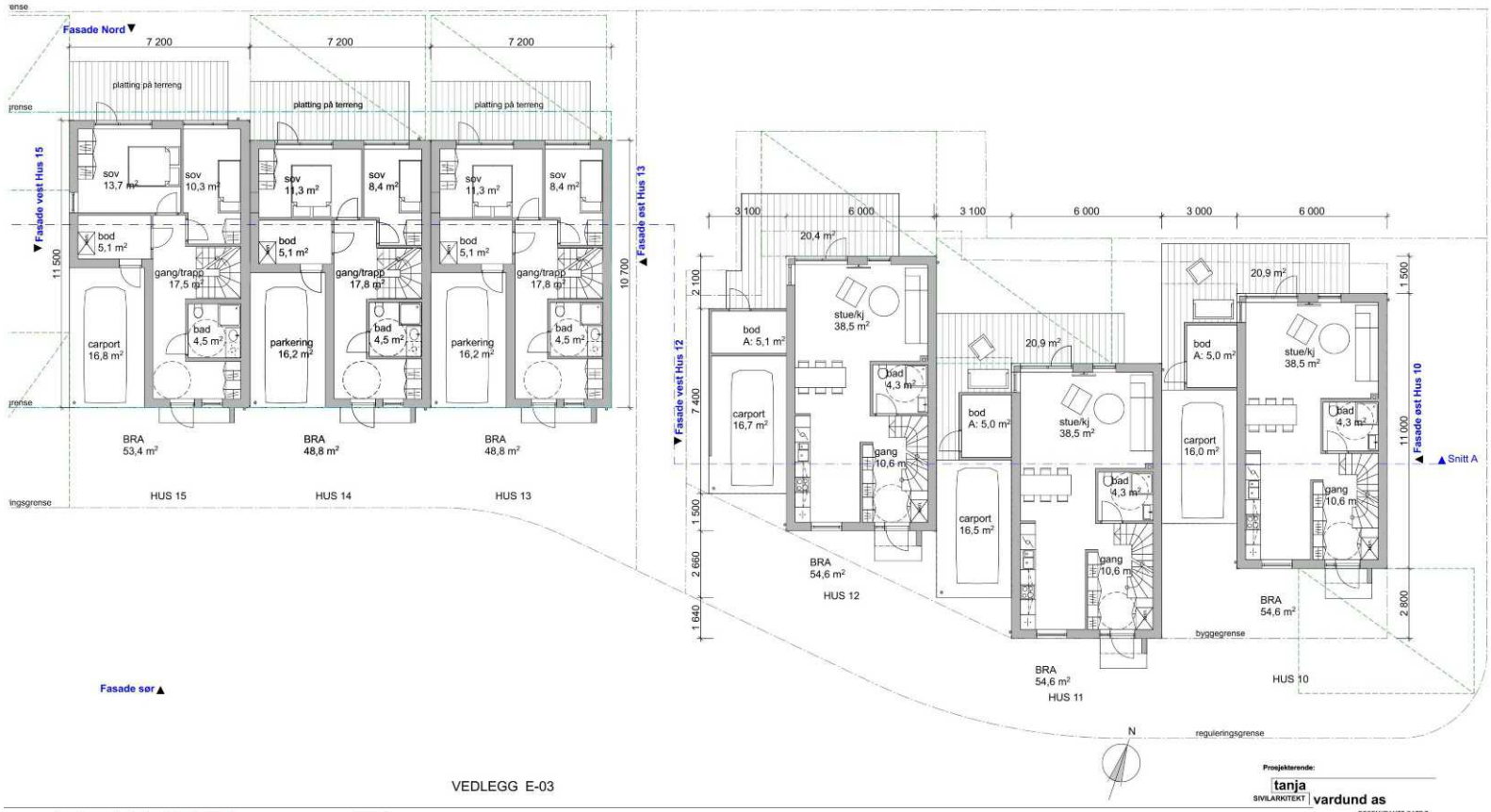
Dato: 12.10.20

Målestokk 1:100 / A2

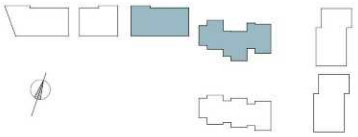
Tiltakshaver: **Fredbo Borettslag**
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT **vardund as**
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Fasade sør og vest - hus 10 til 15	A40-03	



VEDLEGG E-03



Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 12.10.20

Målestokk 1:100 / A2

Tiltakshaver: Fredbo Borettslag
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Tegning: Plan 1 - hus 10 til 15

Tegningsnr.: A20-03

Rev:

Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121506
tanja@vardund.no

BIM mod ArchiCAD 22 HOT. Tilpasning: C:\Users\Bruker\Documents\e-JOBB\2018 ITFREDBOVEIEN - PORSGRUNN
\sign\000 parkering -02.pln



VEDLEGG E-04

Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato:
12.10.20

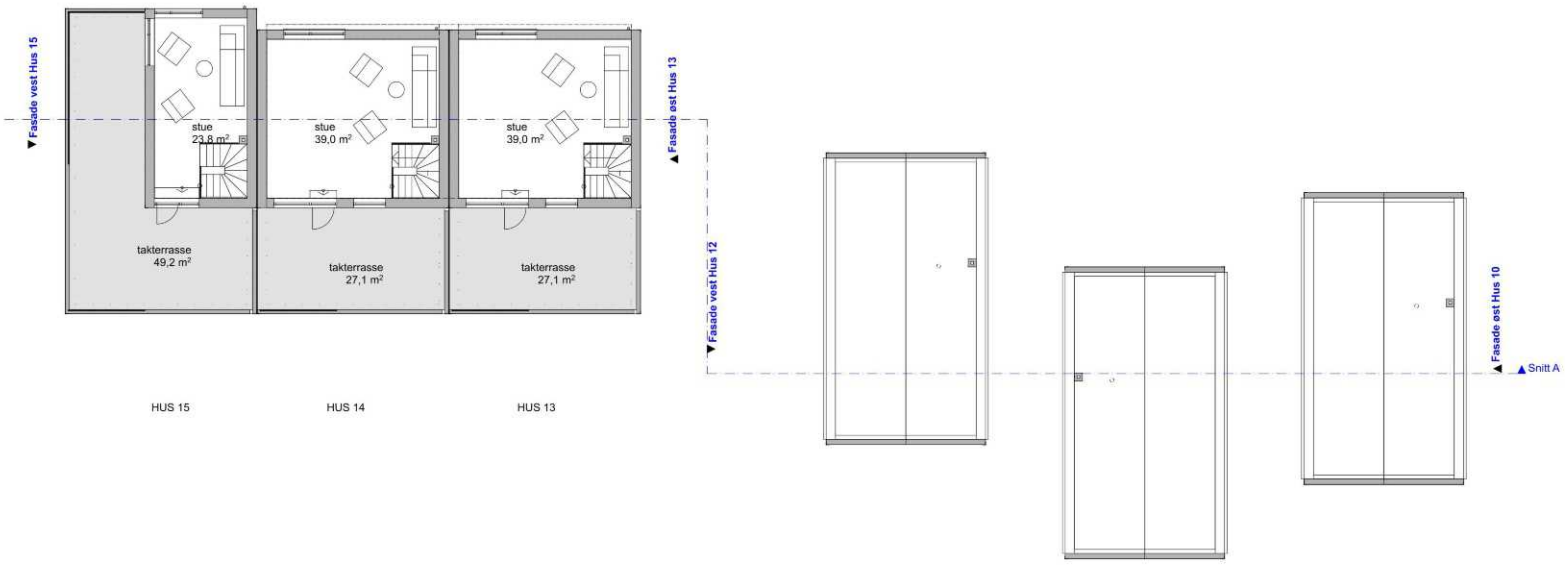
Målestokk
1:100 / A2

Tiltakshaver:
Frødbo Borettslag
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT | **vardund as**
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121506
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Plan 2 - hus 10 til 15	A20-04	

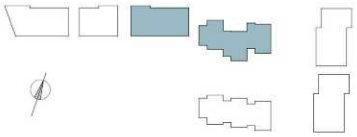
Fasade Nord ▼



Fasade sør ▲

N

VEDLEGG E-05



Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

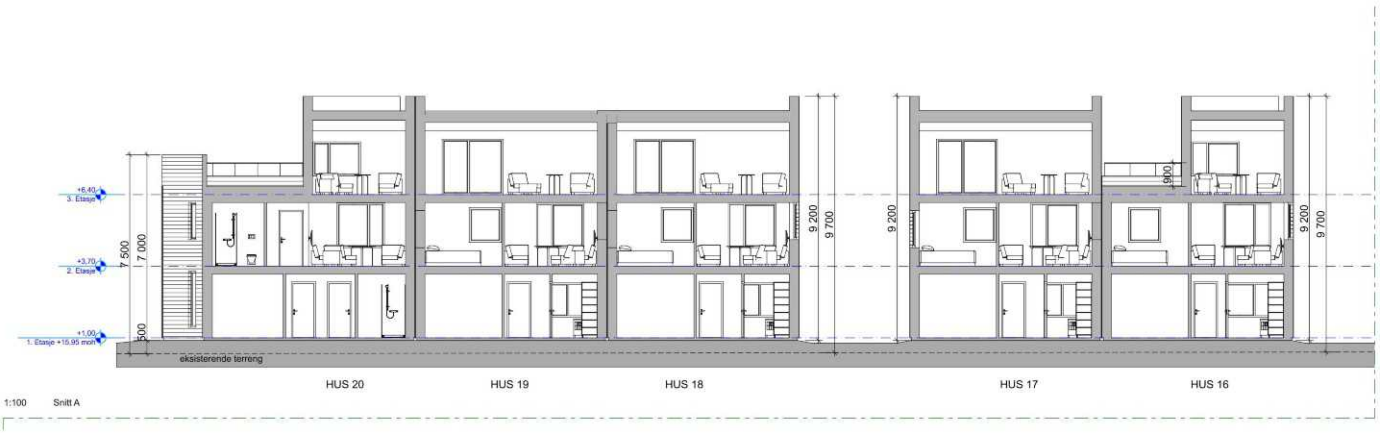
Dato:
12.10.20

Målestokk
1:100 / A2

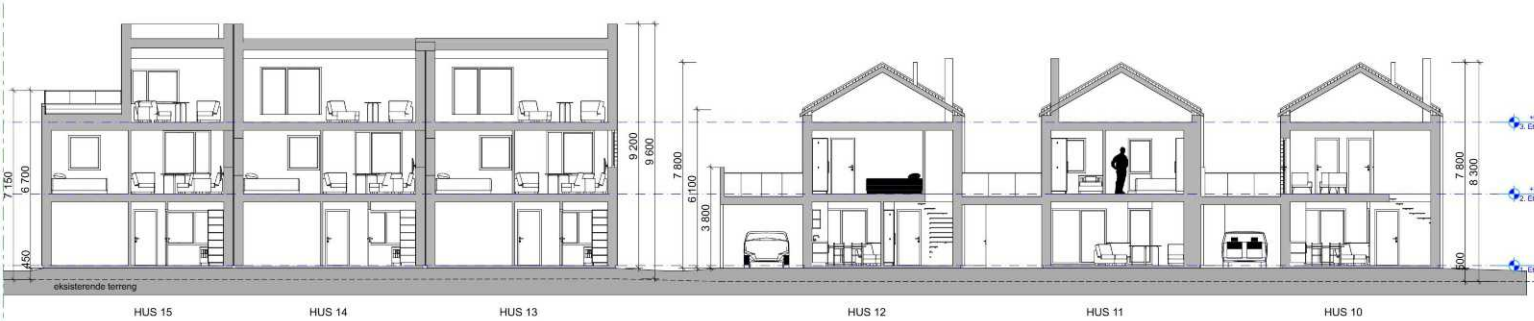
Tiltakshaver:
Fredbo Borettslag
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT | vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121506
tanja@vardund.no

Tegning:	Tegningsnr.:	Rev:
Plan 3 / takplan - hus 10 til 15	A20-05	



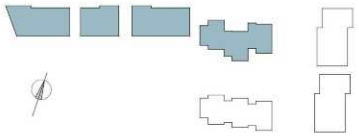
1:100 Snitt A



1:100 Snitt A

VEDLEGG E-10

Prosjekterende:
tanja SIVILARKITEKT | vardund as
ROSENKRANTZ GATE 7
0159 OSLO
tel 97121500
tanja@vardund.no



Prosjekt:
FREDBO HAGE / FREDBOVEGEN
3919 PORSGRUNN
GRN/121 BNR/185, 46 - FELT B1 og B2
NYE REKKEHUS - HUS 10 TIL 20

Fase:
RAMMESØKNAD

Dato: 12.10.20

Målestokk: 1:100 / A2

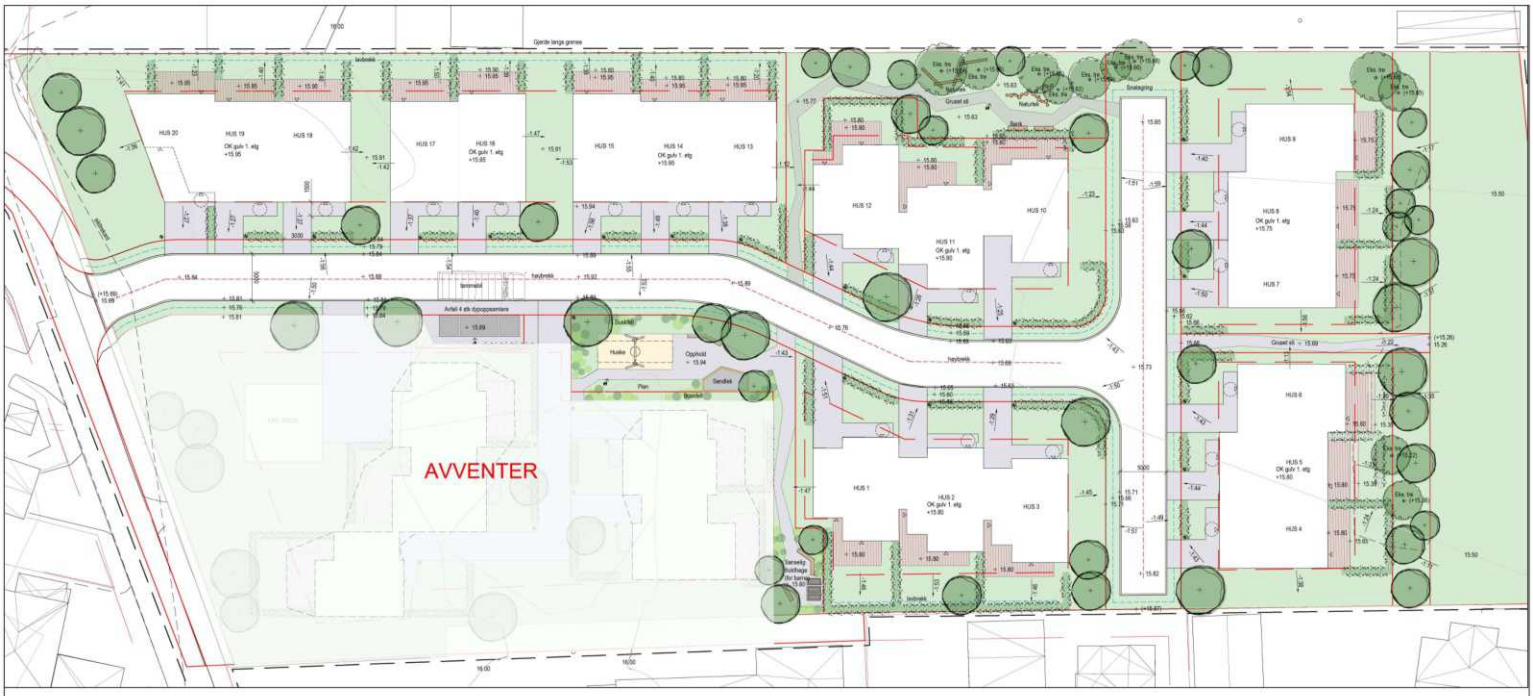
Tiltakshaver: Fredbo Borettslag
c/o Bekkedalsveien 16 B
3770 Kragerø

Tegning: Snitt A - hus 10 til 20

Tegningsnr.: A30-01

Rev:

BIM mod ArchiCAD 22 HOT. Tilpassning: C:\Users\Bruker\Documents\e-JOBBER\2018 FREDBOVEGEN - PORSGRUNN\



TEGNFORKLARING

- Buskfelt
- Nye trær
- Eksisterende trær
- Hekk
- Dypoppsamlere
- Grus
- Tredekke
- Plen
- Sand/fallunderlag
- Naturlek
- Huske
- Benk
- Inngang
- Sandlek
- Dyrkningskasser
- Belysning ved vei og innkjøring bolig
- Belysning ved felles arealer
- Gjerde
- Høybrekk
- Lavbrekk
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Tillatsgrense avsatt 0.5 m
- Punkthøyder nye/eksisterende (+15.66 / (+15.87))
- Fallpiler, adkomster og overvannsstrategi

HENVISNINGER:
- L101 Avkjørselsplan
- Notat til rammesøknad

Rev	Rettelser gjelder	Dato	Sign

Oppdragsgiver: Fredbovegen Utvikling AS

bar bakke landskapsarkitektur as

Prosjekt: Landskapsplan med overvannsstrategi

Fredbovegen/ Fredbo hage

Dato	Prosjektnr.	Sign.	Rev.	Gnr/Bnr
21.10.2020	2019-14	L100		121/46,185,1638, 1984
Målestokk	Kontrollert/dato	Kvalitet		Tegningsnavn
1:200 (A1)	RH	MKW		Rammesøk

Dokumentnavn: Eiendl 2 TEN 32 Dato: 06/02/20

VEDTEKTER FOR FREDBOVEGEN BORETTSLAG

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Fredbovegen Borettslag med forretningskontor i Porsgrunn, jfr. burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget planlegger etter nærmere avtale med Fredvovegen Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Fredbovegen Utvikling AS, som eier eiendommen i Fredbveien 61-63 i Porsgrunn kommune. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Fredbovegen Utvikling AS.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv borett til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Antall andeler og andelenes pålydende

Laget består av trettifem andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Med unntak av Fredbovegen Holding AS, som gjennom aksjesalget selger lagets eiendom til laget og andelene til andelskjøpere, og som har rett til å beholde så mange andeler som selskapet måtte ønske, kan bare fysiske personer (enkeltpersoner) være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12. Fredbovegen Holding AS kan uten hinder av forrige setning overdra en eller flere av sine andeler til andre juridiske personer, som trer i Fredbovegen Holding AS' sted, jfr. brl. §§ 2-12 og 4-3.

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn èn andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet

Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett

Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.15. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.

Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling

Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.

Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.

Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd. Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling

Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være sendt minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.

Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. Innkalling kan sendes elektronisk, herunder til andelseierens e-postadresse, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen

I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd.

Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet av den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-7 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle

Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:

a) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
b) det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
c) det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret og revisor.
5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Stemmerett for stifteren

Uavhengig av punkt 5.10 ovenfor har Fredbovegen Holding AS én stemme for hver andel som selskapet eier. Samtlige andeler som er eiet av Fredbovegen Holding AS kan være representert av samme fullmektig.

5.12 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.13 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for Fredbovegen Holding AS, må så lenge Fredbovegen Holding AS er andelseier, ha tilslutning fra Fredbovegen AS. Det vil si at Fredbovegen Holding AS kan blokkere endringer, som de er uenig i.

5.14 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og den som ble valgt til å medundertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

5.15 Begrensninger i stemmerett

Stifteren Fredbovegen AS beholder stemmeretten i generalforsamling til samtlige andeler inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, ferdigattest foreligger for eventuelle søknadspliktige tiltak utført av Fredbovegen Holding AS og borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader og ansvar for fellesgjelden. Fredbovegen Holding AS vil gi melding til styret i laget når dette tidspunktet har inntruffet.

6 Styret

6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting

Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd.

Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd.

Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.

Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om, jfr. brl. § 8-9:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
c) salg eller kjøp av fast eiendom;
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
f) tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene;

6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styret kan gi prokura.

7 Forretningsførsel

7.1 Forretningsfører

Laget skal ikke ha en forretningsfører, jfr. brl. § 8-10 første ledd.

7.2 Avtale om forretningsførsel

Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd.

Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

7.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad

Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

8 Revisjon

8.1 Valg av revisor

Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

8.2 Revisors oppgaver

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

8.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet

Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

8.4 Revisors godtgjørelse

Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

9 Eierskifte

9.1 Godkjenning

Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

9.2 Erververens rett til å bruke boligen

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

9.3 Den forrige eierens ansvar

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjennelse av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

9.4 Gebyr

For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

10 Pålegg om salg - tvangssalg

10.1 Pålegg om salg og tvangssalg

Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 9, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8.

10.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen

Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

11 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

12 Boretten

12.1 Hver andel gir borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

12.2 Sameie i andel

I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

13 Overlating av bruken til andre

13.1 Overlating av bruken

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 13.2 til 13.4, jfr. brl. § 5-3.

13.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

13.3 Overlating av bruken for opptil tre år

Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 13.4 bokstav c), har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

13.4 Overlating av bruken med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

a) andelseieren er en juridisk person, eller;
b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

13.5 Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

13.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd.

Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar

innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.

Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

13.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 13, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.

Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

13.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.

For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandfelleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen. Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

14 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

14.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd.

En andelseier kan med godkjennelse fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

14.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

14.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 14.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.

Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.

For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.

Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil være urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

14.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 14.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 14.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.

For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:

a) tap i næring;
b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen;
c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.

Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.

Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil virke urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

14.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 14.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

15 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

15.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.

Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker
av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

15.2 Erstatningsansvar for laget
Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 15.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

16 Felleskostnader og fellesgjeld

16.1 Fordeling og inndriving
Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.

Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.

Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

16.2 Panterett for felleskostnader
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

17 Bortfall av bruksretten

17.1 Oppsigelse fra andelseieren
Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.

Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.

Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.

Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 16 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

17.2 Salgspålegg fra laget

Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 17.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22 første ledd.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

17.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

18 Oppløsning

18.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

18.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

18.3 Omgjøring til selveierleiligheter

Dersom laget oppløses skal de enkelte leilighetene gjøres om til selveierleiligheter og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.

Oslo, den 16.10.2018.

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**121**	**46**	**0**	**0**	Fredbovegen 75, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 77, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 79, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 81, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 83, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 85, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 87, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 89, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 91, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 93, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 95, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 97, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 99, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 101, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 103, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 105, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 107, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 109, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 111, 3919 PORSGRUNN Fredbovegen 113, 3919 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	5988.26m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	230.98m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	12438.48m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4001 109	Nedre Tollnes (12.11.1982)		
	4001 158	Fredbovegen (6.2.2020)	Boligbebyggelse	4220.73m^2

4001 158	Fredbovegen (6.2.2020)	Lekeplass	557.59m^2
4001 158	Fredbovegen (6.2.2020)	Veg	1355.85m^2
4001 159	Pors-tomta (17.3.2022)		

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

Arkivsak: 20/00146
PlanID: 159
Sakstittel: Pors

Reguleringsplan Pors

Detaljreguleringsplan

PLANBESTEMMELSER

Datert 5.1.2022
Godkjent av bystyret <17.03.22> i sak <9/22>

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område som er vist med plangrense i plankartet i målestokk 1:1000 datert 18.08.21

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at arealene innenfor planområdet kan benyttes til idrettsstadion, bolig, forretning og næringsbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, vegareal, adkomstsoner og parkeringsareal.

1.3 Området reguleres til følgende formål (jfr. plan- og bygningsloven § 12-5)

§12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Idrettsstadion	BSS 1
Forretning/bolig	BF 1
Bolig	BK 1
Energianlegg	BE 1

§12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	SKV 1 – SKV 4
Fortau	SF 1 – SF 2
Sykkelanlegg	SS 1
Annen veggrunn – grøntareal	SVG
Leskur/plattformtak	LPL 1
Kombinert formål for samferdselsanlegg	SKF 1

§12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur

Turdrag	GT 1

§12-6 – Hensynssoner

Frisiktsone	H 140
Rød støysone T-1442	H 210
Gul Støysone T-1442	H 220
Høyspenningsanlegg	H 370

§12-7 – Bestemmelsesområder

Rekkefølgekrav avkjørsel # 1

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor BF1 og/eller BK1 skal trafikksikker avkjørsel ihht landskapsplan og teknisk plan innenfor #1 og område f_SKF1 være ferdigstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse til forretningsdelen må det være gitt brukstillatelse til minst en bolig innenfor planområdet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye bygg og tiltak i områdene BF1 og BK1 skal sykkelveg (SS1) og fortau (SF2) langs Porsgrunnsvegen være ferdig opparbeidet.

Før det gis ferdigattest for nye bygg og tiltak i områdene BF1, BK1 og BSS1 skal vegetasjon og trær innenfor formålsflatene være beplantet i tråd med landskapsplanen.

2.2 Dokumentasjonskrav

2.2.1 Landskapsplan

Før søknad om byggetillatelse på enkelttomter skal det utarbeides landskapsplan som dokumenterer tiltakets virkning på landskapet. Landskapsplanen skal utarbeides med utgangspunkt i illustrasjonsplanen i plandokumentene.

I tilknytning til landskapsplanen skal det utarbeides prinsipper for universell utforming og løsninger for overvannshåndtering. Det skal redegjøres for hvordan overvannet påvirker og håndteres på, og i tilknytning til området. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 eller mer detaljert, og minimum vise:

- Bebyggelsens plassering og kotehøyder målsatt ved inngangsparti
- Stigningsforhold, terrengbehandling, trapper og murer med kotehøyder
- Utforming av uteoppholdsarealer med plassering av installasjoner som møbler, lekeapparater, pergola, utsmykning etc.
- Parkeringsløsninger, inkludert handikapparkering og sykkelparkering
- Internveger, adkomster/innkjøring, varelevering, gangforbindelser, sykkelveger og øvrige trafikksikkerhetstiltak
- Løsninger for flomveger og infiltrasjon/fordrøyning
- Nødvendige støyskjermingstiltak
- Vegetasjon og trær.

2.2.2 Teknisk plan

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

2.2.3 Geoteknisk vurdering

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det følge med dokumentasjon fra geotekniker på at

lokalstabilitet, områdestabilitet og evt. sikringsbehov er ivaretatt. Geotekniker fra annet firma skal ha gjennomført uavhengig kontroll av denne dokumentasjonen.

Dersom den geotekniske vurderingen viser at det må gjennomføres sikringstiltak for å oppnå tilstrekkelig stabilitet, må plan for utførelsen følge med ved søknad om igangsettingstillatelse. Kontroll med utførelsen av sikringsarbeidet innarbeides i kontrollplan, og dokumentasjon på gjennomført sikring fremlegges ved søknad om brukstillatelse og ferdigattest.

2.3 Miljøforhold

2.3.1 Støy

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal ligge til grunn for tiltak etter pbl § 20-1. (Veiledende retningslinje er pr. nå T-1442/2016)

Privat uteoppholdsareal skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen.
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal legges til stille sone vendt bort fra Porsgrunnsvegen.
Nødvendige støyskjermingstiltak i form av skjerm, voll eller skjerming i bygg skal anlegges dersom ikke tilfredsstillende støyforhold kan dokumenteres.

2.3.2 Avfallshåndtering

Henting av avfall fra bolig skal foregå med maks 5m avstand fra offentlig veg eller fra felles trafikkområde f_SKF1.

Avfall skal fortrinnsvis være i dypoppsamler/nedgravd container eller integrert i bygg.
Ved leilighetsbygg eller boligområder under 20 boenheter tillates småbeholdere på hjul.

2.3.3 Parkering

Opparbeiding av bil- og sykkelparkering skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

- Boligbebyggelse kan ha parkering på bakkeplan, i separat garasjeanlegg eller integrert i bygg.
- Parkering for boliger over forretning kan løses innenfor området BK1 eller innenfor fellesparkering forretning.
- Parkering for forretning og idrettsstadion kan etableres på bakkeplan.
- Parkering for idrettsstadion skal fortrinnsvis anlegges på areal avsatt til idrettsstadion, men kan etter nærmere avtale anlegges i sambruk med parkering for forretning.

Det tillates etablert minst 45 p-plasser i tilknytning forretning innenfor område BF 1.

Det tillates etablert minst 36 p-plasser i tilknytning til idrettsanlegg innenfor område BSS 1.

Funksjonskrav
All parkering skal merkes opp og organiseres slik at det sikres trafikksikker adkomst fra p-plass til hovedinngang og til regulerte fortau og gs-veger.

HC-plasser for forretning skal etableres i tilknytning hovedinngangen.
HC parkering for boliger skal etableres nær heis.

50% av sykkelparkeringen skal være med tak og med gode låsemuligheter.
Sykkelparkering for forretning skal etableres i tilknytning hovedinngangen.

Utvendig sykkelparkering for boliger skal anlegges i tilknytning hovedinngang og/eller nær områder spesielt tilrettelagt for syklende/gående og felles uteoppholdsareal.

Kvalitetskrav
Parkeringsanlegg på bakkeplan skal være innbydende og med innslag av vegetasjon og i tråd med føringer omkring overvannshåndtering. Ved flere enn 30 p-plasser skal parkeringsanlegget deles opp med vegetasjonsfelt.

2.4 Samfunnssikkerhet og beredskap

2.4.1 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveger. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Funksjonskrav
Nedbørsmengder opp til 20 mm/døgnet skal håndteres uten at det ledes til overvannsnettet. Overvann fra tak og uteareal skal tilføres overvannsnettet.

Innenfor området skal det etableres et blågrønt overvannshåndteringssystem innpasset i uteoppholdsarealet og parkeringsarealer. Overvannssystemet skal utformes med hensyn til lokal infiltrasjon, opptak i vegetasjon og fordampning til luft.

Kvalitetskrav
Overvann skal fortrinnsvis håndteres på overflaten av terrenget og ledes til permeable flater. Anlegget skal ha et grønt preg med et innslag av steinsetting/tekniske installasjoner for avrenningskontroll. Vegetasjonen skal ha en særlig god evne til vannopptak.

Overvannet skal renne kontrollert igjennom området, oppholdt av midlertidige eller permanente bassenger. Nederst i systemet skal det ligge en kobling til kommunalt overvannsnett for kontrollert tilførsel av overvann i samsvar med teknisk plan/overvannsplan.

2.5 Automatisk freda kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1Område BSS1 Bebyggelse og anlegg – idrettsstadion (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til idrettsstadion kan benyttes til anlegg tilknyttet idrettsaktivitet som idrettsbaner, idrettshall, klubbhus, parkeringsanlegg, garasje- lager- og redskapsbygg for vedlikehold og drift tilknyttet idrettsanlegget.

3.1.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist, gjelder arealbruksgrense som byggegrense.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.1.2 Byggehøyder og grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnytting *(§ 12-7 nr. 1)*
BSS1	ct. 29,5	50 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 15,5. Voll syd på tomten rekker opp til ct. 18,0

3.1.3Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)
Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at idrettsområdet fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Fasader som vender mot offentlig vegnett og nabobebyggelse skal særlig utformes med vekt på god materialbruk og bygningsform for øvrig.

3.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)
Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt mellom hovedinnganger, idrettsbaner og parkeringsplass og til regulert gs-veg.

3.2 Område BE1 Bebyggelse og anlegg – energianlegg (§12-7 nr. 1)
Arealer avsatt til energianlegg kan benyttes til bebyggelse og anlegg for energitilførsel.
Adkomst til energianlegg skal sikres via f_GT1

3.3 BF1 Bebyggelse og anlegg – kombinert bolig og forretning (§12-7 nr. 1)
Arealer avsatt til kombinert bolig og forretning kan benyttes til anlegg tilknyttet dagligvarehandel i første etasje og bolig i andre etasje. Forretning kan kun etableres i 1. etg.

Dagligvarehandel med tilhørende areal til lager og varelevering kan oppføres med BRA inntil 1500m^2 (brutto).

3.3.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Der byggegrense ikke er vist gjelder arealbruksgrense som byggegrense.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende drift av forretningen er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.3.2 Byggehøyder og grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnytting *(§ 12-7 nr. 1)*
BF1	ct. 27,5	70 % BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct.16,5

Det tillates bebyggelse opp til 2 etasjer.

Alternativt dersom det kun skal etableres forretning kun 1 etg. Gjelder byggehøyde ct. 24.

3.3.3 Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)
Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at bygget fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Bebyggelsen innenfor området skal ha tydelige og separate innganger for de enkelte funksjonene i bygget.

- Hovedinngang for forretning skal henvende seg mot syd og/eller vest.
- Varelevering skal henvende seg mot øst
- Inngang for boliger kan legges både mot Stadionvegen og/eller med inngang mot syd nær felles uteoppholdsareal.

3.3.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)
Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt mellom hovedinnganger, parkeringsplass og til regulert gs-veg.

Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsarealet skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner. Det skal legges vekt på soneoppdeling med egne areal og sittemuligheter for små grupper og egnet areal for større sammenkomster og aktiviteter.

Utformingen skal spille opp om nærheten til de omkringliggende idrettsanleggene gjennom fleksibel bruk og gode forbindelseslinjer til idrettsområdet.

3.4 Område BK 1 Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (§12-7 nr. 1)

Arealer avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse kan benyttes til leilighetsbebyggelse i 2-3 etg. Bebyggelsen bør fordeles i flere bygningskropper.

3.4.1 Byggegrenser (§12-7 nr. 1)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart.

Anlegg for sykkelparkering, mindre boder og øvrig anlegg tilhørende uteoppholdsanlegg er tillatt etablert utenfor byggegrensen.

3.4.2 Bygningsutforming (§12-7 nr. 1)
Nybygg i området skal gis en struktur, formgivning, materialbruk og fargesetting som bidrar til at byggene fremstår på en samordnet måte med omgivelsene.

Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg.

Bebyggelsen kan bestå av kompakt tett/høy bebyggelse for idrettsstadion eller konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk for bolig.

Lys og støy fra stadionanlegget må hensyntas i utformingen av boliger ved at det unngås å plassere soverom og stue på den siden som vender ut mot idrettsplassen.

3.4.3 Byggehøyder og grad av utnytting (§12-7 nr. 1)

Område	Byggehøyde	Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)
BK 1	ct. 27,5	50% BYA

Gjennomsnittlig målt terreng på tomten er ct. 15,5

Det tillates boligbebyggelse opp til 3 etasjer.

3.4.4 Funksjons- og kvalitetskrav (§12-7 nr. 4, 7)
Området skal fremstå som ryddig og attraktivt. Bebyggelsen innenfor området skal ha tydelige og separate innganger for de enkelte funksjonene i bygget.

Det skal legges til rette for trafikksikre forbindelser for gående og syklende internt på den enkelte eiendom. Forbindelser mellom hovedinnganger, parkeringsplass og til regulert gs-veg skal sikres.

Innkjøring til boligbebyggelsen skal henvende seg mot nord.

3.4.5 Uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4, 7)
Felles uteoppholdsareal for boligene skal etableres på terrengnivå innenfor område BK 1.
Krav til areal for uteoppholdsareal skal tilfredsstille den til enhver tid gjeldende arealdel.

Uteoppholdsarealet skal ha en helhetlig utforming som oppfordrer til en helsefremmende aktivitet for både barn og eldre tilrettelagt for de ulike behov og funksjonsevner. Det skal legges vekt på soneoppdeling med egne areal og sittemuligheter for små grupper og egnet areal for større sammenkomster og aktiviteter.

Utformingen skal spille opp om nærheten til de omkringliggende idrettsanleggene gjennom fleksibel bruk og gode forbindelseslinjer til idrettsområdet.

Vegetasjon og permeable flater skal etableres for å legge til rette for en god overvannshåndtering og gode lokalklimatiske forhold på stedet.

3.5 Arealbruk, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 2)

Arealer avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er offentlige eller felles anlegg som skal benyttes til kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk, kollektivholdeplass og grøntanlegg tilhørende annen veggrunn.

Benevnelse	Navn	Bruk
f_SKV1	Kjøreveg 1(Stadionvegen)	Adkomst BSS 1 og utkjøring fra BF1
o_SKV2	Kjøreveg 2 (Porsgrunnsvegen)	Samleveg
f_SKF1	Kombinert kjøreveg/parkering	Felles adkomst til BF1 og BK1. Kan også benyttes til parkering.
o_SF1	Fortau (Stadionvegen)	Offentlig fortau
o_SF2	Fortau (Porsgrunnsvegen)	Offentlig fortau
o_SS1	Gang- og sykkelveg	offentlig gang/sykkeladkomst til Pors stadion (gbnr 121/442)
o_LPL	Leskur/plattformtak	Offentlig kollektivholdeplass. Metrobuss.
o_SVG	Annen veggrunn - grøntareal	Offentlig grøntareal

Kvalitetskrav

Fortau o_SF2 og sykkelekspressveg o_SS1, skal ha belegg som skiller funksjonene fra hverandre. Det skal være en tydelig kantløsning mellom funksjonene.

Områder der gangtrafikk skal krysse sykkelsti samt områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti skal utformes med belegg og sideareal som er visuelt og funksjonelt fartsdempende.

Områder der motorisert trafikk skal krysse gang- eller sykkelsti, skal ha intensivbelysning.

3.6 Arealbruk, Grønnstruktur, turdrag GT1 (§12-7 nr. 3)

Arealer avsatt til grønnstruktur, turdrag GT 1. Turdraget skal sikre adkomst til energianlegget BE1.

4. HENSYNSSONER

4.1 Sone 140_ Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller tiltak høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

4.2 Sone 210 og 220_Rød og gul støysone

Alle boenheter bør være gjennomgående og skal ha en stille side.

Størst mulig andel av rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Minimum 50% og minimum ett soverom i hver gjennomgående boenhet skal vende mot stille side.

Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Felles uteareal på bakkeplan kan skjermes med en 1,5 m høy støyskjerm mot Porsgrunnsvegen eller skjermes med bebyggelse.

Private uteoppholdsareal/balkonger vil ha tilfredsstillende støynivå om de anlegges mot en stille side av byggene. For at balkonger i støyutsatte fasade skal få tilfredsstillende støynivå må det vurderes støyskjermende tiltak der grenseverdi overskrides. Dette kan være lyddempende himling og tett rekkverk eller innglassing.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.

Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming.

4.2 Sone 370_1 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Innenfor sone høyspenningsanlegg tillates ikke tiltak som er til hinder for, som kan skade eller ta skade av drift og vedlikehold av energianlegg.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde rekkefølgekrav avkjørsel #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres avkjørsel.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BK — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BSS — Idrettsstadion
- BE — Energianlegg
- BF — Bolig/forretning

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SS — Sykkelanlegg
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- LPL — Leskur/plattformtak
- SKF — Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GT — Turdrag

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H210 — Rød sone iht. T-1442
- H220 — Gul sone iht. T-1442
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 — #1

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	e-Torg	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	13.01.2020	Kartmålestokk:	1:1000
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 25 50m

N

Porsgrunn kommune

Detaljregulering

Porstomta

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

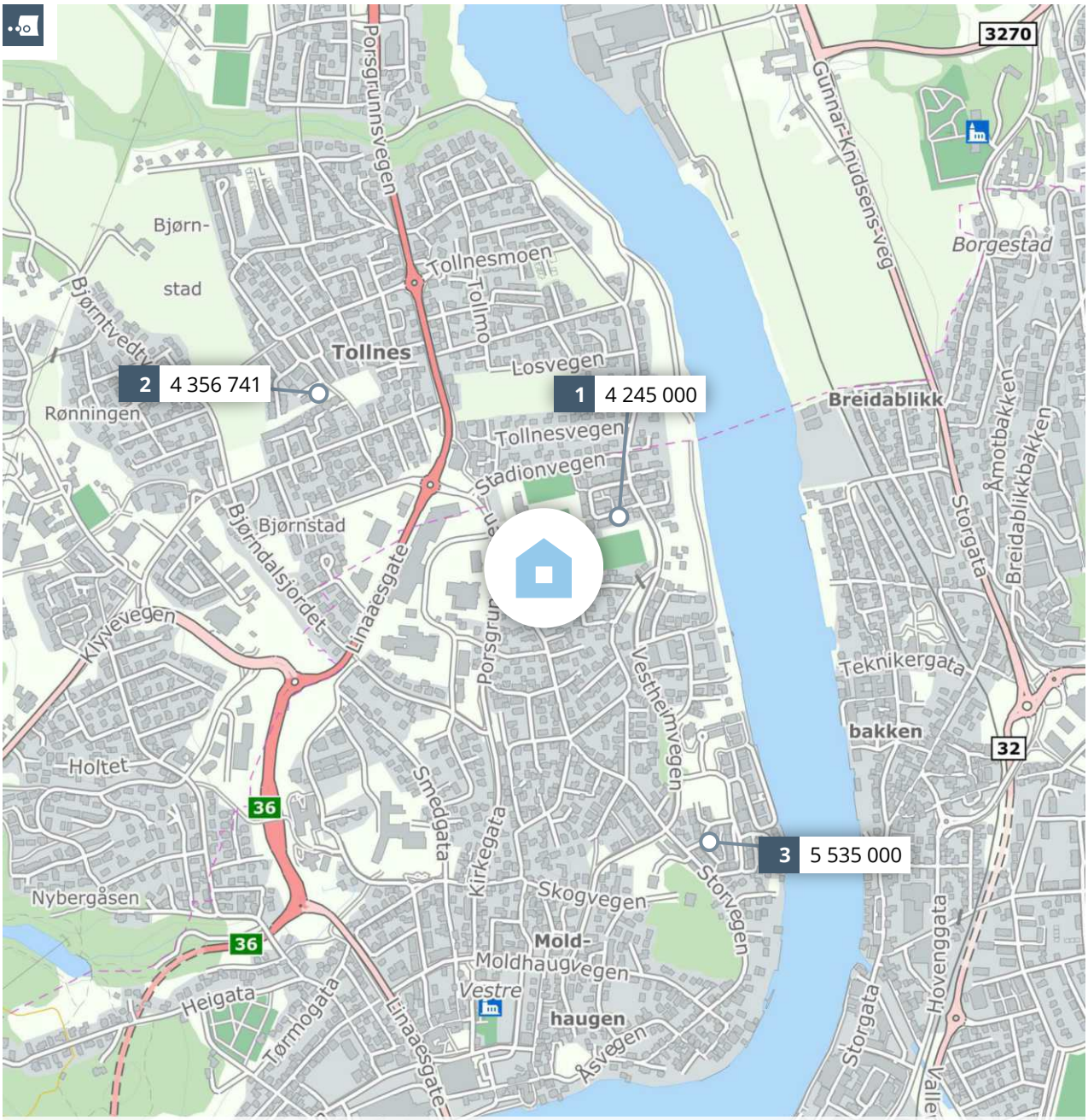
Arealplan-ID: 3806_Forslag

Forslagsstiller: Porstomta I AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	17.09.2024	Revisjon	Mindre endring av plan		17.09.2024	
Dato	05.01.2022	Revisjon	Etter høringsperiode		05.01.2022	NOSIEL
Dato	18.08.2021	Revisjon	Etter 1. gangs behandling i UMB		18.08.2021	NOALST
Kommunestyret sitt vedtak						
Ny 2. gang behandling						
Offentlig ettersyn fra ..... til						
Bystyret				PS 9/22	17.03.2022	
Offentlig ettersyn fra 09.09.2021 til 22.10.21						
1. gangs behandling i UMB, 20/00146				PS 30/21	04.05.2021	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid						
Oppstartsmøte...						
PLANEN ER UTARBEIDET AV: SWECO			PLANKONSULENT	TEGNNR.	DATO	SIGN.
					05.01.2022	NOSIEL

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato Dato — Ebba Friis Eriksen Plansjef



Meglers verdivurdering

FREDBOVEGEN 97

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 26.10.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Fredbovegen 97, 3919 PORSGRUNN

Borettslag enebolig på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 121 BNR 46 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS LAHELLE

Verdivurdert til

2 650 000

2 345 000	4 995 000	45 409
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	2022

Fellesutgifter	15 245
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Porskroken 14 80 m²	2019	12,3 daa	2 sov	09.09.2025	2 490 000	**2 800 000**	1 445 000	4 245 000	**53 063**
2	Bjørnstadløkka 78 108 m²	2019	1 555 m²	3 sov	01.02.2024	1 990 000	**1 990 000**	2 366 741	4 356 741	**40 340**
3	Plassen 45 124 m²	2022	- m²	3 sov	20.02.2025	2 805 000	**2 850 000**	2 685 000	5 535 000	**44 637**

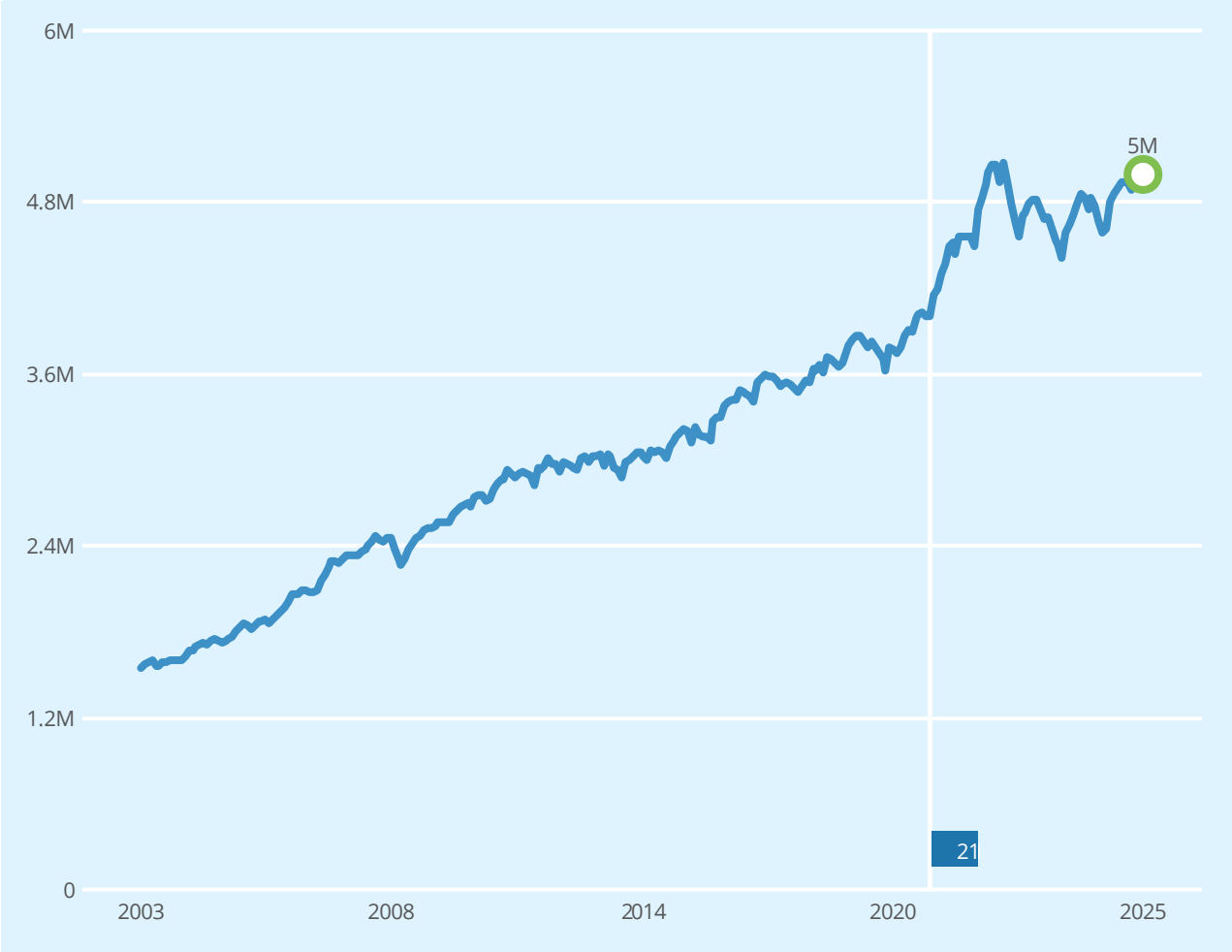
En strøken bolig i kjede med meget romslig og praktisk planløsning. Her får du 110 effektive kvadratmeter fordelt på 2 plan, i tillegg til 2 uteplasser, carport og utebod. Boligen har en gjennomført og delikat stil med et moderne og tidløst uttrykk, og store vindusflater samt god takhøyde som gjør at boligen oppleves som romslig. Boligen er utstyrt med gode kvaliteter som er å forvente i et nybygg, som oppgradert kjøkken og bad, parkett, peis og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning for å nevne noe. Skjermet markterrasse mot vest med praktisk tilgang rett fra stue/kjøkken, og en romslig og takterrasse på hele 21 kvm i 2.etg.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

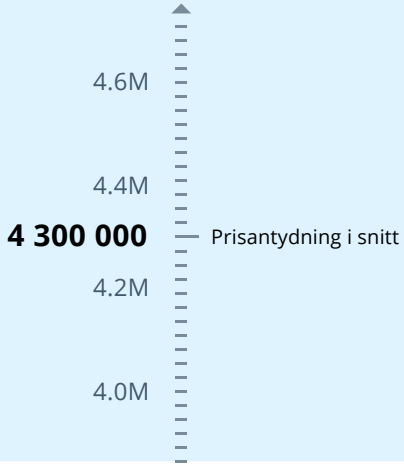
1 Garasje, anneks
2 Hus i kjede
3 Hus i kjede
4 Hus i kjede
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.2022		27.12.2022	-	2 345 000	-	2 345 000	22

22 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Eneboliger til salgs i 3919 PORSGRUNN nå

3
eneboliger til salgs

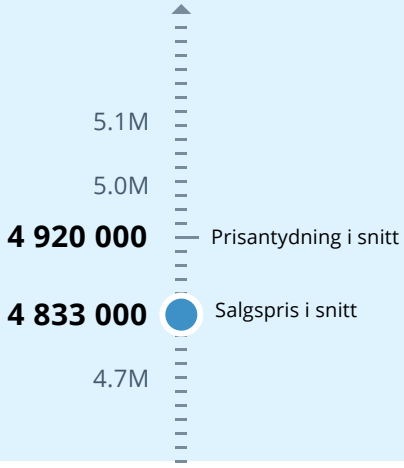


Annonsene har i snitt ligget ute i

157
dager

Eneboliger solgt i 3919 PORSGRUNN siste 6 mnd

17
eneboliger solgt

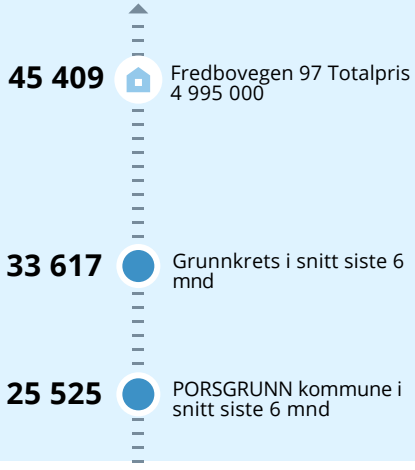


Solgt i snitt i løpet av

77
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Fredbovegen 97, 3919 Porsgrunn
Gnr. 121, Bnr. 46, andelsnr. 12 i FREDBOVEGEN BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250179

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Ingrid Apesland Reisjø

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 991 56 751

E-post: ingrid.reisjo@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.
