PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ORREVEGEN 16A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Orrevegen 16A , 3946 PORSGRUNN

PORSGRUNN kommune

gnr. 51, bnr. 384

Andelsnummer 1716

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2906 **Referansenummer:** TF8917

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet er beliggende i 3.etasje med areal over en etasje. Bod i kjeller og loft. Felles adkomst i trapperom. Nåværende eier kjøpte boligen i 2025. Leilighetsbygget oppført i betong celle konstruksjon. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Vinduer i to-lags isoler-glass vinduer. Etasje skiller i tradisjonelt plassbygget betong dekke. Romslig terrasse med adkomst fra stue.
Innvnedige overflater består av laminat på gulvflater. Tapet og malt veggflater. Malt himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Leilighetens konstruksjon består plassbygget betong konstruksjon. Brann og lydskille i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med trepanel. Innvendig platett/tapetsert.
Leilighetens vinduer består av to lags energiglassvinduer skiftet 2009. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand.
Entredør i malt utførelse med brann og lyd utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 2019. Rammer og karmer i trevirke. Dører i funksjonell stand.
Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trevirke med synlig slitasje. Overflater med behov for overflate behandling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt slette veggflater og tapet på veggflater. Malt himlings flater.
Bad har fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i plasstøpt betong. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noe unormale avvik på overflater.
Leiligheten ligger tre etasjer over grunn. Radonmålinger er ikke relevant.
Innvnedige dører består av hvite speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armaturer, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glass dører. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv har etablert fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Bad oppgradert/renovert 2023.
Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spyle-kant. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Dør har etablert flomkant. Varmekabler i gulvflater.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ingen fuktverdier ble målt i vegg med fuktmåler. Tørt trevirke. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen med profilerte malt dør og skuff fronter i MDF. Integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Rør i røranlegg til vaskebenk. Innredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkken består av laminat på gulvflater.
Avtrekk over kokemuligheter består av avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i rør anlegg. Rørskap etablert på bad. Synlig avløpsrør er i plast fra byggeår og de senere år. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventil i vegg. Mekaniks avtrekk fra bad.
50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer etablert de senere år. El-skap etablert i felles gang/trapperom. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

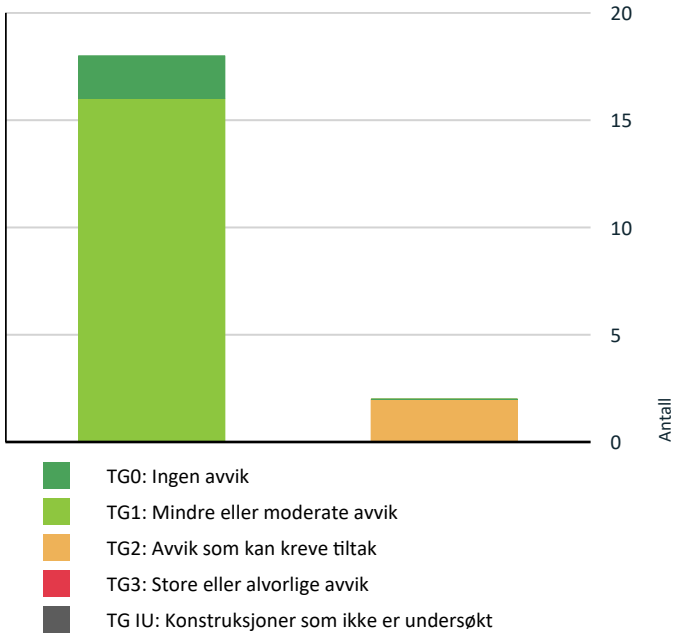
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

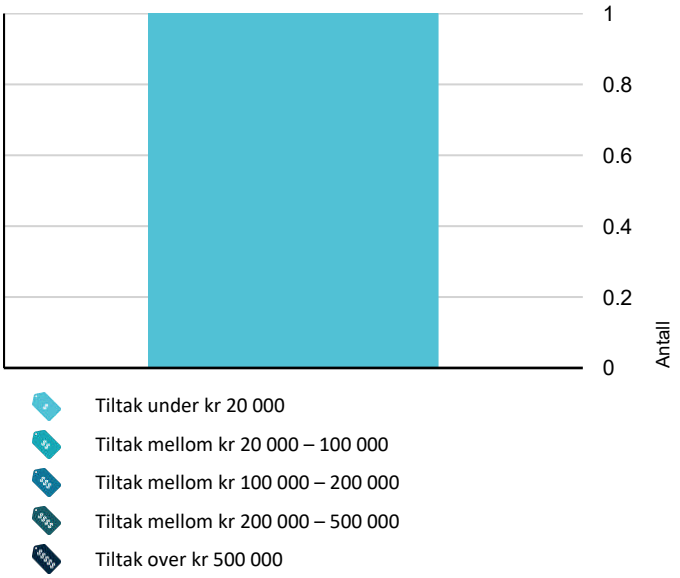
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1975

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Leilighetens konstruksjon består plassbygget betong konstruksjon. Brann og lydskille i betong. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med trepanel. Innvendig platett/tapetsert.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to lags energiglassvinduer skiftet 2009. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i malt utførelse med brann og lyd utførelse. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 2019. Rammer og karmer i trevirke. Dører i funksjonell stand.

Årstall: 2009

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trevirke med synlig slitasje. Overflater med behov for overflate behandling.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt slette veggflater og tapet på veggflater. Malt himlings flater.
Bad har fliser på vegg og gulvflater. Leiligheten er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i plasstøpt betong. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noe unormale avvik på overflater.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvnedige dører består av hvite speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armaturer, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glass dører. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Gulv har etablert fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Bad oppgradert/renovert 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2023

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spyle-kant. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Dør har etablert flomkant. Varmekabler i gulvflater.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2023

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armaturer, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glass dører.

Årstall: 2023

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Dør har etablert luftespalte.

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fuktverdier ble målt i vegg med fuktmåler. Tørt trevirke. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med profilerte malt dør og skuff fronter i MDF. Integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Rør i røranlegg til vaskebenk. Innredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkken består av laminat på gulvflater.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter består av avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i rør anlegg. Rørskap etablert på bad. Synlig avløpsrør er i plast fra byggeår og de senere år. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg. Mekaniks avtrekk fra bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

50 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer etablert de senere år. El-skap etablert i felles gang/trapperom. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Røykvarsler 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

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

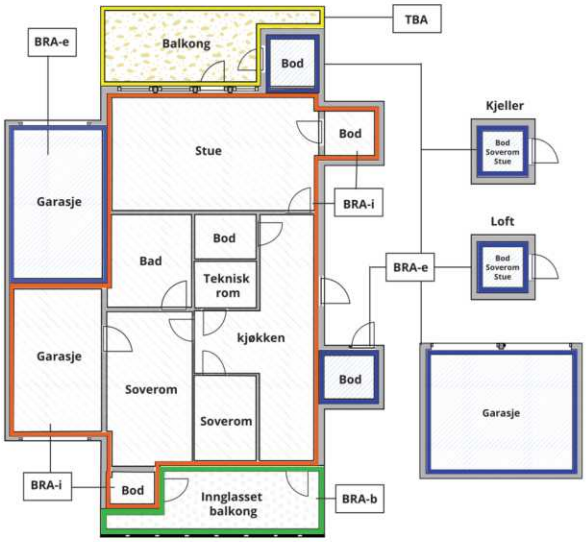
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje	41			41	14		41
Loft		4		4		5	9
Kjeller		4		4			4
SUM	**41**	**8**			**14**	**5**	**54**
SUM BRA	**49**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	41	8

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Alexander Groth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	51	384		0	3850 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Orrevegen 16A

Hjemmelshaver
Snekkerlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SNEKKERLIA BORETTSLAG	954331539			Groth Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1716

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskreven leilighet er beliggende på Eidanger i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg, frittliggende eneboliger og LNF areal. Flott 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

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Pent opparbeidet grøntareal/plen med asfaltert parkeringsareal/adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	27.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	
2	09.12.2025	
3	12.12.2025	
4	12.12.2025	

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.

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/TF8917

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.
103250214

Selger 1 navn
Alexander Groth

Gateadresse
Orrevegen 16A

Poststed	Postnr
PORSGRUNN	3946

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: 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: 103250214

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: 103250214

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: 103250214

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: 103250214

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Groth	2a1965a697bbbbccc44b1 f89bcc3a389e471f689	10.12.2025 13:48:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250214

- 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

Styret i Snekkerlia Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Fredag 11.04.2025 kl.17:00

Styrerom i kjeller

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

Forslag til vedtak: Leder, Stine Østebø Haug, Orrevegen 16E
Styremedlem, Simon Mikael Holden Aasvestad, Øvre Lundeveg 7 - På valg
Styremedlem, Kim Andre Gundersen Johansen, Bjønnegrinda 9 - På valg
Varamedlem, Kaja Hegna, Orrevegen 16 A - På valg
Varamedlem, Enisa Idrizi, Orrevegen 16 E - På valg

6. Valg av valgkomite

7. Valg av delegat med vara til GBBL sin generalforsamling

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

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

- Endre utdaterte ordensregler
- Kjøpe opp garasjer?

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

Årsmelding fra styret i Snekkerlia Borettslag for 2024

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Porsgrunn kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Stine Østebø Haug, Orrevegen 16E
Styremedlem, Simon Mikael Holden Aasvestad, Øvre Lundeveg 7 - **På valg**
Styremedlem, Kim Andre Gundersen Johansen, Bjønnegrinda 9 - **På valg**
Varamedlem, Kaja Hegna, Orrevegen 16 A - **På valg**
Varamedlem, Enisa Idrizi, Orrevegen 16 E - **På valg**

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2024 har det blitt avholdt 1 styremøter, hvor 6 protokolerte saker har vært behandlet. Herav 9 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

- Utbytte av gamle lys i fellesareal.
- Endring av utdaterte ordensregler.
- Byttet ut 1stk vindu i kjeller, som ikke kunne lukkes.

Fremtidsplaner

- Mulig kjøpe opp garasjer fra de som eier de i dag, for å muligens rive de - da de er gamle og slitte, å vanskelig å selge.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

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

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

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	8 223 254	1 374 049
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-3 781 387	-8 404 572
Tilbakeføring av-/nedskrivinger	43 326	43 326
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvittering IN	-258 978	15 221 062
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-253 504	-10 612
C: Årets endring disponible midler	**-4 250 543**	**6 849 204**
D: Disponible midler 31.12.	**3 972 711**	**8 223 254**
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	**3 972 388**	**8 203 131**

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Snekkerlia Borettslag orgnr: 954 331 539

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		1 016 064	1 886 544	951 000	1 552 000
Innkrevde felleskostnader renter		943 920	51 840	944 000	916 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		264 816	135 216	265 000	271 600
Andre inntekter		9 855	0	0	0
Strømavgifter		10 800	1 200	0	0
Salgsinntekter		14 940	23 123	0	0
Sum inntekter		**2 260 395**	**2 097 923**	**2 160 000**	**2 740 100**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 200	8 819	10 800	10 800
Styrehonorar	2	80 000	75 400	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostn.		12 321	10 631	10 600	12 300
Forretningsførerhonorar		96 408	92 286	95 700	100 600
Teknisk forvaltningsavtale		22 032	21 060	22 000	23 200
Medlemskontigent		7 199	7 199	7 200	9 000
Kontigent NBBL		4 320	4 320	4 300	4 600
Sikringsfond felleskostnader		4 536	4 536	4 500	4 800
Andre lønnskostnader	3	7 383	0	0	6 700
Sommer og vinterkostnader		73 417	83 544	70 200	94 000
Vedlikehold	4	38 406	60 755	60 000	300 000
Vedlikehold med prosjektstyring	4	4 086 261	9 109 688	7 765 000	0
Serviceavtaler		0	1 325	0	0
Kabel-tv		255 528	266 260	253 600	268 300
Forsikring		69 084	63 017	68 200	73 700
Kommunale avgifter		330 972	309 700	325 200	346 400
Energi, strøm		129 312	82 689	134 800	138 000
Renhold, fellesareal		74 211	78 930	80 000	77 700
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 499	13 492	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		2 539	0	0	0
Telekomunikasjon inkl. telefon i heis		195	0	0	0
Andre driftskostnader	5	7 854	58 615	30 000	36 000
Styremøter; lokaler , mat mm.		683	0	0	0
Bomiljø		1 250	0	0	0
Avskrivninger	6	43 326	43 326	43 300	0
Sum driftskostnader		**5 358 935**	**10 395 593**	**9 065 400**	**1 586 100**
Driftsresultat		**-3 098 540**	**-8 297 671**	**-6 905 400**	**1 154 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		248 466	265 267	175 000	13 700
Rentekostnad		931 313	372 169	944 000	916 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-682 847**	**-106 902**	**-769 000**	**-902 800**
Årsresultat		**-3 781 387**	**-8 404 572**	**-7 674 400**	**0**
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-3 781 387	-8 404 572	-7 674 400	0
Sum overføringer		-3 781 387	-8 404 572	-7 674 400	0

Balanse pr 31.12.24 for Snekkerlia Borettslag orgnr: 954 331 539

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 15	4 710 615	4 710 615
Tomter	9, 15	40 782	40 782
Garasjer	7, 15	10 472	10 472
Andre driftsmidler	8	321 409	364 735
Sum varige driftsmidler		**5 083 277**	**5 126 603**
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	10	900 019	646 515
Sum finansielle anleggsmidler		**900 019**	**646 515**
Sum anleggsmidler		**5 983 296**	**5 773 118**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre leierestanser		105	105
Fordringer garasjer	16	0	400
Andre fordringer		322	20 122
Periodisert kostnad		138 225	134 439
Sum fordringer		**138 652**	**155 066**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		4 329 129	9 675 417
Sum bankinnskudd og liknende		**4 329 129**	**9 675 417**
Sum omløpsmidler		**4 467 781**	**9 830 484**
SUM EIENDELER		**10 451 077**	**15 603 602**

Balanse pr 31.12.24 for Snekkerlia Borettslag orgnr: 954 331 539

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Opptjent egenkapital	11	-6 705 839	-2 924 452
Sum egenkapital		**-6 702 239**	**-2 920 852**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	12, 15	16 020 774	16 279 752
Klausuleringstilskudd		15 000	15 000
Borettsinnskudd	13, 15	612 000	612 000
Garasje innskudd	14	10 472	10 472
Sum langsiktig gjeld		**16 658 246**	**16 917 224**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 344	0
Leverandørgjeld		435 278	1 559 384
Skyldig off. myndigheter		0	0
Garasjedrift 1	16	53 448	47 846
Sum kortsiktig gjeld		**495 070**	**1 607 230**
Sum gjeld		**17 153 316**	**18 524 454**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 451 077**	**15 603 602**

Porsgrunn 31.12.2024
Snekkerlia Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Stine Østebø Haug	Kim Andre Gundersen Johansen	Simon Mikael Holden Aasvestad
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Inntekter
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6701 Revisjon boligselskap	10 200	8 819
Sum	**10 200**	**8 819**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	80 000	75 400
Sum	**80 000**	**75 400**

Note 3 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i borettslaget og eventuell vaktmesterlønn. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.
Antall årsverk er under 0,75. Borettslaget ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	6 700	0
5150 Opptjente feriepenger	683	0
Sum	**7 383**	**0**

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 976	3 188
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	725	0
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	25 705	57 567
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	4 086 261	9 109 688
Sum	**4 124 667**	**9 170 443**

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6550 Driftsmateriale	2 390	0
7720 Generalforsamling	373	4 688
7770 Bank og kortgebyrer	2 611	2 412
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 480	51 516
Sum	**7 854**	**58 615**

Note 6 - Avskrivning

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

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	43 326	43 326
Sum	**43 326**	**43 326**

Note 7 - Garasjer

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1110 Garasjer	10 472	10 472
Sum	**10 472**	**10 472**

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 8 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon EL-bil	Boder	Vaskemaskin	Tørketrommel	Miele vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	390 959	42 794	31 712	21 316	42 300
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	390 959	42 794	31 712	21 316	42 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	84 708	42 794	31 712	21 316	27 143
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	306 251	0	0	0	15 158
Årets avskrivninger :	39 096	0	0	0	4 230
Anskaffelsesår :	2022	2008	2005	2006	2018
Antatt levetid i år :	10	10	10	10	10

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

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

Note 9 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 710 615	40 782
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 710 615	40 782
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 710 615	40 782
Anskaffelsesår :	1975	1975
Antatt levetid i år :		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 10 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	900 019	646 515
Sum	**900 019**	**646 515**

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

Note 11 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2030 Andelskapital	3 600	3 600
2070 Akkumulert resultat	-6 705 839	-2 924 452
Sum	**-6 702 239**	**-2 920 852**

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borrettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitaen vurderes å være positiv.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**94947059801**	**94947059828**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.06.2053	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	15 530 000	889 717
Lånesaldo 01.01:	15 415 277	864 475
Avdrag i perioden:	208 705	50 273
Lånesaldo 31.12:	**15 206 572**	**814 202**
Saldo 5 år frem i tid:	13 977 982	515 593

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947059801	36	422 405	15 206 580
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94947059828	36	22 617	814 212

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

Note 13 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2250 Borettsinnskudd	612 000	612 000
Sum	**612 000**	**612 000**

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 14 - Garasjeinnskudd

	Pr 31.12.24	**Pr 31.12.23**
2253 Innskudd garasjer	10 472	10 472
Sum	**10 472**	**10 472**

Note 15 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.24	Pr31.12.23
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	16 020 774	16 279 752
Borettsinnskudd	612 000	612 000
Sum	**16 632 774**	**16 891 752**
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	40 782	40 782
Bygninger, garasjer og boder	4 721 087	4 721 087
Sum	**4 761 869**	**4 761 869**

Note 16 - Garasjedrift

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1511 Garasjeleierestanser	0	400
2907 Disponible midler garasje	53 448	47 846
Sum	**53 448**	**47 446**

Her vises garasjedriftens utgående beholdning. Dersom størrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har gått med underskudd, vises beløpet her som fordring.

Note 17 - Resultat garasje/carportdrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer/carporter 1.1.	47 846	42 870
Endring disponible midler		
Inntekter garasje/carporter	9 600	9 600
Kostnader garasje/carporter	-3 998	-4 624
Årste endring disponible midler	**5 602**	**4 976**
Disponible midler garasjer/carporter 31.12.	**53 448**	**47 846**

Ved negative disponible midler garasjedrift, betyr det at garasjedriften har gjeld til borettslaget. Dette blir presentert som eiendel i borettslagets regnskap. Overskudd i garasjedrift blir presentert som gjeld i balansen.

Resultat og balanse med noter for Snekkerlia Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Snekkerlia Borettslag

Styreleder	Stine Østebø Haug (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kim Andre Gundersen Johansen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Simon Mikael Holden Aasvestad (sign.)	26.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Snekkerlia Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z5VWW-LHI9V-F96LJ-QMTES-E2OJK-IYQO1

Shape the future
with confidence

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

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

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

Porsgrunn, 27. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z5VWW-LHI9V-F96LJ-QMTES-E2OJK-IYQO1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-27 20:59:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z5VWW-LHI9V-F96LJ-QMTES-E2OJK-IYQO1

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

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

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

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

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

ORDENSREGLER

FOR

SNEKKERLIA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN OG BAMBLE BOLIGBYGGELAG

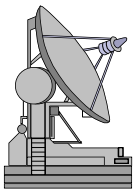
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det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

1. Alminnelige bestemmelser

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

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

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



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

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

2. Fellesrom

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

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

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



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

3. Vasking, tørking og lufting

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

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer,

i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

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

4. Vaskerier

- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler. Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

5. Sanitæranlegg/ventilasjon

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

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

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

6. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
  Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.
  Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget.
  Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

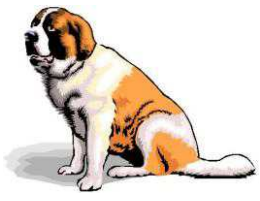
- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

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



7. Husdyrhold

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



8. Bilkjøring og parkering

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



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

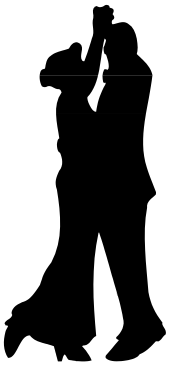
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

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

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

- Avskiltede biler kan max. stå to måneder på parkeringsplassen.

9. Ro og orden



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

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

- Rakettoppskyting eller lignende er ikke lov fra altanene.

10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

for **SNEKKERLIA** Borettslag org nr 954 331 539

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.11.1972, sist endret 30.03.2017.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

Telemark Fylkeskommune eier andel nr. 1731. Boligen skal framleies til ansatte i de nevnte bedrift. Leierne må være medlem av PBBL.

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

(4) For andel nr. 1727, 1728 og 1735 har Porsgrunn kommune betinget seg forkjøpsrett på vegne av vanskeligstilte boligsøkende i kommunen.

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31 mai.

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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



FASADE MOT NORDVEST

FORSBRUNN BYPLANKONTOR	FORSBRUNN BYPLANKONTOR	FORSGRUNN TEKNISKE ETATER
28. SEP. 1972	22. SEP. 1972	17. SEP. 1972
ARK. NR.	ARK. NR.	ARK.

EIDANGER B.B.L.

PROSJEKT
Snekkeeidsen

N.B.B.L.s DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT. 14 - TLF. 23150
SKIEN

Fasade

MÅL 1:100
TEGNET 12-6-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR. 7209 - 5



FASADE MOT SYDØST

FORSBRUNN BYPLANKONTOR
28. SEP. 1972
ARK. NR.

FORSBRUNN BYPLANKONTOR
22. SEP. 1972
ARK. NR.

FORSBRUNN BYGNINGSVESEN
18. SEP. 1972
ARK.

EIDANGER B.B.L.

PROSJEKT
Snekkeråsen

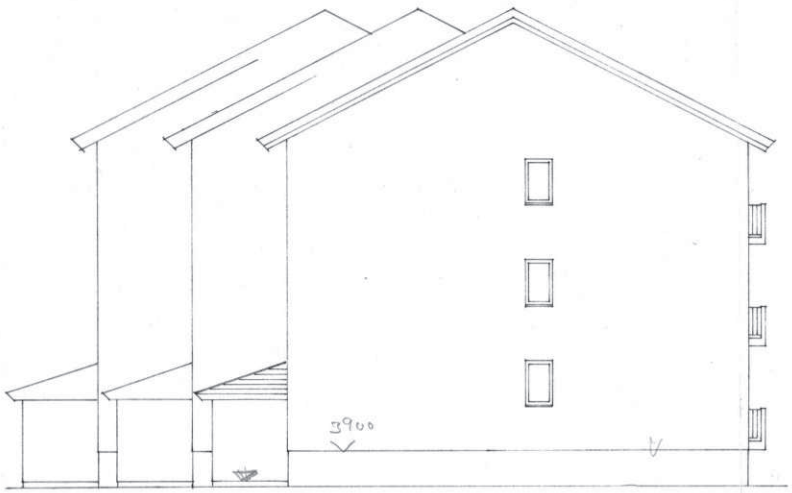
NBBL's DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT. 14 - TLF. 53150
SKIEN

Fasade

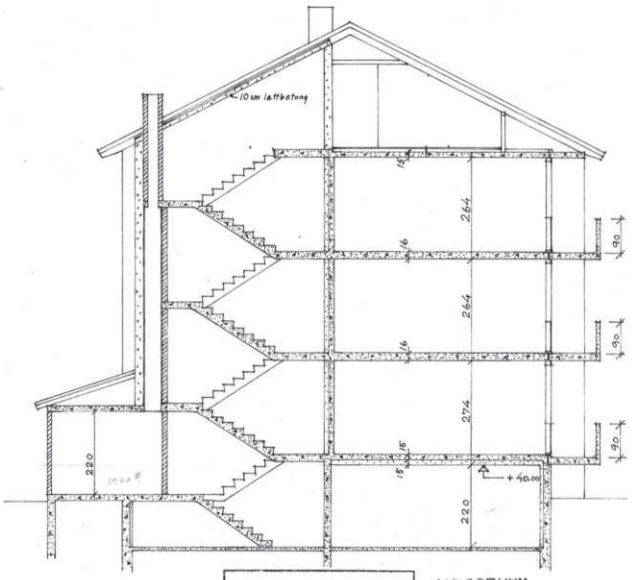
MÅL 1:100
TEGNET 12-6-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR.
7209 - 6



GAVLFASADE.



TVERRSNITT.

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
22 SEP 1972
ARK. NR.

FORSGRUNN BYGNINGSVESEN
11 SEP 1972
ARK.

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
28 SEP 1972
ARK.NR.

EIDANGER B B L.

PROSJEKT
Snekkeråsen

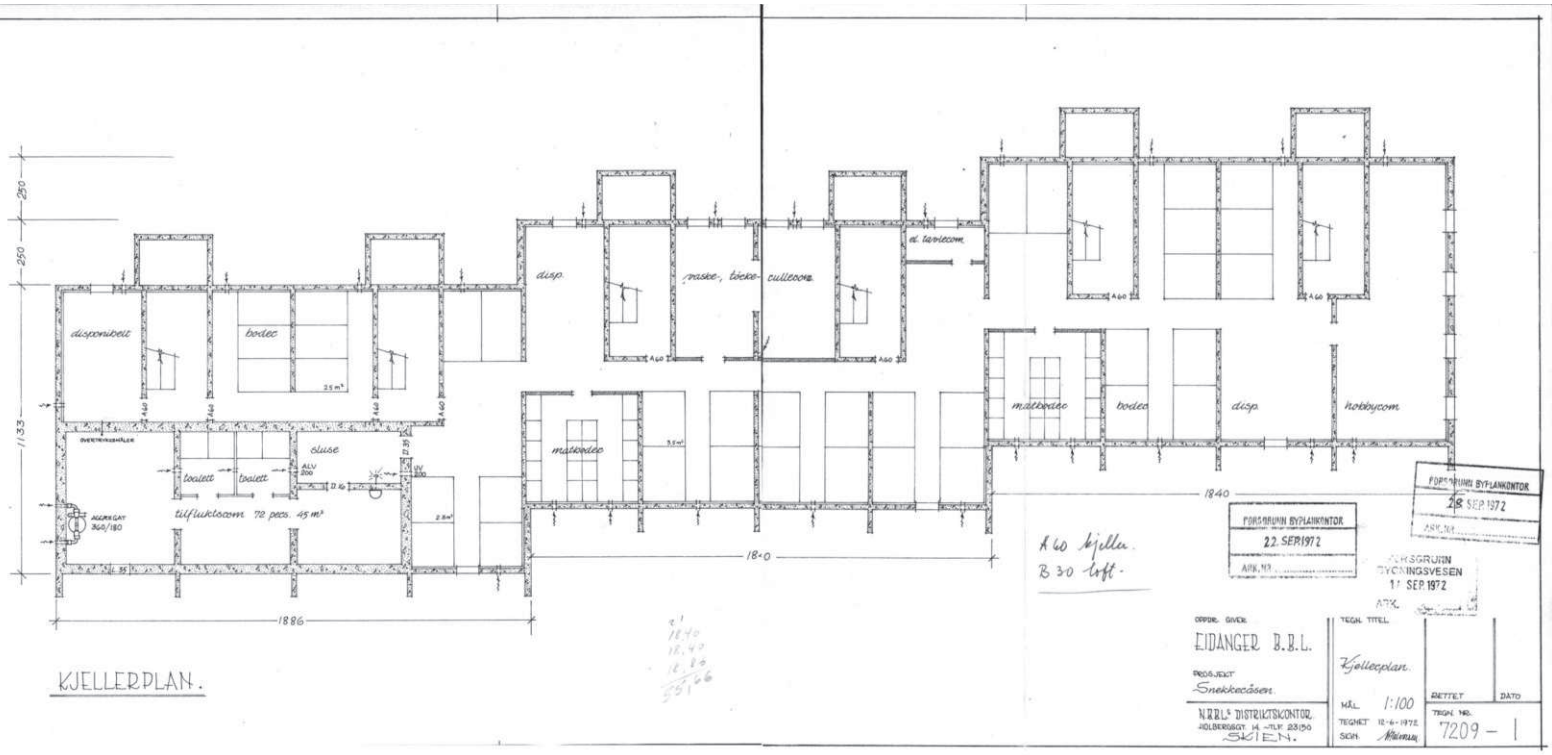
NBBL° DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT. 14 - TLF. 23150
SKIEN

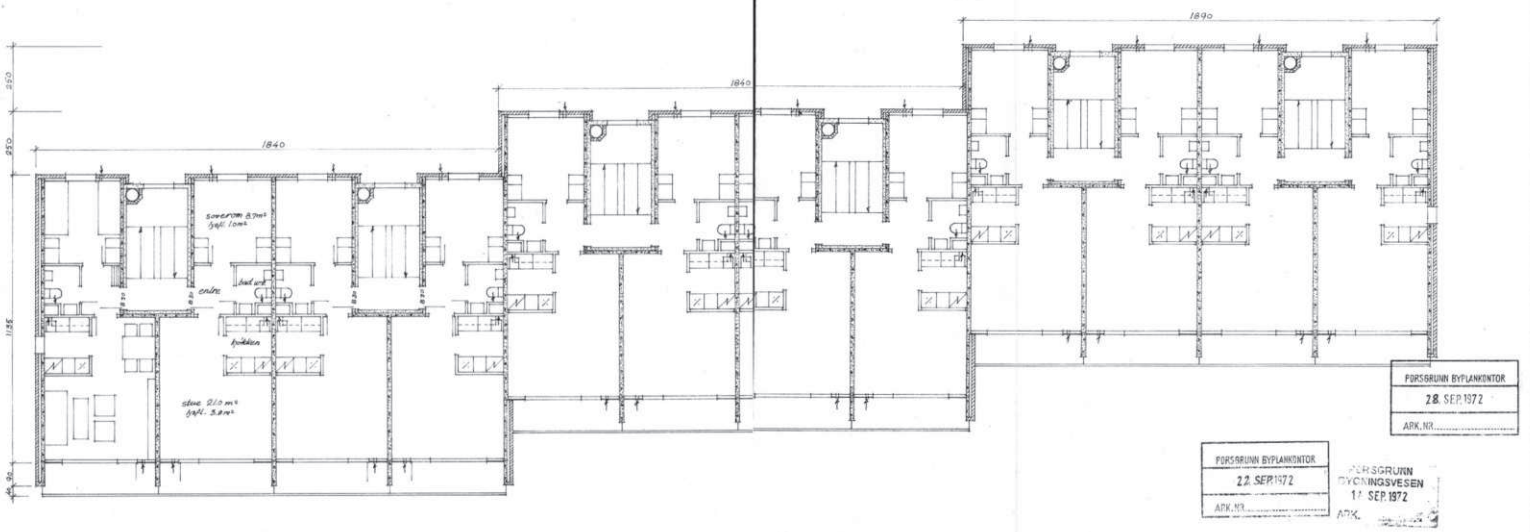
Fasade, snitt

MÅL 1:100
TEGNET 12-6-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR. 7209 7


250
250
1133
disponibelt
bodeo
2.5 m²
disp.
vaske-, tørke- cullecom.
el. tavlecom.
A 60
A 60
A 60



ETASJEPLAN

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
28. SEP. 1972
ARK.NR.

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
22. SEP. 1972
ARK.NR.

FORSGRUNN
BYGNINGSVESEN
11. SEP. 1972
ARK.

EIDANGER B B L

PROSJEKT
Snekkeråsen

NBBL's DISTRIKTSKONTOR
SØLBERGGT. 16 – TLF. 23150
SKIEN

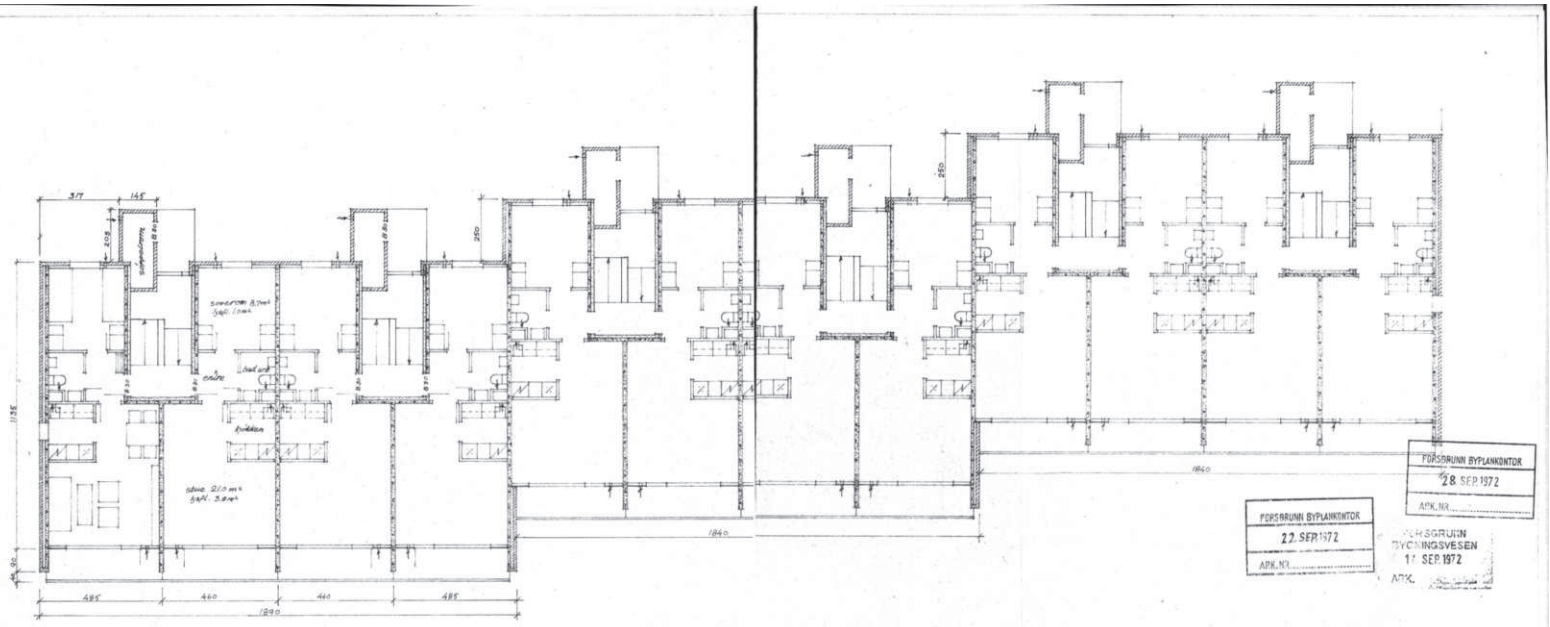
Etasjeplan

M/L 1:100

TEGNET 12-6-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR.
7209 – 3



I. ETASJEPLAN

FØRSBRUNN BYPLANKONTOR
22. SEP. 1972
APK.NR.

FØRSBRUNN BYPLANKONTOR
28. SEP. 1972
APK.NR.

FØRSBRUNN BYGNINGSVESEN
11. SEP. 1972
APK.

EIDANGER B.B.L.

Plan av 1. etg

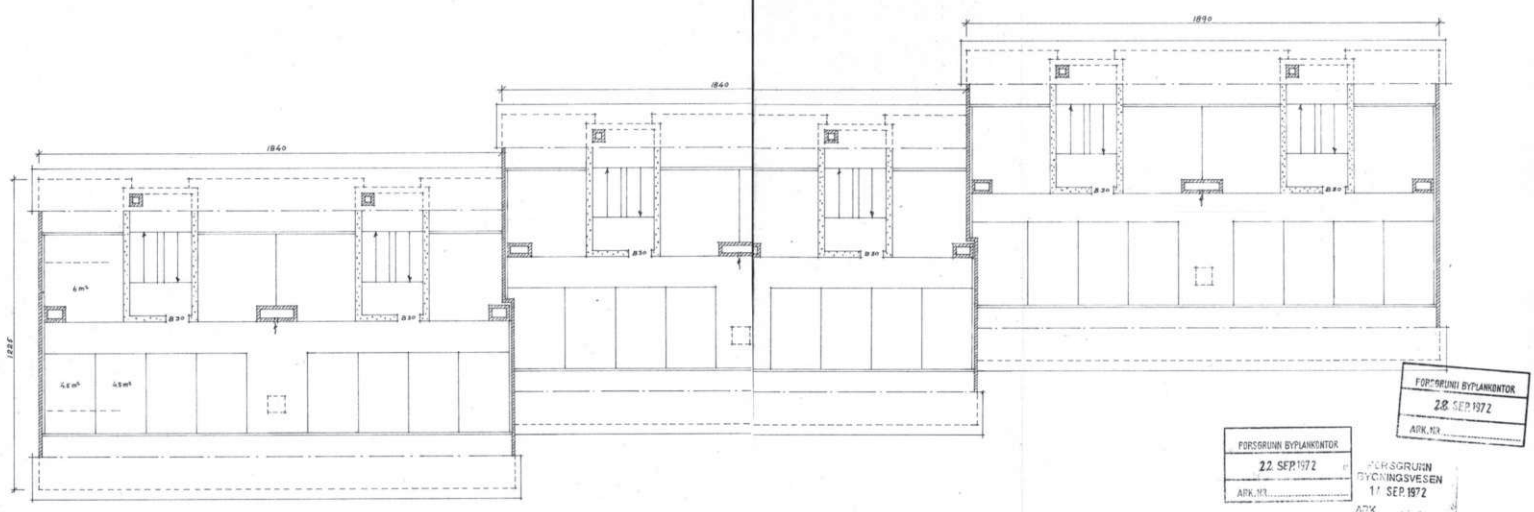
PROSJEKT
Snekkerdsen

NBBL DISTRIKTSKONTOR
HOLBERGSGT. 14 - TLF. 83130
SKIEN

MÅL 1:100
TEGNET 12-8-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR.
7209 - 2



LOFTSPLAN.

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
22. SEP. 1972
ARK. NR.

FORSGRUNN BYGNINGSVESEN
11. SEP. 1972
ARK.

FORSGRUNN BYPLANKONTOR
28. SEP. 1972
ARK. NR.

EIDANGER B B L

PROSJEKT
Snekkerdsen

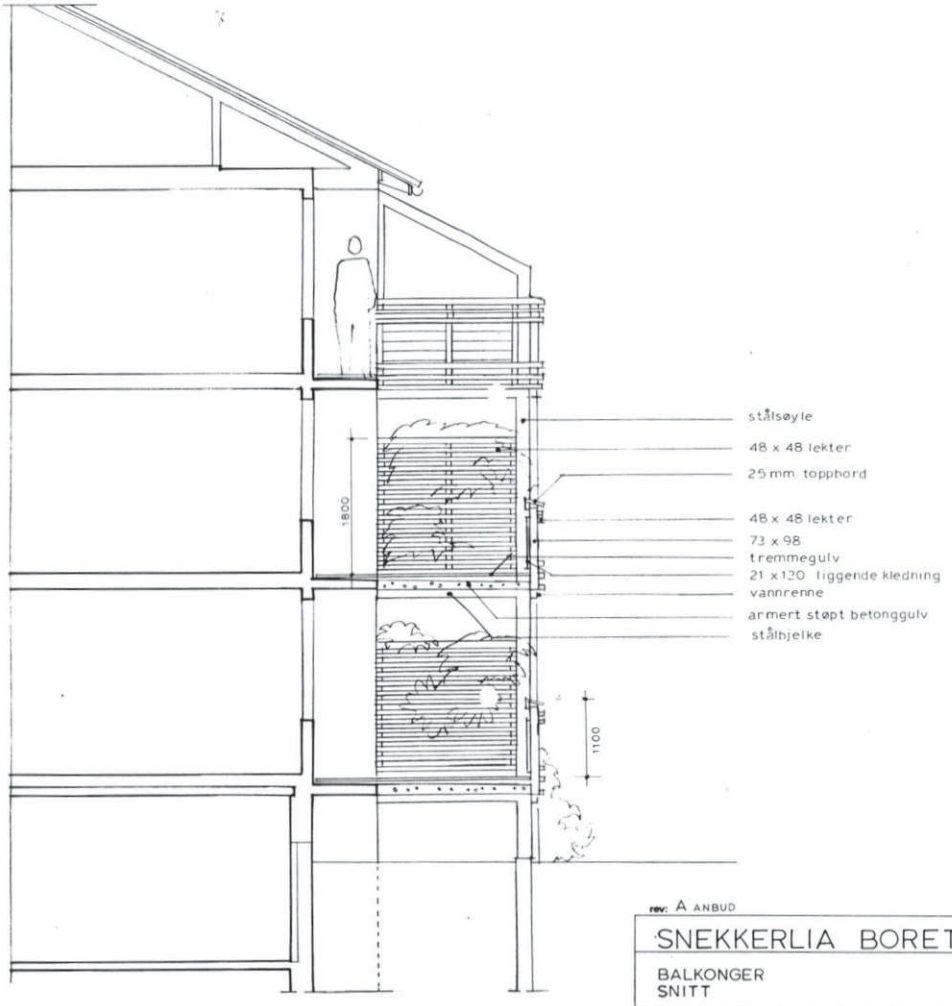
NBBL's DISTRIKTSKONTOR
HOUBERGGT. 14 - TLF 23190
SKIEN

Loftsplan.

MÅL 1:100
TEGNET 12-9-1972

RETTET | DATO

TEGN. NR. 7209 - 4



05 FEB 1997

Ark.kode P
Ark.kode B
Arkivar
Kopi

rev: A ANBUD dato: 4.9.1996

SNEKKERLIA BORETTSLAG PBBL

BALKONGER
SNITT

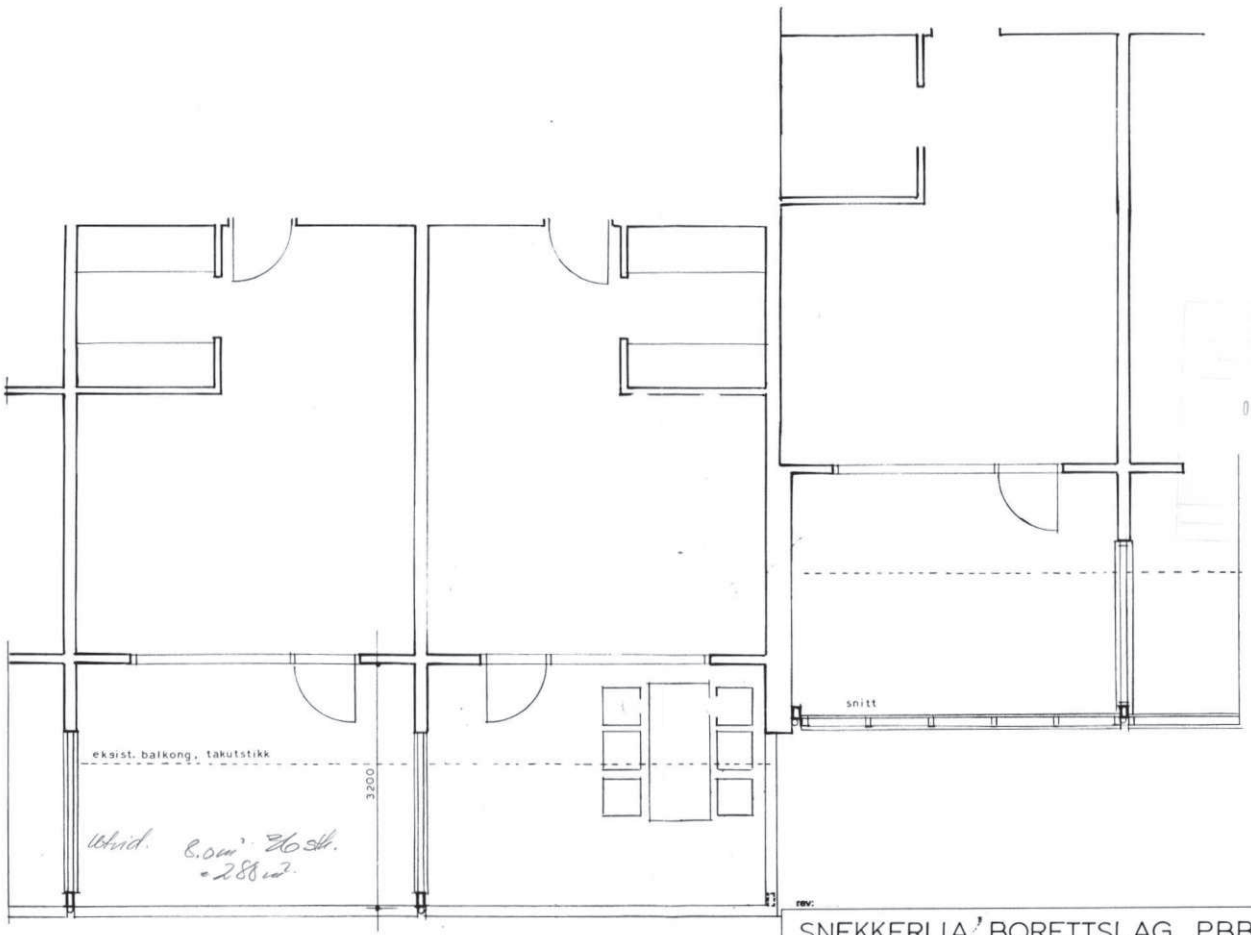
dato: 15.04.1996 Jnr.: 2037 01

mål: 1 : 50 sign.: BC nr. 11 A

Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 102
POSTBOKS 1060
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 55 30 10
TELEFAX: 35 55 91 07

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF.: 35 52 89 96
TELEFAX: 35 52 06 25



05 FEB 1997

rev: dato:

SNEKKERLIA' BORETTSLAG PBBL

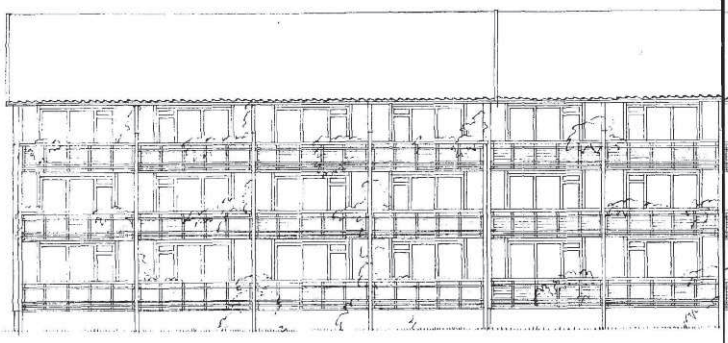
BALKONGER
PLAN

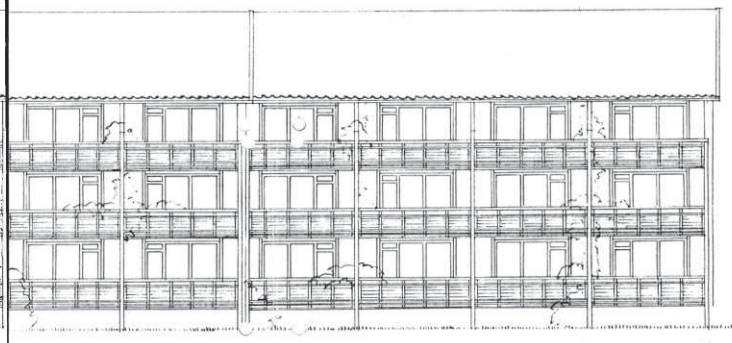
dato: 15.04.1996 j.nr.: 2037.01
mål: 1:50 sign.: BC
nr. 10

Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 102
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF. 35 55 30 10
TELEFAX 35 55 91 07

SKIEN:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF. 35 52 89 96
TELEFAX 35 52 06 25





05 FEB 1997

rev: dato:

SNEKKERLIA BORETTSLAG PBBL

BALKONGER
FASADE MOT NORDVEST

dato: 15.04.1996 jnr.: 2037.01

målt: 1:100 sign.: BC nr. 12

Fra idé til virkelighet med kunnskap og kreativitet

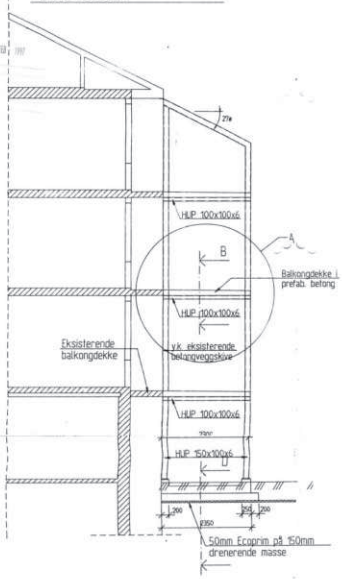
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN:
STORGATA 19B
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF. 35 56 30 10
TELEFAX: 35 56 91 07

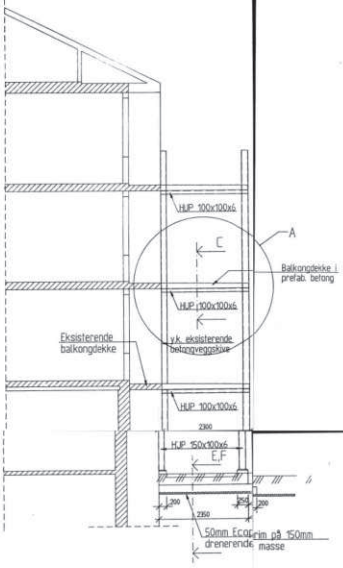
BAMBLE:
TORGGATA 5
POSTBOKS 300 SENTRUM
3701 SKIEN
TLF. 35 52 80 66
TELEFAX: 35 52 08 25

NPA

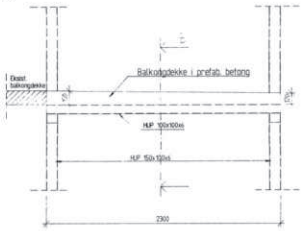
STÅLRAMME UTENFOR CELEVEGGER



STÅLRAMME UTENFOR GAVLVEGGER



Detalj A
1:20



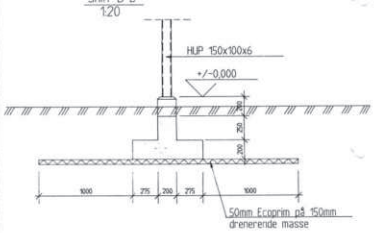
Snitt B-B
1:20



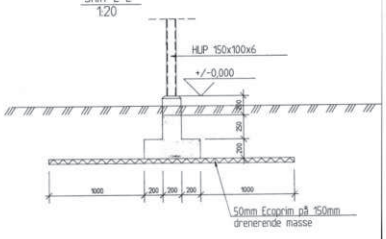
Snitt C-C
1:20



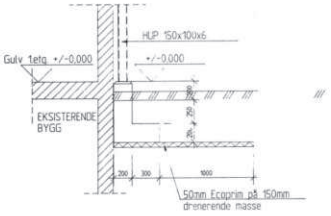
Snitt D-D
1:20



Snitt E-E
1:20



Snitt F-F
1:20

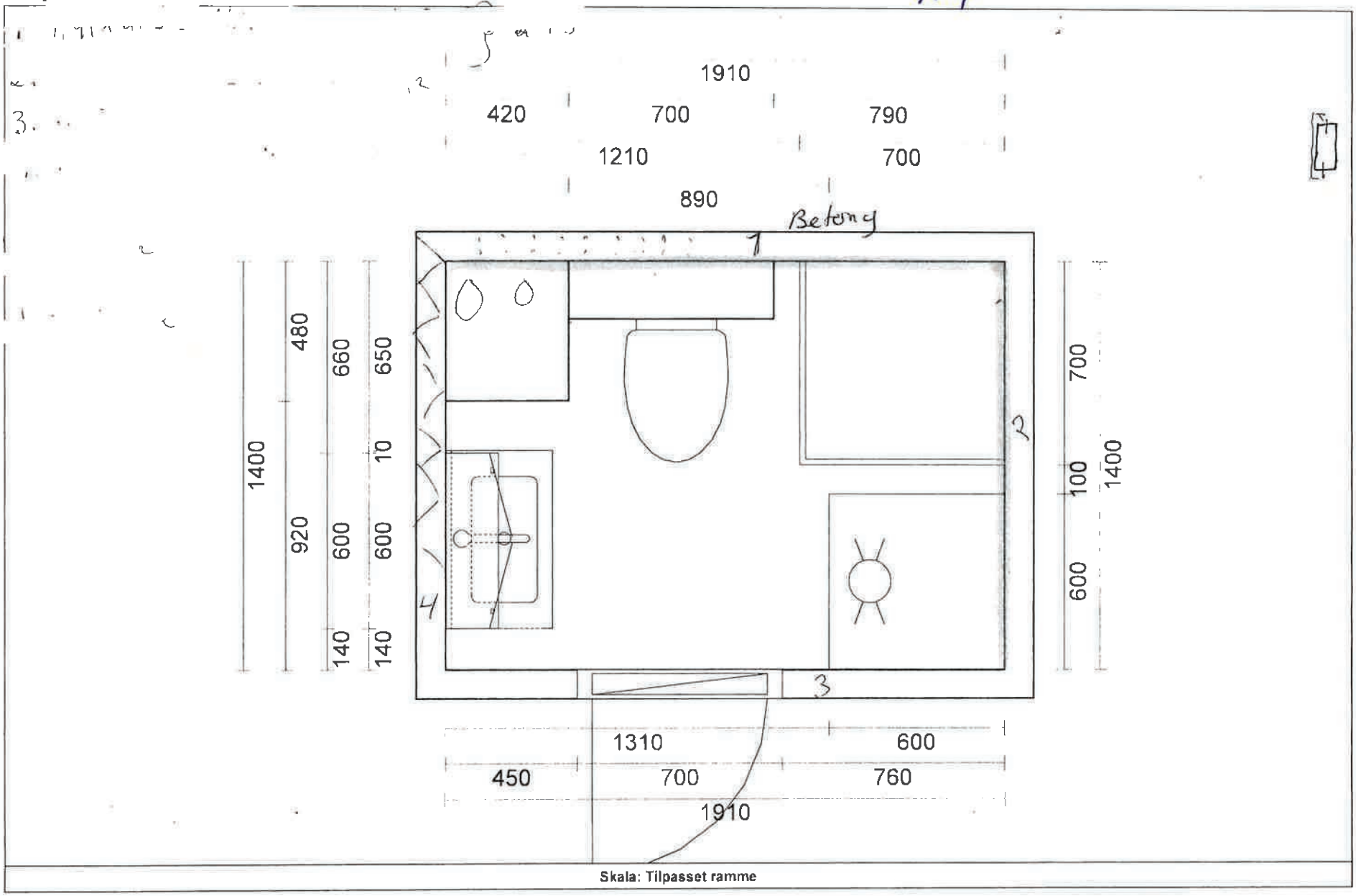


DOKUMENTASJONSTEGNING	Dat. 01-09-96	Tegnet/Tegnet	Målestokk 1:50	SIVING. EILEV LØKJA	
ARBEIDSTEGNING	Revisjon FØRL	Godkjent		Rådgivende ingeniør i byggeteknikk Hydrogt 15, 3670 Notodden, Tlf. 35011	
ANBUDSTEGNING	SNEKKERJA BORETTSLAG PBBL			Godkjent for	Godkjent av
ANMELDELSESTEGNING	BALKONGER			726-01	
FOREL?PIG TEGNING	Snitt				

Plantegning: 160/1/2 Bad - Alternativ - 2
Prosjekt: Snekkerlia

NY

Skrevet ut: 25.03.2022



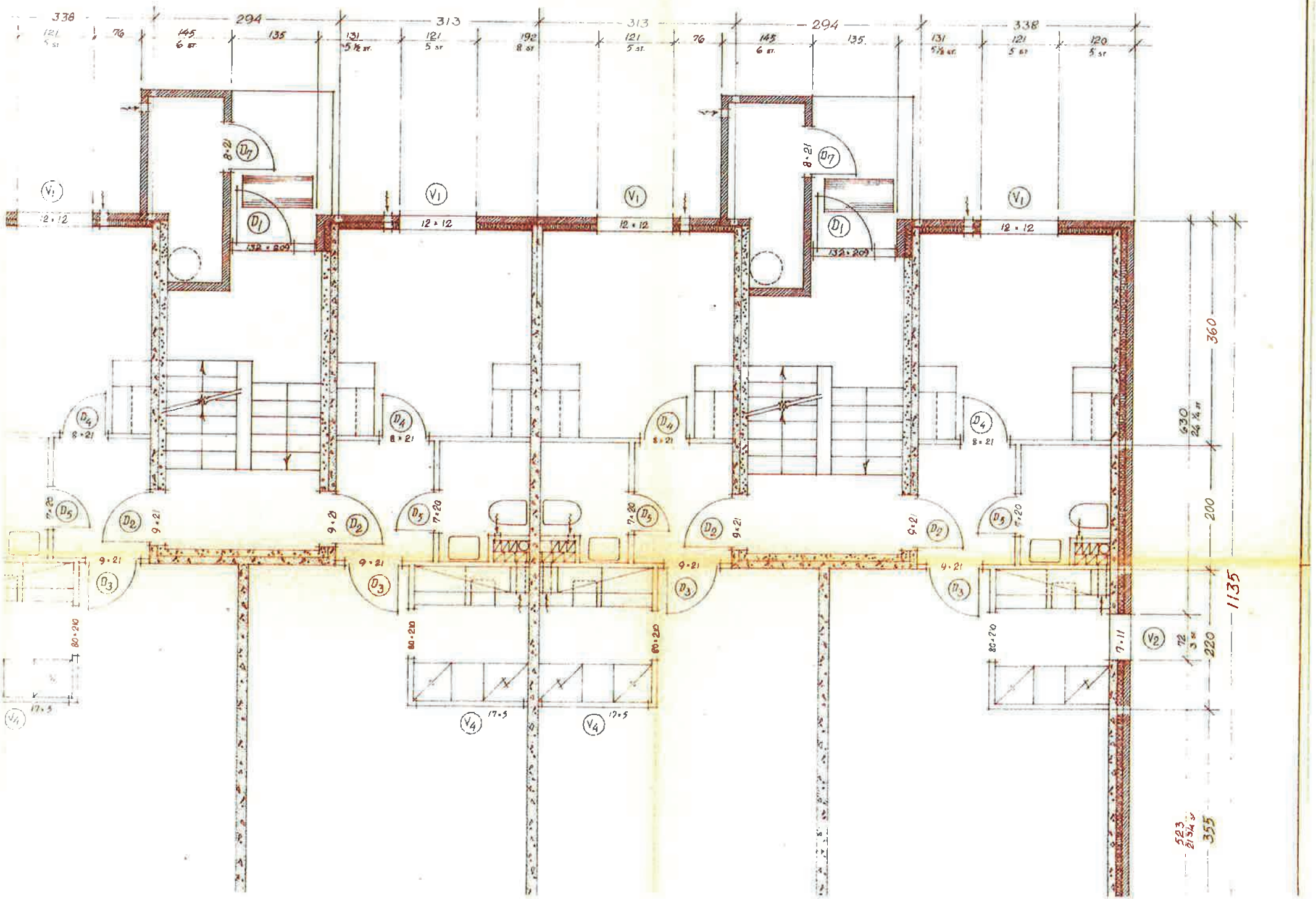
Skala: Tilpasset ramme

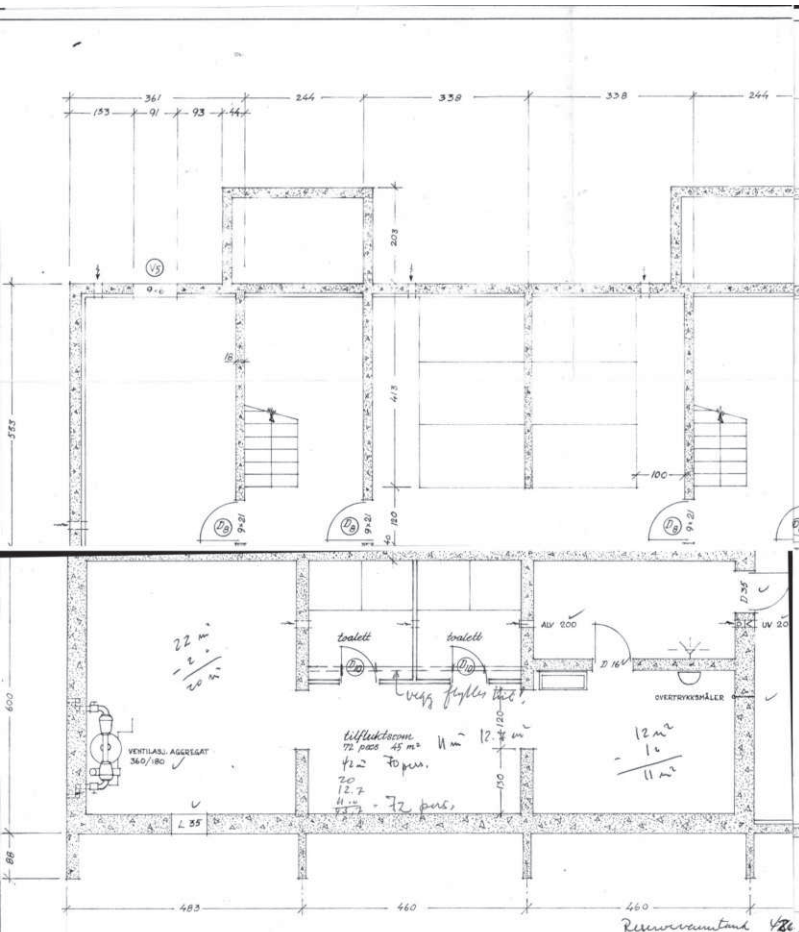
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

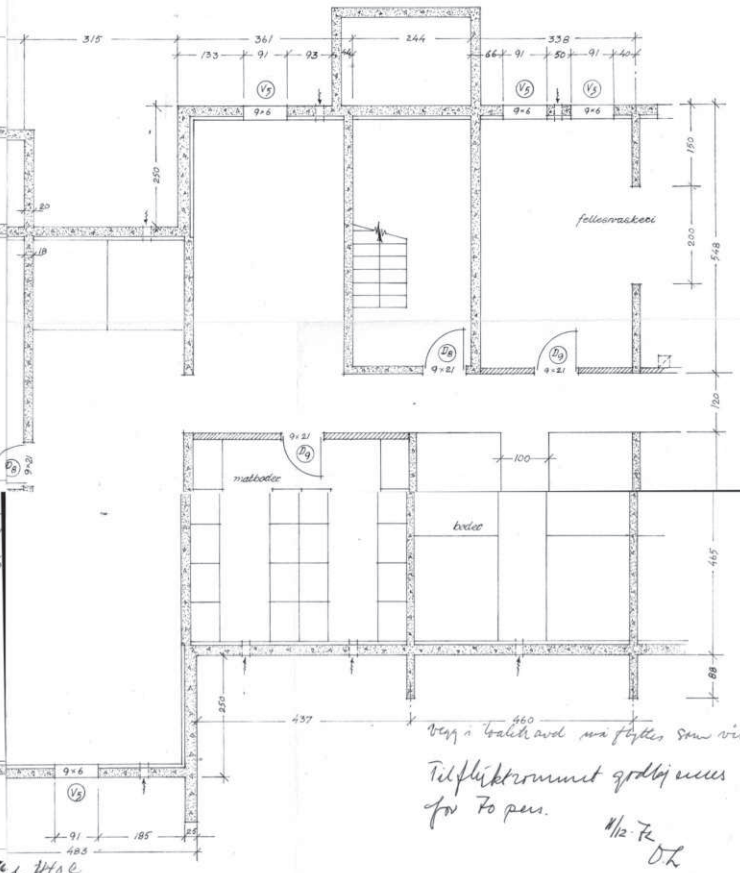
Vår ref:

Gammel

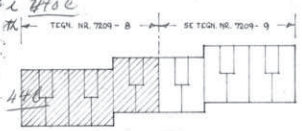
1


338
294
313
313
294
338
12 × 12
132 × 209
9 × 21
8 × 21
7 × 20
80 × 210
17 × 5
7 × 11
630
360
200
1135
220
355
523
2154 m²





Rennevarmtank V26 + V40 C
Tørrskontter 4 stk
Utslags rask 1
Vaskeplasser 2
Vaskeanlegg for 3 "
Bærbar tanker 42 l
Sambands utstyr



SYSTEMSKISSE MÅL 1:500

FORSGRUNN SYDNINGSVESEN - 8. DES. 1972 ANK.

EIDANGER B.B.L.

PROSJEKT Snekkeeåsen

N.B.B.L.s DISTRIKTSKONTOR KOLBERGGT. 16 - TLF. 28150 SKIEN

Kjelleroplan

MÅL 1:50

TEGNET 4-7-72

RETTET | DATO

TEGN. NR. 7209 - 8

Porsgrunn kommune

Byggesak

Rørleggeren As
Porsgrunnsvegen 304
3740 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/4991 - 2	25.04.2024

Saksnr.	Administrativt vedtak etter delegert myndighet
302/24	Utvalg for miljø og byutvikling

Ferdigattest - Gbnr. 51/384, Orrevegen 16, Snekkerlia Borettslag - Modernisering av 36 bad

Det gis ferdigattest til rehabilitering av 36 bad som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Vedtak etter Porsgrunn kommunes delegasjonsreglement av 13.06.2019.

Med hilsen

Baard Gonsholt
avdelingsleder

Mahmoud Shaar
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Saksopplysninger
Ansvarlig søker RØRLEGGERN AS søkte, på vegne av tiltakshaver BORETSLAGET SNEKKERLIA و den 18.04.2024 om ferdigattest for rehabilitering av 36 bad.

Det ble i vedtak av 11.05.2023 i sak 23/07764 gitt tillatelse for tiltaket.

Ansvarsforhold
SØK: RØRLEGGERN AS
PRO: RØRLEGGERN AS
UTF: RØRLEGGERN AS, THERMAX AS & BACAS AS
KONT: 4 ÅRSTIDER ENTREPRENØR AS

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.

Mottakere
Snekkerlia Borettslag Postboks 44 3901 PORSGRUNN

PORSGRUNN KOMMUNE
Etat Byutvikling

BYGGETILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av
14. juni 1985 § 93

Byggeplass	Gnr	Bnr	GABnr
Orrevn.16, 3945 Eidanger	**51**	**384**	

Byggherre	Adresse	Tlf
Porsgrunn Boligbyggelag v/ Eidsvold	**Grensegt.3, 3916 Porsgrunn**	**35554190**
Anmelder	**Adresse**	**Tlf**
Arkitektkontoret Børve og Borchsenius A/S	**Storgt.102, 3921 Porsgrunn**	**35553010**
Ansvarshavende	**Adresse**	**Tlf**
Jørn Heidenreich Riis	**Melumvn.14, 3730 Skien**	**94410103**

Arbeidetsart
Utvidelse av balkonger

Byggetsart
Boligblokk

Søkndato	Sakstype	Vedtakdato	Saksnr
05.02.1997	**I-sak**	**27.02.1997**	**74/97**

Merknader:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningslovens § 96.
Bygning eller del av bygning må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter (Plan- og bygningslovens § 93)
Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidene (Plan- og bygningslovens § 97).
Vedr. ansvarshavendes plikter og ansvar se Plan- og bygningslovens § 98.

Skifte av eier eller byggherre under aktivitet skal straks meldes til bygningssjefen, jfr. Plan- og bygningslovens § 97.2.

Vilkår:

Porsgrunn den 18.03.97

Andreas Ivers
.....
avdelingsleder

Sendes: x byggherren
x anmelder
x ansvarshavende
x:.....adresse:.....

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Snekkeråsen		51	384	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	Boligbus	8/9-72	dato 152/72	sak 13/12-72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Eidanger Boligbyggelag	Sverresgt. 12, Porsgrunn	54190

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL's distriktskontor	Holbergsgate 14	23150

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Bataljonvn., Grätenmoen	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Porsgrunn den 12.juni 1975

H. Skreosen

for bygningssjefen

O. Larsson

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [x] kemnerkontoret
- [ ]
- [x] ing. vesenet
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Snekkeråsen		51	204	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligblokk	8.9.72	dato 15.11.72 sak 130/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Eidanger Boligbyggelag	Sverresgt. 12, Porsgrunn	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Helge Buer	Bataljonsvegen, Gråtenmoen	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

I tilfluktsrom:

Merking av adkomst
Tettningslister i dører
Montering av overtrykksmåler
Bærbare vanntanker og termometer må anskaffes

Dette arbeid må være fullført innen 1.5.74

Porsgrunn, den 7.3.74

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☒ kemnerktr.

☒ ing.v.

☐

for bygningssjef

O. Larsson

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. Bl. 679. Etterrykk forbudt.

Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	**51**	**384**	**0**	**0**	Orrevegen 16A, 3946 PORSGRUNN Orrevegen 16B, 3946 PORSGRUNN Orrevegen 16C, 3946 PORSGRUNN Orrevegen 16D, 3946 PORSGRUNN Orrevegen 16E, 3946 PORSGRUNN Orrevegen 16F, 3946 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3838.41m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	3848.41m^2
Jernbane - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4001 376	Vestfoldbanen med endring (nivå1) (7.6.2012)	Veg	53.33m^2
4001 607	Del av Snekkeråsen II og Tveitanlia (9.3.1973)	Boliger	3704.86m^2
4001 607	Del av Snekkeråsen II og Tveitanlia (9.3.1973)	Kjørevei	68.98m^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

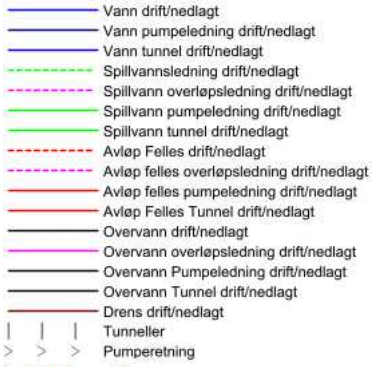
Eiendom:	Gnr: 51	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Orrevegen 16A 3946 PORSGRUNN, m.fl.			
Annen info:	Vestfoldbanen med endring (nivå1)			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Jernbane
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Bru
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Garasje
- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei
- Offentlig friområde
- Anlegg for lek
- Parkbelte industriområde
- Midlertidig anleggsområde
- RpArealformålOmråde
- Veg
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Tunnel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- RpArealformålOmråde
- Veg
- Trase for jernbane
- Eiendomsteig



Kvikkleire - risiko



Porsgrunn kommune

Reguleringsbestemmelser til
Vestfoldbanen parsell 12.2 dobbeltspor – med endring

Sist datert: 10.05.2012

§ 1 Generelt

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet sist datert 10.05.2012. Planen består av 16 delkart.

§ 1.1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for bygging av nytt dobbeltspor for Vestfoldbanen mellom Telemark grense og Porsgrunn.

§ 1.2 Reguleringsformål

Arealformål (Pbl § 12-5)

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse B
- Næringsvirksomhet – industri N
- Idrettsanlegg - skytebane A1
- Grav- og urnelund A2, D
- Lekeplass A3
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (Forretning, kontor, industri) BK

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Vei (felles) VF
- Vei (privat) VP
- Vei (offentlig) VO
- Gang/sykkelvei GS
- Trasé for jernbane (dagsone) J
- Annen banegrunn – tekniske anlegg JT
- Parkeringsplasser P

- Kombinerte formål for samferdselsanlegg KS
- Samferdselsanlegg kombinert med andre formål KJ

Nr.3 Grønnstruktur
- Park G1

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål
- Landbruks-, natur- og friluftsformål LNF

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

Sikringssone
- Restriksjonsområde for jernbane i tunnel/rømningstunnel
- Frisiktsone H140

Faresone
- Skytebane H360
- Høyspenningsanlegg H370

Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø, forsvarsanlegg H570

Båndleggingssone
- Båndlegging etter lov om kulturminne H730

Bestemmelsesområde

Midlertidig anleggsområde MA
Midlertidig anleggsvei MV
Midlertidig anleggsområde - deponi MD

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Miljøoppfølging
Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med godkjent miljøoppfølgingsprogram (mop). Miljøoppfølgingsprogrammet er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen.

§ 2.2 Byggegrenser
Byggegrenser er vist på plankartet. For jernbanen gjelder en byggegrense på 30 meter fra senterlinjen for hvert spor.

§ 2.3 Støyskjerming
- Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i

arealplanleggingen (T-1442) tabell 2 eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse er retningsgivende ved dimensjonering av permanente støytiltak.

- Støyforholdene i byggeperioden vurderes ut fra samme retningslinjer (T-1442). Tabell 4 og 5 med skjerping av kravene etter tabell 6 er retningsgivende for vurdering av støyforhold og tiltak i byggeperioden. Selv om total byggetid for jernbaneprosjektet er lang over 24 måneder vil det likevel være slik at det ved støyende arbeidet av kortere varighet kan tas utgangspunkt i tabell 4 med skjerping etter tabell 6 for reel varighet av støyende arbeider i kortere perioder, eksempelvis ved sprengning, pelramming, pigging etc som har avgrenset varighet. Dersom en i faser i byggeperioden ikke klarer å oppnå tilfredsstillende forhold vil tiltak som alternativt opphold bli vurdert.

- Langs jernbanen skal det etableres støyskjermer som vist på plankartet. Støyskjermene skal være oppført før banen tas i bruk og ha en høyde og utforming som gir tilstrekkelig støydempingseffekt i forhold til de beregnede støyverdiene. Støyskjermen oppføres med fundament og skjermelementer i betong og søyler i stål. Skjermelementene utføres med et relieff mot boligeiendommene og støyabsorberende overflate mot jernbanesporet.

- Før igangsetting av anleggsarbeider for jernbaneanlegget skal lokale støytiltak være vurdert og løsningsforslag foreligge. Dette er aktuelt for totalt 18 støyfølsomme bygninger som har beregnet lydnivå over anbefalt grenseverdi. Disse er fordelt på følgende måte:
  - 7 bygninger i dagsonen inn mot Porsgrunn, og for en av disse er kun maks. lydnivå overskredet.
  - 7 bygninger i dagsonen ved Herregårdsbekken. For 6 av disse er kun maks. lydnivå overskredet.
  - 2 bygninger i Ønnadalen
  - 2 bygninger (våningshus) ved Gunnarsrød.

  En oversikt over eiendommene med beregnet lydnivå over anbefalt grense som skal vurderes for lokale tiltak er vist i Fagrapport støy og vibrasjoner, UVB-A-22005 (rev.01A). Her er også eiendommene markert i temakart støy.

§ 2.4 Sikringsgjerder

Sikringsgjerder skal være satt opp før banen tas i bruk.

§ 2.5 Automatisk fredete kulturminner

- Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for Vestfoldbanen parsell 12.2 dobbeltspor, skal det foretas arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner med følgende id:
  12619, 52041, 52038, 58538-3, 109934, 128952, 128953, 128954, 128957, 128959, 128960, 128961, 128962, 128964, 129487, 129488, 129494, 136621, 136590, 136591, 136593, 136594, 136595, 136597, 136598, 136599, 136604, 136601, 136605, 136588, 2905, 128956, 136592, 32321, 136602, 136600, 136589, 150594, 150614.

- Før anleggsarbeidet settes i gang, skal kulturminner med id 58538 1-2, 41193, 136596, 136587, 109074, 32319, 151701 151276, 151272, 156269, 156270, 150615 fysisk avmerkes i terrenget, slik at disse ikke blir skadet i anleggsperioden. Oppmerkingen foretas av Telemark fylkeskommune i samarbeid med tiltakshaver.

- Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

- Dersom det under bygge- og anleggsarbeider oppdages flere automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndigheten varsles, jfr. lov om kulturminner § 8.

§ 2.6 Turstier langs Herregårdsbekken
Eksisterende turstier langs Herregårdsbekken som avskjæres av jernbaneutbyggingen kan knyttes sammen igjen slik at forbindelsen langs begge sider av bekken gjenopprettes. Det kan utføres etter en plan (byggeplan) som utarbeides av jernbaneutbygger og som er avklart med Porsgrunn kommune, andre aktuelle fagmyndigheter og respektive grunneiere.

Arealformål (Pbl § 12-5)

§ 3 Bebyggelse og anlegg

§ 3.1 Boligbebyggelse, B
Området B reguleres i samsvar med kommuneplanens arealdel/gjeldende reguleringsplaner for området.

§ 3.2 Næringsvirksomhet – industri, N
Område N1 og N2 ved Norcem reguleres til industriformål.

§ 3.3 Idrettsanlegg - skytebane, A1
Området benyttes i dag til skytebane i samsvar med kommuneplanens arealdel.
Innenfor område A1 er det tillatt å oppføre bygninger og innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Dette gjelder adkomst- og anleggsveier, standplass, lager, skivearrangement, skivevoller, anvisergraver og sikkerhetsanlegg. Terrenginngrep skal jorddekkes og tilsås. Det er tillatt med mindre endringer i plassering av standplasser og skivearrangement.

Bruk av skytebanen skal skje etter de bestemmelser som er fastsatt i politiets godkjente sikkerhetsinstruks.

§ 3.4 Grav- og urnelund
Området A2 er regulert gjennom reguleringsplan for Eidanger Kirkegård, 25.04.02. Bestemmelser i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 3.5 Lekeplass, A3
Området A3 er regulert gjennom reguleringsplan for Eidanger Kirkegård, 25.04.2002. Bestemmelser i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 3.6 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BK
Felt BK er regulert til forretning/kontor/industri i samsvar med reguleringsplan for Myrene næringsområde, 18.06.03. Bestemmelsene i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Felles vei, VF1 - 14

- Veier som er merket VF benyttes av Jernbaneverket og andre rettighetshavere. Veiene benyttes som permanente adkomster og beredskapsplasser til jernbanens anlegg. I anleggsperioden tillates områdene benyttet som anleggsveier og riggområder.

- Ved Nøklegård plankart 1,2 og 3 foreligger det 2 alternativer for VF2 benevnt VF2A og VF2B. Når det ene alternativet bygges kan det andre utgå.

- Ved Ønna plankart 6 og 7 foreligger det 2 alternativer for VF6 benevnt VF6A og VF6B. Når det ene alternativet bygges kan det andre utgå for den delen av vegen som ligger utenfor massedeponi MD11. Den delen av vegen som utgår men som ligger innenfor massedeponi MD11 kan benyttes som massedeponi.

- Arealer avsatt til vegformål omfatter både kjørevei og annen veggrunn. Tiltaket er vist som illustrasjon innenfor det regulerte området. Det kan etableres grøfter, murer, støyskjermer, støyvoller og annet som er en naturlig del av veganlegget. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og vegskråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

- Beredskapsplass i forbindelse med VF7 kan benyttes som parkering for skytebane A1 i tillegg til adkomst og beredskapsplass for jernbanens anlegg etter at tiltaket er gjennomført.

§ 4.2 Privat vei, VP

Veier merket VP er privat veg.

- VP1 ved Gunnarsrød plankart 5 og 6 kan benyttes som midlertidig anleggsvei i byggeperioden for jernbaneanlegget.

- VP3 ved Nøklegård plankart 2 kan benyttes som midlertidig anleggsvei i byggeperioden for jernbaneanlegget.

§ 4.3 Offentlig vei, VO

Veger merket VO er offentlige veier.

§ 4.4 Gang-/sykkelvei, GS

- Eksisterende gang-/sykkelvei GS1 langs fylkesvei 30 etableres på nytt i forbindelse med tiltaket som vist på plankartet.

- GS2 er regulert gjennom reguleringsplan for Eidanger Kirkegård, 25.04.2002. Bestemmelser i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 4.5 Trasé for jernbane, J

I områder regulert til trasé for jernbane kan det bygges dobbeltsporet jernbane med tilhørende installasjoner. Områdene kan benyttes til jernbaneanlegg med tilhørende fylling/skjæring, støyskjermer, støyvoller og støttemurer. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

§ 4.6 Annen banegrunn – tekniske anlegg, JT

Bygninger og annet som er nødvendige for jernbandriften kan oppføres innenfor disse

områdene.

§ 4.7 Parkeringsplasser
Området P er regulert gjennom reguleringsplan for Eidanger Kirkegård, 25.04.2002. Bestemmelser i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 4.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg, KS
I områder regulert til kombinerte formål for samferdselsanlegg (KS), kan jernbane og/eller veg bygges over eller under offentlig eller privat vei.

Felt KS20 angir ny undergang for gang-/sykkelvei ved Vallermyrene.

§ 4.9 Samferdselsanlegg kombinert med andre formål, KJ
I reguleringsplanen er det satt av områder for følgende kombinerte formål:

- Jernbane i tunnel/bru under/over LNF-formål (KJ)
- Rømningstunnel under LNF-formål eller andre formål (KJR)
- Jernbane i tunnel under andre formål (KJA)

Jernbane under/over landbruks-, natur- og friluftsformål (KJ)

- I området kan det bygges dobbeltsporet jernbane i tunnel med tilhørende jernbanetekniske anlegg og installasjoner. I tillegg til selve bergrommet, omfatter formålet en sikkerhetssone på 12 meter over, under og på begge sider av dette. Området på bakken reguleres til landbruks-, natur- og friluftsformål i samsvar med kommuneplanens arealdel.

- I området kan det bygges dobbeltsporet jernbanebru med tilhørende tekniske anlegg og installasjoner. Under jernbanebrua er arealet regulert til LNF- formål i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det tillates oppført brufundamenter og annet som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det tillates ikke tiltak eller inngrep som kan medføre skade på jernbaneanlegget eller som kan hindre tilsyn med og vedlikehold av anlegget.

Rømningstunnel under LNF-formål eller andre formål (KJR 1 - 7)

- I området kan det bygges rømningstunnel. I tillegg til selve bergrommet, omfatter formålet en sikkerhetssone på 12 meter over, under og på begge sider av dette. Området på bakken reguleres til landbruks-, natur- og friluftsformål eller andre formål i samsvar med gjeldende reguleringsplaner eller kommuneplanens arealdel.

- For Eidanger tunnel plankart 12,13 og 15 foreligger det 2 alternativer for rømningstunnel KJR6 benevnt KJR6A og KJR6B. Når det ene alternativet bygges kan det andre utgå.

- For Storberget tunnel plankart 8 og 9 ved skytebanen på Lanner foreligger det 2 alternativer for rømningstunnel KJR5 benevnt KJR5A og KJR5B. Når det ene alternativet bygges kan det andre utgå.

- For Storberget tunnel plankart 7,8,9 og 11 foreligger det 2 alternativer for rømningstunneller KJR4. Enten bygges KJR4A (rømningstunnel parallellt med hovedtunnelen) eller så bygges de 3 tverrgående rømningstunnelene KJR4B, KJR4C og KJR4D. Når det ene alternativet bygges kan det andre utgå.

Jernbane i tunnel under andre formål (KJA)
I området kan det bygges dobbeltsporet jernbane i tunnel med tilhørende rømningsveger og jernbanetekniske anlegg og installasjoner. I tillegg til selve bergrommet, omfatter formålet en sikkerhetssone på 12 meter over, under og på begge sider av dette. Området på bakken omfatter andre formål. Her gjelder kommuneplanens arealdel eller eksisterende reguleringsplaner.

§ 5 Grønnstruktur

§ 5.1 Park, G1

Område G1 er regulert gjennom reguleringsplan for Eidanger Kirkegård, 25.04.2002. Bestemmelser i denne planen skal fortsatt gjelde.

§ 6 Landbruks-, natur- og friluftsformål

§ 6.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål, LNF

- Området er regulert til lnf-formål i samsvar med kommuneplanens arealdel.

- Området lnf-p ved Lannerheia skytebane kan benyttes som midlertidig parkering for skytebanen i anleggsperioden.

- Ved Herregårdsbekken kan det legges til rette for tursti langs trasé for midlertidig anleggsveg når anleggsperioden er over. Tursti på begge sider av bekken skal kobles sammen over eller under jernbanen.

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

§ 7 Sikringssone

§ 7.1 Frisikt, H140

Frisiktsone er vist på plankartet.

§ 7.2 Restriksjonsområde for jernbane i tunnel og rømningstunnel

Restriksjonsområde er vist som sikringssone med skravur på kartet. Restrikssjonsområdet har en utstrekning på 12 meter over, under og på hver side av selve tunnelen. Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprenging, peleramming, spunting, hullboring, påføring av tilleggslaster eller gjennomføre andre tiltak som kan medføre skade på anlegget uten samtykke fra Jernbaneverket.

§ 8 Faresone

§ 8.1 Skytebane, H360

Fareområdet for skytebane er vist med skravur på plankartet. Ved bruk av skytebanen er fareområdet ikke åpen for allmenn ferdsel.

§ 8.2 Høyspenningsanlegg, H370

Høyspenningsanlegg er vist med skravur på plankartet.

§ 9 Båndleggingssoner og soner med angitte særlige hensyn

§ 9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner –middelaldersk kirkested, H730

Id 84065 – middelalderkirke og middelalderkirkegård.
Tiltak som vil berøre kirkebygningen utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.
Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet unntatt gravlegging i eksisterende gravsteder som har vært i kontinuerlig bruk, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone D sendes rette antikvariske myndighet, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.
Bevaringsforhold og tilstand til kulturminnene tillates ikke endret. Det tillates ikke endring av grunnvannsforholdene i hensynssone D. Tiltakshaver plikter å sette i gang et miljøovervåkningsprosjekt for å dokumentere bevaringsforhold og tilstand før, under og en periode etter utbyggingen. Innhold og omfang av miljøovervåkningsprosjektet avklares i samråd med Riksantikvaren. Kostnaden til miljøovervåkningsprosjektet belastes tiltakshaver.

§ 9.2 Særlige hensyn, bevaring kulturmiljø -H570_C

- Id 109551 – forsvarsanlegg. Formålet med hensynssonen er å bevare skyttergraven og dens opplevelse og virkning i terrenget, jf. Pbl § 12-7.2.

- Id 109556– bosettting/tuft- opprinnelig funksjon forsvar Formålet med hensynssonen er å bevare opplevelse og virkning i terrenget, jf. Pbl § 12-7.2.

Bestemmelsesområde

§ 10 Midlertidig anleggsområde

§ 10.1 Midlertidig anleggsområde, MA

Områder som er regulert til midlertidig anleggsområde er vist med skravur og tekst i plankartet. Områdene kan brukes til midlertidig anleggsområde, riggområde, kjøreareal og annet som er nødvendig for gjennomføring av anlegget. Etter at anlegget er ferdigstilt, og senest ett år etter at ny jernbane/veg er åpnet for trafikk, skal områdene være tilbakeført til det langsiktige arealbruksformålet. Områdene skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

§ 10.2 Midlertidige anleggsveier, MV1 - 13

- Veier som er regulert som midlertidige anleggsveier ligger i Inf-områder og er vist med skravur og tekst i plankartet. Veiene opparbeides og benyttes til kjøreareal i anleggsperioden.

- Veier merket MV kan overtas av grunneier som driftsveg når jernbaneanlegget er ferdigstilt. Sidearealer skal bearbeides og tilsås eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering. Det kan anlegges av- og påkjøringer innenfor midlertidig anleggsområde. Jernbaneverket vil tilbakelevere de midlertidige anleggsvegene med normalbredde 4,5m som er regulert bredde. Grunneiere som selv ønsker å overta anleggsvegene bredere kan gjøre det etter selv å sørge for tillatelse.

§ 10.3 Deponi og midlertidig anleggsområde, MD3 - 16

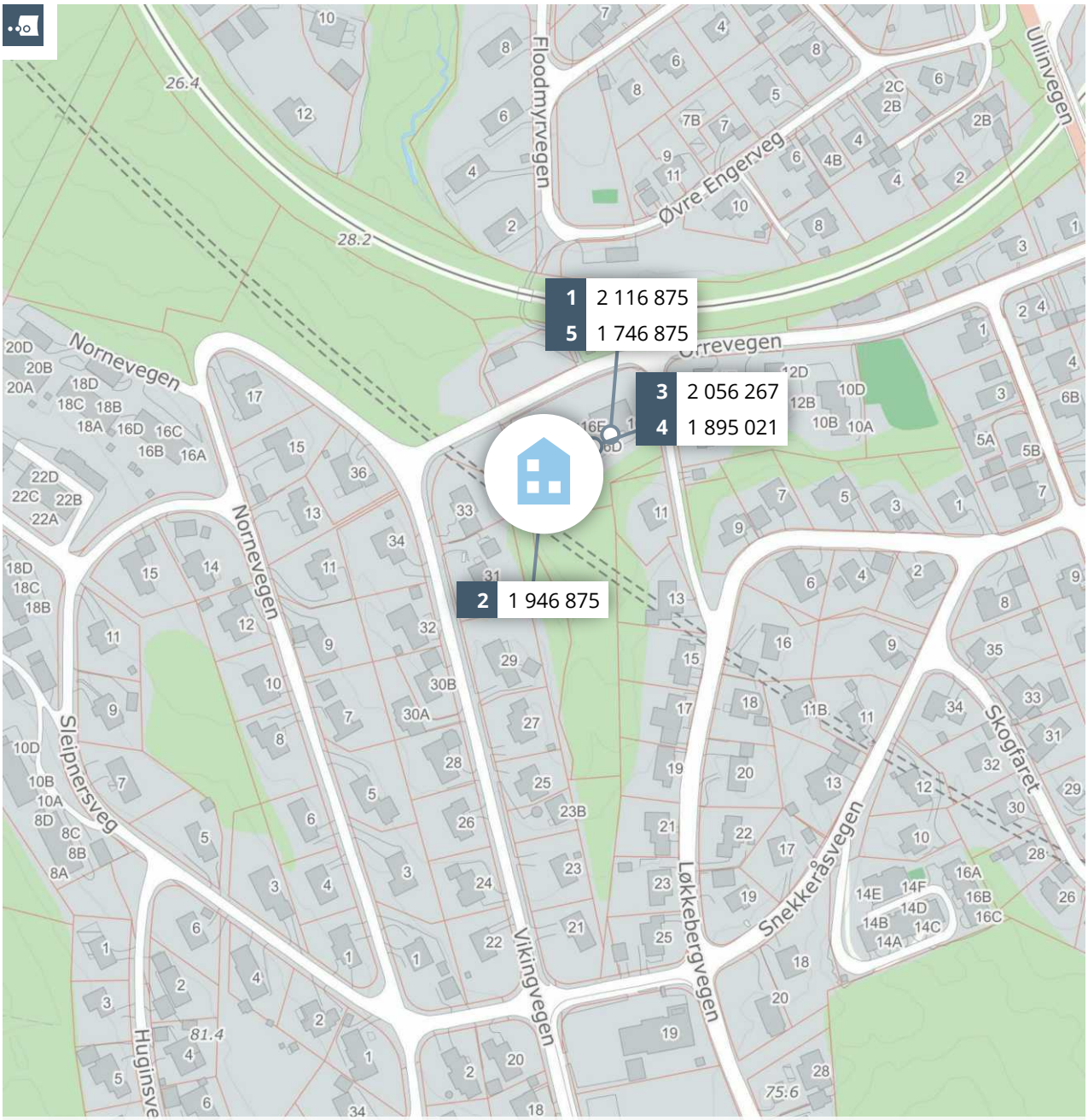
- Områder som er regulert til deponi ligger hovedsakelig i Inf-områder og er vist med skravur og tekst i plankartet. MD16 ligger delvis i område regulert til industriformål. Områdene kan benyttes til deponi, kjøreareal, rigg, vannrenseanlegg og annet som er

nødvendig for gjennomføring av anlegget.

- Når massedeponiene er oppfylt, og ikke senere enn ett år etter dette, skal områdene gis en utforming som er mest mulig tilpasset området rundt. Områdene skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.

- For hvert deponi er maksimal kotehøyde for nytt terreng angitt:

Deponi	Maks. kotehøyde
Deponi 3 Fylkesgrense, MD3	140 m
Deponi 4 Vest for Prestskjeggen, MD4	140 m
Deponi 5 Øst for Gruåsen/Strutåsen, MD5	113 m
Deponi 6 Øst for Tjennsåsane, MD6	105 m
Deponi 9 Gunnarsrød, MD9	75 m
Deponi 10 Nord for Gunnarsrød, MD10	77 m
Deponi 11 Mellom Furuåsen og Hagen, MD11	90 m
	189 m
Deponi 12 Vest for Storeberg, MD12	199 m
Deponi 13 Kisteseter, MD13	189 m
Deponi 14 Vest for Seterkollen, MD14	65 m
Deponi 15 Eidanger Grustak, M15	52 m
Deponi 16 Pasadalen ved Norcem, M16	



Meglers verdivurdering

ORREVEGEN 16 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 11.12.2025

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

Orrevegen 16 A, 3946 PORSGRUNN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 51 BNR 384 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4001
PORSGRUNN GRUNNKRETS EIDANGER

Verdivurdert til
1 550 000

439 417	1 989 417	48 522
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	5 400
Formue	135 338
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Orrevegen 16 E 41 m²	1973	3. etg	1 sov	08.11.2024	1 500 000	**1 670 000**	446 875	2 116 875	**51 631**
2	Orrevegen 16 A 41 m²	1975	3. etg	1 sov	25.11.2024	1 500 000	**1 500 000**	446 875	1 946 875	**47 485**
3	Orrevegen 16 D 41 m²	1973	3. etg	1 sov	19.09.2025	1 650 000	**1 615 000**	441 267	2 056 267	**50 153**
4	Orrevegen 16 D 41 m²	1973	2. etg	1 sov	23.05.2025	1 500 000	**1 450 000**	445 021	1 895 021	**46 220**
5	Orrevegen 16 E 40 m²	1973	1. etg	1 sov	27.05.2025	1 350 000	**1 300 000**	446 875	1 746 875	**43 672**

En tiltalende toppleilighet med flott beliggenhet i borettslaget. Leiligheten er gjennomgående og innehar en god, praktisk planløsning og pent oppusset overflater.

Kort fortalt:
- Delikat, flislagt bad pusset opp i regi av borettslaget 2023.
- Byttet soveromsvindu i 2021, samt terrassedør i 2019.
- Funksjonelt kjøkken fra 2008.
- Meget romslig og solrik balkong.
- Varmtvann og kabel-tv/internett er inkl. i felleskostnader.
- Mulighet for lading av elbil

Dette er en flott leilighet for deg som er student og/eller førstegangskjøper! Her bor du med kort vei til sentrum og til Universitetet i Sørøst-Norge. Gode bussforbindelser, samt kort vei til E18.

Inneholder: gang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Leiligheten har balkong med utgang direkte fra stue på ca. 15 kvm.
I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller og en bod på loftet.

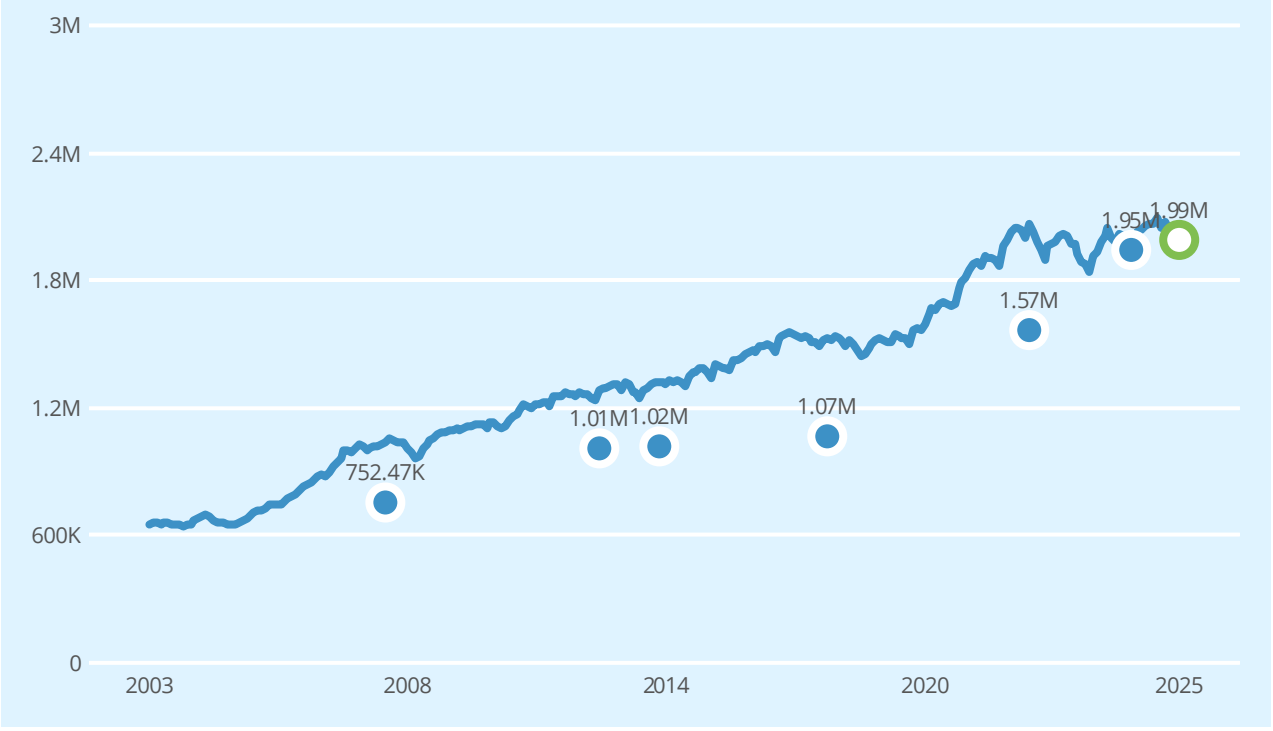
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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
28.10.2024	25.11.2024	08.01.2025	1 500 000	1 500 000	446 875	1 946 875
15.06.2022	25.08.2022	10.11.2022	1 450 000	1 535 000	31 235	1 566 235
07.03.2018	09.02.2018	07.03.2018	-	1 040 000	30 104	1 070 104
16.04.2014	09.05.2014	15.07.2014	950 000	975 000	47 289	1 022 289
25.01.2013	31.01.2013	07.03.2013	850 000	950 000	55 063	1 005 063
14.03.2008	02.04.2008	21.04.2008	670 000	700 000	52 473	752 473

Leiligheter til salgs i 3946 PORSGRUNN nå

1
leiligheter til salgs

1.9M

1 793 000 Prisantydning i snitt

1.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

203
dager

Leiligheter solgt i 3946 PORSGRUNN siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

1 828 000 Prisantydning i snitt

1 808 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

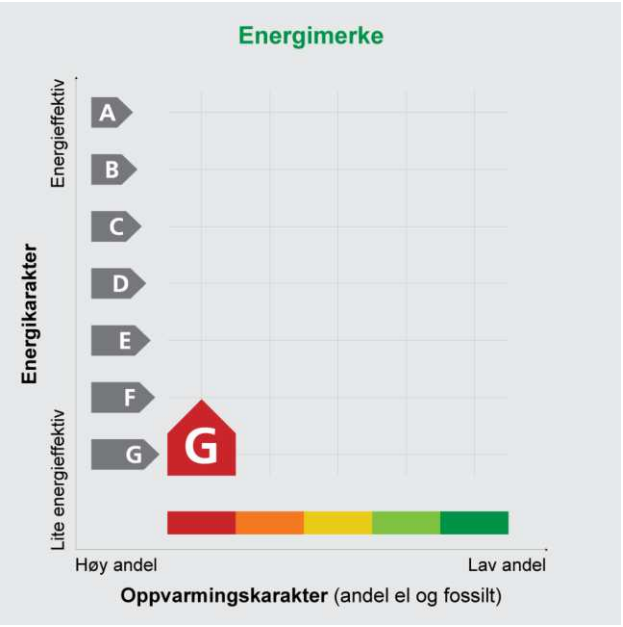
48 522 Orrevegen 16 A Totalpris 1 989 417

37 946 PORSGRUNN kommune i snitt siste 9 mnd

35 537 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Orrevegen 16A
Postnr	3946
Sted	Porsgrunn
Andels-/leilighetsnr.	1716 / H301
Gnr.	51
Bnr.	384
Seksjonsnr.	A
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1396629
Dato	13.05.2022



Innmeldt av	Emilie Solheim

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	41
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Orrevegen 16A
Postnr/Sted: 3946 Porsgrunn
Leilighetsnummer: H301
Bolignr:
Dato: 13.05.2022 21:30:04
Energimerkenummer: A2022-1396629
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Emilie Solheim

Gnr: 51
Bnr: 384
Seksjonsnr: A
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 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.

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:
Orrevegen 16A, 3946 Porsgrunn
Gnr. 51, Bnr. 384, andelsnr. 1716 i SNEKKERLIA BORETTSLAG, Porsgrunn kommune.

Oppdragsnummer:
103250214

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.
