PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

OLAVSGATE 34

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250203

Selger 1 navn
Kenneth Antonsen

Gateadresse
Olavsgate 34

Poststed	Postnr
Porsgrunn	3922

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

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: 103250203

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250203

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: 103250203

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250203

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Schybaj Antonsen	4dbd614b1b53683d2dff2 038f545bd666796ab99	20.11.2025 14:32:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250203

- 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

Porsgrunn kommune

Byggesak

Børve Borchsenius Arkitekter As
Storgata 159
3915 Porsgrunn

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/5708 - 6	22.08.2025

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 200/1904, Olavsgate 26 - Bygg B, deler av p-kjeller og tilhørende utomhus

Det gis midlertidig brukstillatelse til Bygg B, deler av underliggende p-kjeller og tilhørende utomhus som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ kapittel 3 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr. 6120,-.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 14.11.2024.

Tonje Fehn
for
Baard Gonsholt
avdelingsleder

Mariann Stubberød
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

KOPI

Saksopplysninger
Ansvarlig søker Børve Borchsenius Arkitekter AS søkte, på vegne av tiltakshaver Olavsgate Utbygging As, den 12.08.2025 om midlertidig brukstillatelse for Bygg B, deler av underliggende p-kjeller og tilhørende utomhus . Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 20.08.2025 og 22.08.2025.

Det ble i vedtak av 26.05.2025 i med ref. 25/5708-2 gitt igangsettingstillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold

SØK	Børve Borchsenius Arkitekter AS
PRO	Børve Borchsenius Arkitekter AS, PEC Elektro Sandefjord AS, AFRY Norway AS, Asplan Viak AS, Grunnteknikk AS, Multiconsult Norge AS, Sivilingeniør Will Arentz AS, Orona Norway AS, Akustikk-Konsult AS, Geoingeniørene AS, Anleggsgartner Nordengen AS, GHL Hage & Landskap AS, Rivco AS, Bacas AS
UTF	Albanor Isolering AS, Geoingeniørene AS, PEC Elektro Sandefjord AS, Anleggsgartner Nordengen AS, Orona Norway AS, HRL Entreprenør AS, Elektrosveis AS, Ark Bygg og Flis AS, GBS Produkter AS, Erling Olsen AS, Mestertak AS, Takmontasje AS, GS Maskin AS, Rune Brekka AS, Malemester Buer Drammen AS, Bacas AS
KONT	Real Byggteknikk AS, Imperium Summa AS, Protekno AS

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

Innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for, gjenstår ifølge søknaden:

- Landskapsutforming: Montering av benker og sykkelstativ.
  Blir montert i uke 36.

- Sanitærinstallasjoner: Gjenstår noe på setting av vann og sluttkontroll. Blir ferdig i løpet av de nærmeste dagene.

- Varme og kuldeinstallasjoner: Gjenstår noe innregulering og merking. Blir utført de nærmeste dagene.

- Rekkverk: Noen glass er blitt knust og nytt glass er bestilt, område er midlertidig sikret. Utomhus mur er sikret midlertidig.

Alle arbeidene skal være utført innen 03.10.2025. Vi gjør oppmerksom på at det må søkes om ferdigattest når arbeidene er utført.

Vedtak fremgår av sakens første side.

Gebyr
Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Merknad
3.7 b. Midlertidig brukstillatelse	6120	1	6120	

Satsene ligger på kommunens hjemmesider:
https://www.porsgrunn.kommune.no/organisasjon/priser-og-gebyrer/

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

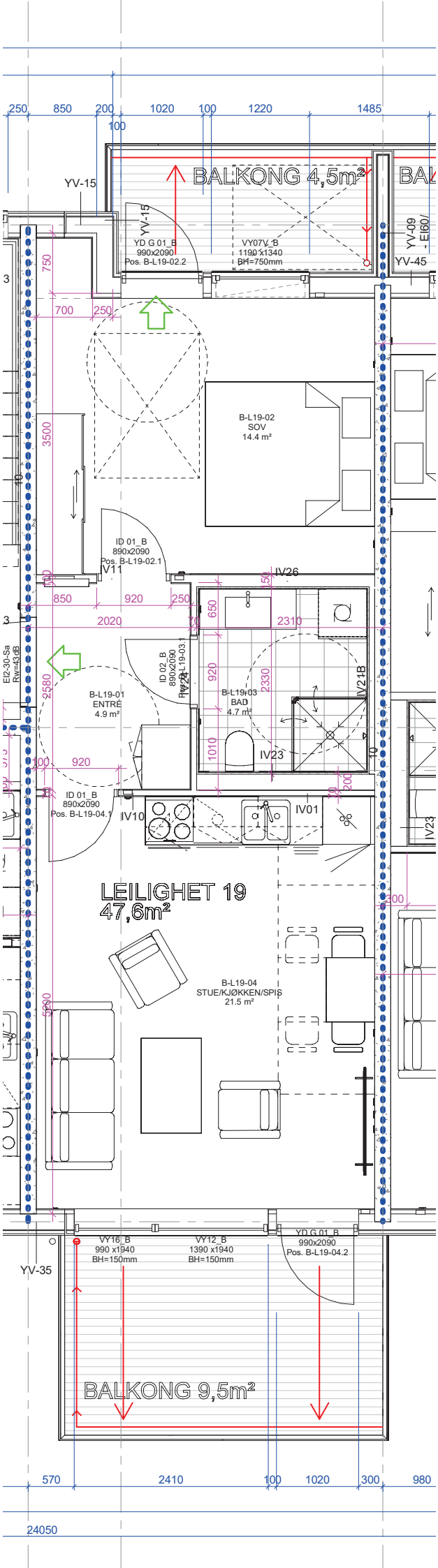
Grenland brann og redning IKS	Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kommunalteknikk Olavsgate Utbygging As	Postboks 44	3901	Porsgrunn
Renovasjon I Grenland Iks	Postboks 3046 Handelstorget	3707	Skien

Vedlegg
Forvaltningsloven Orientering om klageadgang

Mottakere

Børve Borchsenius Arkitekter As	Storgata 159	3915	Porsgrunn

KOPI


BALKONG 4,5m²
YV-15
YD G 01_B
990x2090
Pos. B-L19-02.2
VY07V_B
1190 x1340
BH=750mm
YV-09
- EI60/
YV-45
B-L19-02
SOV
14.4 m²
ID 01_B
890x2090
Pos. B-L19-02.1
IV11
IV26
B-L19-01
ENTRÉ
4.9 m²
ID 02_B
890x2090
Pos. B-L19-03.1
IV22
B-L19-03
BAD
4.7 m²
IV21B
IV23
ID 01_B
890x2090
Pos. B-L19-04.1
IV10
IV01
LEILIGHET 19
47,6m²
B-L19-04
STUE/KJØKKEN/SPIS
21.5 m²
EI2-30-Sa
Rw=43dB
VY16_B
990 x1940
BH=150mm
VY12_B
1390 x1940
BH=150mm
YD G 01_B
990x2090
Pos. B-L19-04.2
YV-35
BALKONG 9,5m²
250
850
200
1020
100
1220
1485
100
750
700
250
3500
2020
2310
650
920
2330
2580
1010
920
200
300
5890
570
2410
100
1020
300
980
24050

Boligopplysninger:

St. Joseph I Borettslag
Olavsgate 34
3922 PORSGRUNN

Vår ref.: 1207/19
Type: Borettslag
Eiere: PANCOM OYGARDEN BOLIG AS

Organisasjonsnr: 835 920 712 **Andelsnr:** 19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **12 298**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 438
	Renter Fellesgjeld	8 860

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 950 000	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	80 185 000	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26017620788, Skagerrak Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.11.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 160
Saldo per 17.11.2025: 80 185 000
Andel av saldo: 1 950 000
Neste termin: 05.01.2026Neste avdrag: 05.01.2046 (siste termin 05.10.2065)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 05.01.2046 utgjøre ca kr 4 536,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Morten Borge
Adresse:	Borgestadholmen 70
Postnr/-sted:	3712 SKIEN
Telefon:	Mob.: 93491177
E-post:	mb@gbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.11.2025

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 950 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 200/4246
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	791.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0007075606

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	29.08.2025	SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Fjernvarme/elektr.		
Heis:	Ja	BRA	47.6		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		

Boligopplysninger:

St. Joseph I Borettslag	**Vår ref.:**	1207/19
Olavsgate 34	**Type:**	Borettslag
3922 PORSGRUNN	**Eiere:**	PANCOM OYGARDEN BOLIG AS
Organisasjonsnr:	835 920 712	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	2-roms 47,6 kvm

Fasiliteter:

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:

Vedtekter

for **St. Joseph I Borettslag** org. nr. 835 920 712

tilknyttet Grenland Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.06.25, sist endret på generalforsamling den 22.08.25.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler
(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

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

1-4 Endring av vedtekter
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

1-5 Forholdet til boliglovgivningen
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. Dette gjelder ikke erverv som er i strid med punkt 2 i vedtektene.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning, kan laget kreve et vederlag på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest medlemmene i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

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

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelse av første andel. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i

boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg har medlemmer i boligbyggelaget forkjøpsrett etter ansiennitet. Ansienniteten i boligbyggelaget beregnes etter nærmere regler fastsatt i boligbyggelagets vedtekter og i avtale mellom boligbyggelaget og medlemmet.

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

4. Borett, bruksoverlating og enerett til fellesarealer

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel korridorer, trapper, kjeller, loft, uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(7) Borettslaget kan kreve kostnader ved behandling av søknad om bruksoverlating og oppfølgning av bruksoverlatingen dekket av andelseier.

4-3 Parkering
(1)Parkeringsplasser er underlagt den enkelte andelseiers enerett. Parkeringsplasser underlagt andelseiers eneretten er tilknyttet andelen, kan ikke selges separat og følger med ved salg av andelen. Med godkjenning fra styret kan parkeringsplasser leies ut og fremleies, men bare til andelseiere og beboere i borettslaget. Godkjenning

kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(2) Andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å bytte parkeringsplass med andelseier uten nedsatt funksjonsevne som disponerer parkeringsplass særskilt tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer parkeringsplass i borettslaget. Retten til HC-plassen varer så lenge behovet kan dokumenteres. Er HC-plassen oppgradert av andelseier, for eksempel ved at andelseier har bekostet et ladepunkt, må andelseier med nedsatt funksjonsevne betale for tilsvarende oppgradering av den andre parkeringsplassen.

(3) Lading av ladbar bil skal kun skje via ladepunkter som er etablert for dette formålet. Andelseier med enerett til parkeringsplass på borettslagets eiendom, kan kreve å sette opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen. Andelseier som har rett til å parkere på felles parkering på borettslagets eiendom, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for ladbar bil i tilknytning til parkeringsplassen

(4) Krav om ladepunkt etter må etterkommes av styret med mindre det foreligger saklig grunn. Styret kan sette rimelige krav til plassering og type ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og fellesareal som andelseier har enerett til å bruke i forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet vedlikehold av slikt som vinduer, dører, karmer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, takterrasser og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av ytterdører og vinduer, herunder utskifting av glassruter.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet

er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

(2) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(4) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Styret fastsetter felleskostnadene og kan endre disse med én måneds skriftlig varsel.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Oppfører andelseieren eller 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 øvrige brukere av eiendommen, kan styret kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minst to andre medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle

avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styreleder avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

(4) Styreleder skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen eller en eventuell nestleder til stede, så skal styret velge en møteleder.

(5) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de styremedlemmene som deltok.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret minst åtte og høyst tjue dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) Innkallingen skal klart angi sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i (1).

(4) Årsregnskap, revisjonsberetning og eventuell årsberetning skal sendes til andelseierne senest åtte dager før ordinær generalforsamling.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Saker som er klart angitt i innkallingen, jf. punkt 9-3 (3)
- Godkjenning av årsregnskap og eventuell årsberetning fra styret
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuell fastsetting av godtgjørelse til styret
- Eventuelt krav om granskning
- Andre saker dersom alle andelseierne samtykker

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet og vedtak som blir gjort i generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som nevnt i punkt 9-4

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

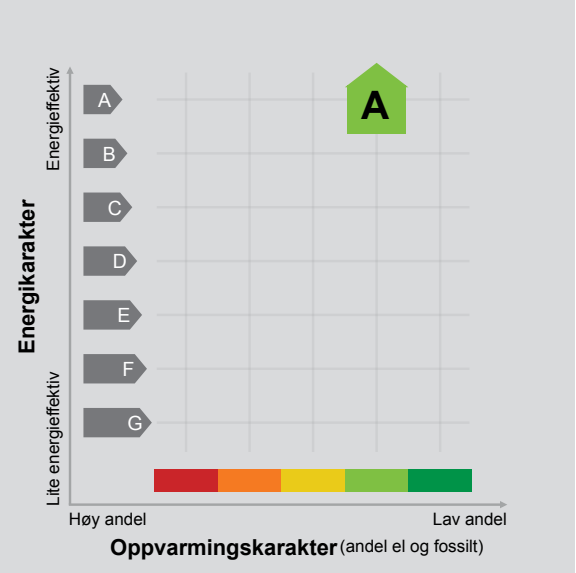
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22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

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Olavsgate 34
Postnummer	3922
Sted	PORSGRUNN
Kommunenavn	Porsgrunn
Gårdsnummer	200
Bruksnummer	4246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301256972
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-160150
Dato	26.08.2025
Innmeldt av	Asplan Viak AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Olavsgate 34	301256972	H0401	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	20 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	145 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,48
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,43
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,57
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,86

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Asplan Viak AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	14,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,8 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	84,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 407 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 658 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,13 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 407 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 235 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 172 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 407 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,6 %

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**200**	**4246**	**0**	**0**	Olavsgate 30, 3922 PORSGRUNN Olavsgate 32, 3922 PORSGRUNN Olavsgate 34, 3922 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	2374.56m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	791.52m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 370	St. Josephs (11.9.2008)	Bolig/Forretning/Kontor	789.38m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Porsgrunn kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 4246	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olavsgate 30 3922 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	St. Josephs			

Målestokk 1:1000



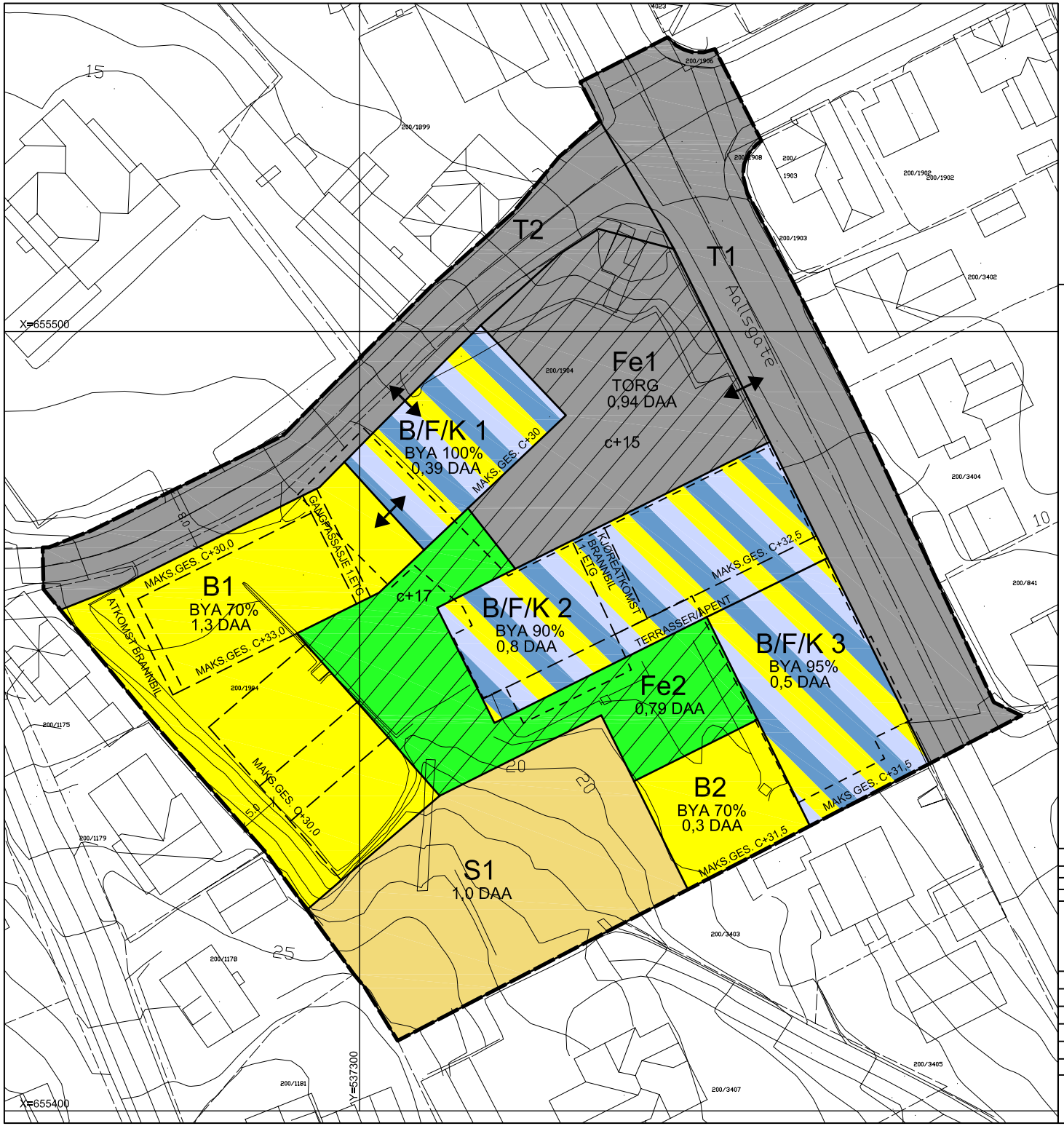
Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- RpGrense
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bevaring av bygninger
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig bygg - undervisning
- Offentlig bygg - administrativt bygg
- Allmennyttig formål-institusjon
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veigrunn
- Gangvei
- Torg
- Annet spesialområde
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD NR 1)
- OMRÅDE FOR BOLIGER

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD NR 3)
- GATE MED FORTAU

SPESIALOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD NR 6)
- ANNET SPESIALOMRÅDE HISTORISK HAGE

FELLESOMRÅDER (PBL §25 1. LEDD NR 7)
- FELLES TORG
- FELLES LEK/GRØNTOMRÅDE

KOMBINERTE FORMÅL (PBL §25 2. LEDD)
- BOLIG/FORRETNING/KONTOR

ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- SENTERLINJE VEG
- AVKJØRSEL

N

0 5 10 15 20 25

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Rev. B Ihht Bystyrets vedtak 11.09.08	17.10.08	56/08	
Rev. A	10.04.08		MN

Reguleringsplan for
tidligere St. Josephs hospital
Porsgrunn kommune

Målestokk: 1.500
Kartblad: EUREF 89
Forslagstiller:
Dato: 20.12.07

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
1. gangsbehandling	24.04.08	22/08	
Offentlig ettersyn	02.05-02.06.08		
2. gangsbehandling	18.06.08	44/08	
Bystyrets vedtak	11.09.08	56/08	

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

Saksbehandler
.
Tegningsnummer
918.01

PORSGRUNN KOMMUNE

Arkivsak: 25/3415
PlanID: 370

Reguleringsplan for St. Josephs

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljregulering

Datert 16.10.08
Sist revidert etter bystyrets vedtak 11.09.08.
Dato for siste mindre endring 03.06.2025

1 GENERELT

1.1 Avgrensning av planområdet

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

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av leiligheter med private balkonger, fellesarealer og lekeplasser samt parkering under bakken.
Reguleringsplanen legger også til rette for næringslokaler / kontorer i bygningsmassen som vender ut mot Aallsgate og deler av bygningsmassen som vender ut mot Olavsgate. Utbyggingen av området ville kunne foregå trinnvis og reguleringen legger derfor til rette for at eksisterende virksomheter i dagens bygningsmasse kan opprettholdes på ubestemt tid.

1.3 Området reguleres for følgende formål etter plan- og bygningsloven § 25.1 (pbl 1985)

Byggeområder

- Bolig med tilhørende anlegg — Felt B1 og B2
- Kombinerte formål - bolig/forretning/kontor — Felt B/F/K1, B/F/K2 og B/F/K3

Offentlige trafikkområder

- Gata med fortau — Felt T1 og T2

Spesialområder

- Annet spesialområde, historisk hage — Felt S1

Fellesområder

- Felles torg — Felt Fe1
- Felles lek / grøntområde — Felt Fe2

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 Geotekniske forhold
I forbindelse med søknad om tillatelse til gjennomføring av tiltak i henhold til plan- og bygningslovens § 93 skal geotekniske forhold i tiltaksområdet være dokumentert.

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

2.1.2 Kommunaltekniske forhold
Håndtering av overflatevann skal dokumenteres.

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

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

Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn ved utarbeidelse av utomhusplan og det skal vises hvordan disse ivaretas i planen. Se også § 2.2.

Utomhusplan skal vise opparbeidelse av utearealer, lekearealer, handikapp parkering, adkomst til parkeringskjeller, sykkelparkering, oppstillingsplass for søppelcontainer og annen disponering av ubebygd område, herunder ramper, trapper, forstøtningsmurer, faste utemøbler, beplanting, materialbruk mm.

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

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

Følgende temaer skal behandles:
- materialbruk i et livsløpsperspektiv
- miljøvennlige energiløsninger i bebyggelsen med vekt på fleksibel energiforsyning, langlivede bygningsintegrerte løsninger og et lavt energiforbruk per bebygd areal.
- samspill mellom utearealer og bebyggelsesstruktur med vekt på vannbehandling og bruk av vegetasjon i uteområder

2.2 Tilgjengelighet og materialbruk i uteområder
Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, og arealene skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

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

Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

Materialbruk i utomhusarealer skal reflektere den historiske sammenhengen mellom den katolske kirken, prestegården, tidligere St. Joseph hospital og nonneboligene.

2.3 Støy
Støynivå innendørs og utendørs, samt for lekearealer, skal ikke overstige de støygrenser som til enhver tid er angitt i gjeldende statlig regelverk, jfr. T 1442.

2.4 Automatisk freda kulturminner
Dersom funn, gjenstander eller konstruksjoner oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og antikvariske myndigheter underrettes,
jfr. Lov om kulturminner § 8-2.ledd.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Byggeområder (§ 25 1. LEDD NR 1, pbl 1985)

3.1.1 Generelle bestemmelser

- Universell utforming
  Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn, spesielt gangveier, adkomster og uteområder skal ha universell utforming.
  Minst 50 % av alle nye boligenheter innen hvert utbyggingstrinn i planområdet skal ha universell utforming.

- Grad av utnytting
  Maksimal grad av utnytting er angitt i % BYA på plankartet.
  Biloppstillingsplasser på bakken og bod areal og parkering i fjell / kjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

- Byggehøyde
  Bebyggelse skal ha maks kotehøyde som angitt på plankartet.
  Byggehøyde er byggets høyeste punkt. Mindre elementer som ventilasjon, heishus og lignende tillates ført opp over den regulerte byggehøyden.

- Byggegrense
  Formålsgrense er byggegrense der ikke annet er vist på plankartet.
  Parkeringskjeller er tillatt under bakken i hele planområdet med unntak av felt S1– annet spesialområde.

- Boligkvalitet
  Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.
  Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.
  Innendørs luftkvalitet skal sikres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- Krav til parkering
  Parkering skal hovedsakelig inngå i parkeringskjeller med adkomst fra Aallsgate til det nedre nivå, og adkomst fra Olavsgate til det øvre nivå. Det skal sikres min 5-10 % HC-plasser nær sentrale adkomster som innganger, heishus og lignende. Atkomst til parkeringsanlegg skal ha en minimumshøyde på 220 cm.
  Krav til parkering er derfor som følger:

  Bilparkering

Virksomhet	Enhet	Antall per enhet
Boliger	1 boenhet	MAKS 1 bilplass *
Forretning	1000m2 BRA	MIN 12,5 bilplasser
Kontor	1000m2 BRA	MIN 12,5 bilplasser

  * merk: Gjesteparkering for boliger i sentrumsområder skal skje på offentlig parkeringsområde.

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

Virksomhet	Enhet	Antall per enhet
Boliger	1 boenhet	MIN 2 sykkelplasser
Forretning	1000m2 BRA	MIN 20 sykkelplasser
Kontor	1000m2 BRA	MIN 20 sykkelplasser

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

- Avfallshåndtering
  Dersom felles miljøstasjon evt. felles avfallsrom plasseres mer en 7m fra offentlig vei vil sameie måtte påta seg driftskostnadene forbundet med transport av søppeldunker fram og tilbake til offentlige veg på tømmedager.

- Eksisterende bebyggelse – gamle St Josephs
  Eksisterende virksomheter i dagens bygningsmasse skal kunne opprettholdes på ubestemt tid. Det kan derfor tillates innvendige ombyggingsarbeider samt mindre fasadeendringer og tilbygg / påbygg som har sammenheng med fortsatt bruk av bygningen til kontor / næringsformål. Det forutsettes at sike arbeider er nødvendige for å opprettholde en rasjonell bruk av bygningen til kontor / næringsformål.
  Reguleringsbestemmelser for felt B/F/K2 og B/F/K3 gjelder derfor kun ved en eventuell riving av gamle St Josephs sykehus.

I forbindelse med byggesøknad på felt B/F/K2 og B/F/K3 og B2 skal de regionale kulturminnemyndighetene uttale seg til søknader om nybygg.
Ved en evt. rivning av eksisterende bebyggelse i felt B/F/K2 og B/F/K3 skal denne erstattes med en ny bebyggelse som skal ha et slektskap med det opprinnelige St Josephs sykehus i forhold til volum og materialbruk.

- Utforming av fasader
  Fasader mot Allsgt., felt B/F/K2 og B/F/K3 skal utformes uten balkong. Det tillates ikke fasader med aktive rom som stue og kjøkken på bygg i nedre del av Olavsgate, felt B/F/K1.

3.1.2 Bolig med tilhørende anlegg. Felt B1 og B2
Areal vist med gul farge og merket B1 og B2 på plankartet skal brukes til boenheter med tilhørende anlegg.

Det skal avsettes minimum 25m2 uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m2 av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
Det skal avsettes minimum 6m2 uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m2 uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Parkering skal inngå i parkeringskjeller (se § 3.1.1 vedr. krav til parkering). Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

Det skal sikres gangadkomst fra felt B1 til felt Fe2 / S1. Gangadkomsten kan formes som en utskjæring i bebyggelsen.

Bebyggelsen på felt B1 mot Jonsokgaten skal ikke ha en sammenhengende bygningskropp. Bebyggelsen skal deles for å sikre gjennomslipp av lys og luft. Byggegrenser er vist på plankartet.

3.1.3 Kombinert formål. Felt B/F/K1, B/F/K2 og B/F/K3
Areal kan nyttes for bebyggelse for bolig, forretning og kontor.

Det skal avsettes minimum 25m2 uteareal til felles leke- og rekreasjonsareal per boenhet. Inntil 10m2 av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
Det skal avsettes minimum 6m2 uteoppholdsareal på balkong, evt. 5m2 uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse per boenhet.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående.
Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde.

Parkering skal inngå i parkeringskjeller (se § 3.5 vedrørende krav til parkering). Parkeringskjeller inngår ikke i beregningen av totalt bebygd areal.

- Felt B/F/K1
  Det skal sikres biladkomst fra Olavsgate til adkomst til parkeringskjelleren.
  Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil fra Olavsgate til felt Fe1
  Det er tillatt med takterrasse for felles bruk av beboere / brukere innen planområdet.
  Bærekonstruksjoner, som søyler, kan tillates utenfor byggegrensen i 1. etg, men må være innenfor formålsgrenser.

- Felt B/F/K2
  Det skal sikres adkomst for utrykningskjøretøy og flyttebil fra felt Fe1 gjennom bebyggelsen til felt Fe2.
  Det er tillatt med takterrasse for felles bruk av beboende / brukere innen planområdet.

- Felt B/F/K3
  Det er ikke tillatt med forretning eller kontor over cote høyde C+18,0. Bolig formål skal benyttes for bebyggelsen over cote høyde C+18,0.
  Bebyggelsen over C+18,0 skal ikke være en sammenhengende bygningskropp langs Aallsgate. Bebyggelsen skal deles for å sikre gjennomslipp av lys og luft.
  Byggegrenser er vist på plankartet.

3.2 Offentlige trafikkområder (§ 25.1 LEDD NR 3, pbl 1985)

3.2.1 Gate med fortau. Felt T1 og T2

Areal vist med mørk grå farge på plankartet merket T1 skal brukes til offentlig kjøreveg med fortau og sykkelveg på begge sider.

Areal vist med mørk grå farge på plankartet merket T2 skal brukes til offentlig kjøreveg med fortau på den ene siden.

Alt gangareal må ha et fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Gangarealer skal belegges med asfalt eller annet belegg med tilsvarende jevn overflate.

Kantstein skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutning av gangareal mot sykkelvei / kjøreareal skal gjennomføres med kantstein og nedsenket kantstein.
Nedsenket kantstein skal ha en høyde på 20cm fra gatenivå, slik at rullestolbrukere har god framkommelighet samtidig som terskelen er høy nok til at blinde kan orientere seg.

Sykkelveg i felt T1 skal ligge i plan med offentlig kjørevei og være atskilt fra fortau.

Gateprofil i felt T2 skal bestå av 2 meter fortau mot ny bebyggelse, 4,5 meter kjørebane og 1 – 1,5 meter vegskulder.

3.3 Spesialområder (§ 25.1 LEDD NR 6, pbl 1985)

3.3.1 Annet spesialområde – historisk hage. Felt S1
Området har historiske koblinger til den katolske prestegården i Porsgrunn og har en historisk bruk som urtehage. Dette området skal i størst mulig grad restaureres.
Eksisterende vegetasjon skal inngå i restaureringen.

Ny gangforbindelse gjennom området kan erstatte den eksisterende stien for å tilfredsstille krav om universell utforming i § 2.4 Tilgjengelighet i uteområder.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor formålsgrenser.

Arealet kan medregnes i kravet til antall m2 lek og oppholdsareal for boliger i planområdet.

3.4 Fellesområder (§ 25 1. LEDD NR 7, pbl 1985)

3.4.1 Felles torg. Felt Fe1
Området er avsatt til felles uteopphold for beboere og brukere i planområdet.

Parkering er bare tillatt i området så lenge eksisterende bebyggelsen står. Ved evt. riving av gamle St Josephs skal det ikke tillates kjøring i området, med unntak av utrykningskjøretøy, flyttebil og HC-parkering

3.4.2 Felles lek / grøntområde. Felt Fe2
Området er avsatt til felles grøntanlegg og lekeareal for beboere i planområdet. Innenfor disse områdene skal det legges til rette for opphold, rekreasjon, lek og aktiviteter.

Prinsippene i § 2.4 - Tilgjengelighet i uteområder skal legges til grunn.

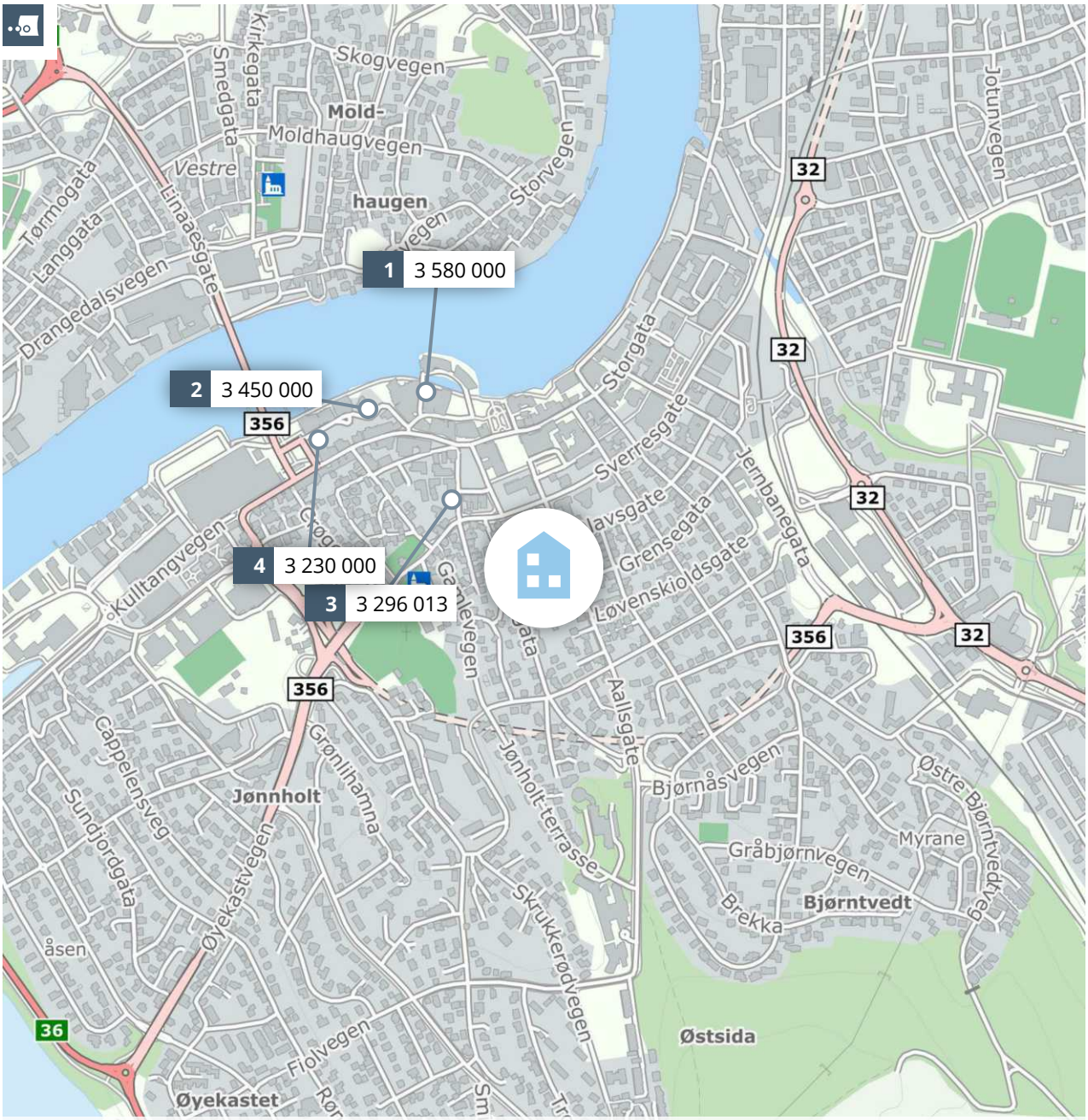
Med unntak av utrykningskjøretøy og flyttebil skal det ikke tillates kjøring i området.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

Før det gis midlertidig brukstillatelse / ferdigattest til den siste boenheten i første omsøkte byggetrinn skal uteområdet merket «S1 - annet spesialområde» være ferdig opparbeidet. Det skal til en hver tid aldri være mindre en 25m2 opparbeidet uteareal per boenhet. Inntil 10m2 av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.

Uteområdet merket «S1 - annet spesialområde» kan inngå som opparbeidet uteareal i denne beregningen.



Meglers verdivurdering

OLAVSGATE 34

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.11.2025

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

Olavsgate 34, 3922 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2025

GNR 200 BNR 4246 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001 PORSGRUNN GRUNNKRETS ST HANSÅSEN

Verdivurdert til

2 050 000

1 950 000	4 000 000	83 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	48 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2025

Fellesutgifter	12 298
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Friisebrygga 6				23.05.2025	3 480 000	**3 580 000**	0	3 580 000	**63 929**
	56 m²	2006	3. etg	1 sov						
2	Ferjegata 5				30.10.2025	3 500 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**54 762**
	63 m²	2005	4. etg	2 sov						
3	Kirkebakken 11				28.03.2025	2 990 000	**3 250 000**	46 013	3 296 013	**52 318**
	63 m²	2006	3. etg	2 sov						
4	Skomværgata 7				13.02.2025	1 750 000	**1 755 000**	1 475 000	3 230 000	**47 500**
	68 m²	2018	3. etg	1 sov						

En flott toroms med meget gode kvaliteter! Dette er en splitter ny leilighet på 47 kvm med effektiv planløsning og alt du trenger av god størrelse. Her får du to balkonger med luftig utsikt over byen, og store vindusflater som gir en meget god romfølelse. Romslig stue i sammenheng med kjøkken, med solid plass til spise- og sittegruppe. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobesystem. Delikat bad med flotte detaljer og gode løsninger for innredning.

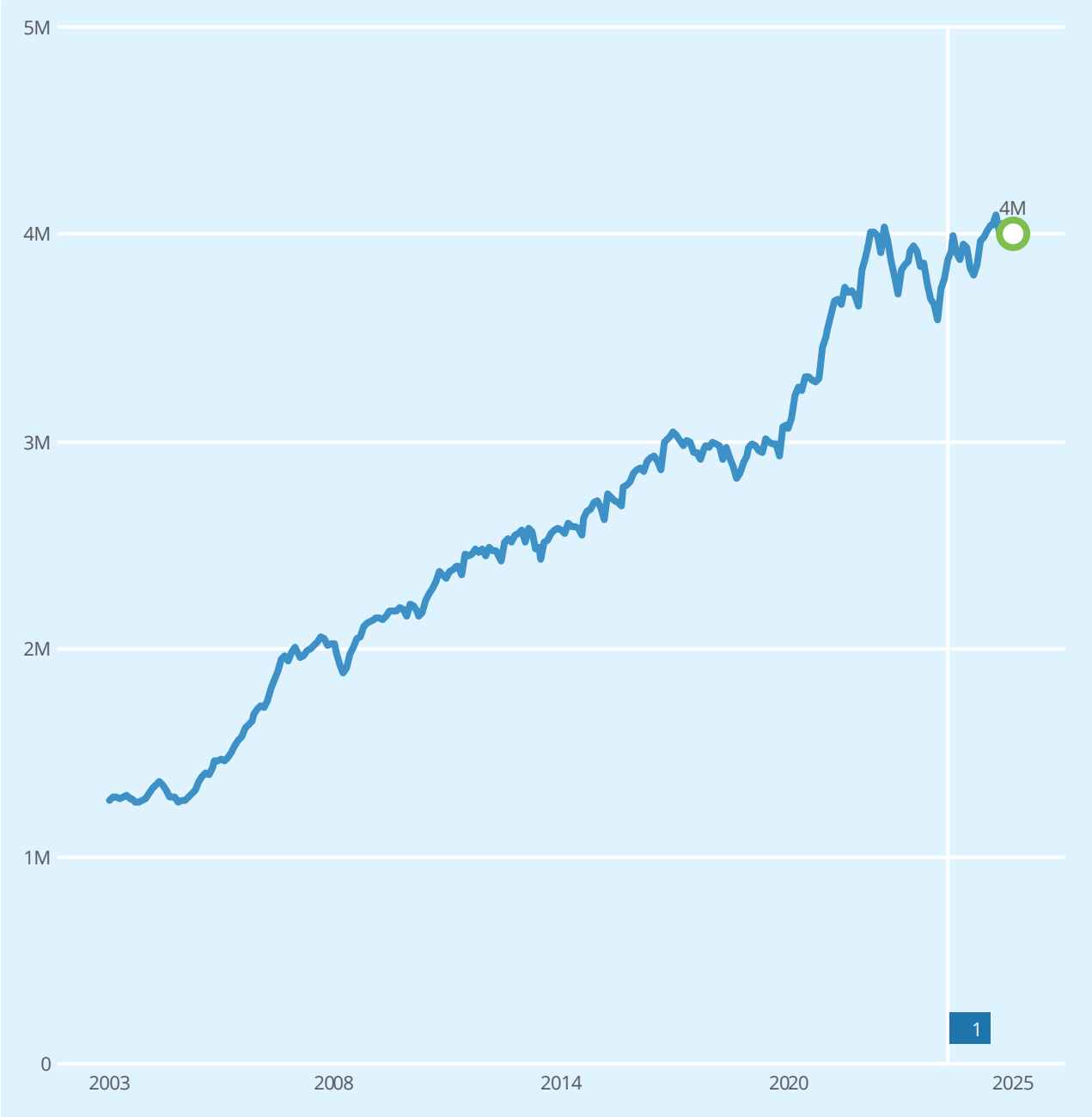
Enkel adkomst via heis. Parkering i garasjekjeller.

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

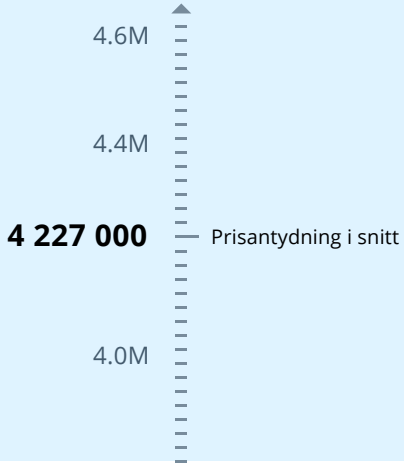
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.10.2025	29.10.2025	29.10.2025	-	1 950 000	-	1 950 000	2

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

Leiligheter til salgs i 3922 PORSGRUNN nå

6
leiligheter til salgs

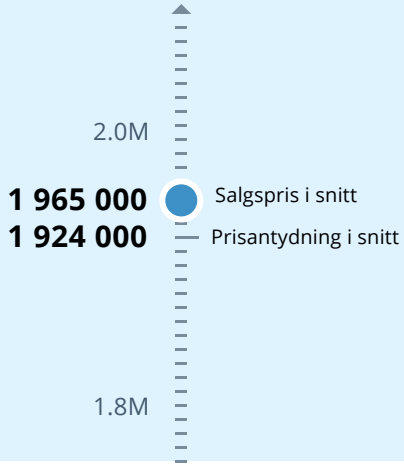


Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Leiligheter solgt i 3922 PORSGRUNN siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

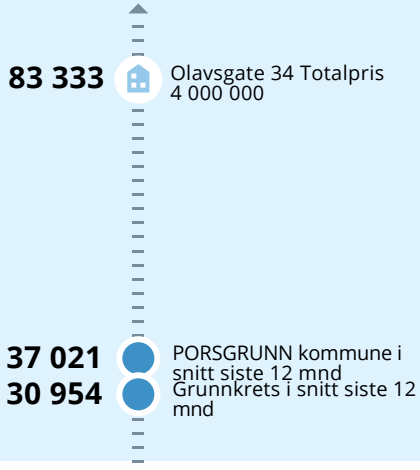


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 2.7% over 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:
Olavsgate 34, 3922 Porsgrunn
Gnr. 200, Bnr. 4246, andelsnr. 19 i ST. JOSEPH I BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250203

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.
