Dag Eilivssons gate 2, 3730 SKIEN



PROPR.NO

Selger
Emil Olsson
99481940

Prisantydning
935 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4003 Gnr. 300 Bnr. 858 Andelsnr. 3

Sentral og stilig 1-roms andelsleilighet, med balkong og praktisk planløsning.

PRISANTYDNING
kr 935 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 532 409 kr

TOTALPRIS
kr 1 467 409 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 18 108 kr

FELLESKOST/MND
kr 6 614 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
33kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
4kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
8kvm

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
1 953kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1960



Velkommen til Dag Eilivssons gate 2



Unikt design som gir en romslig følesle.



Spesial designet spise bord.





Praktisk og kompakt kjøkken med god lagringsplass.





Lyst og luftig stueområde.







Sovealkove med 200x140 seng.



Terrasse med dør direkte fra stuen.







Bad med varme i gulvet.





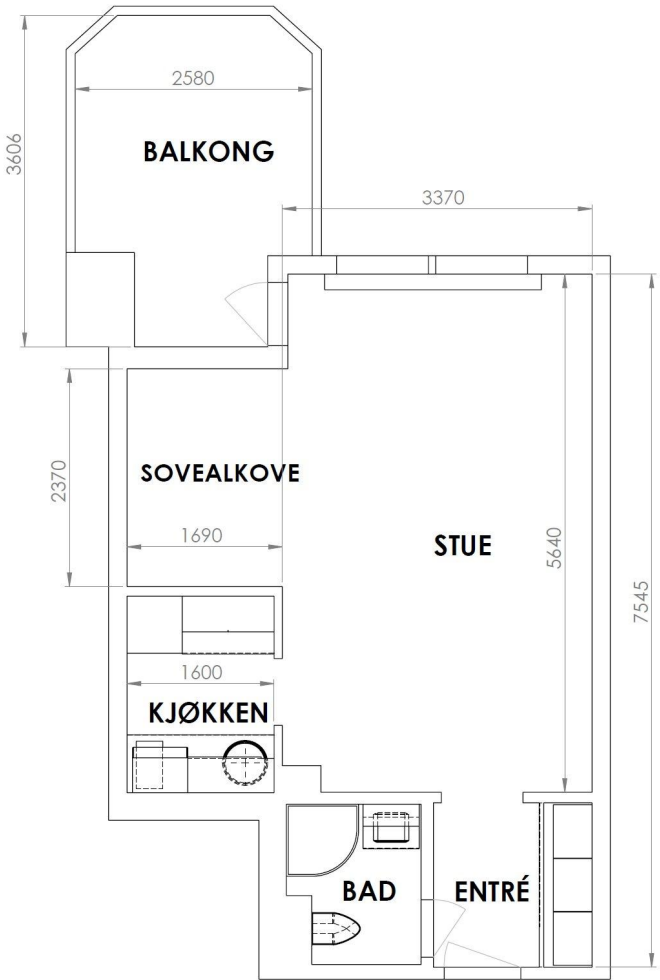
Gang med skjult garderobe.

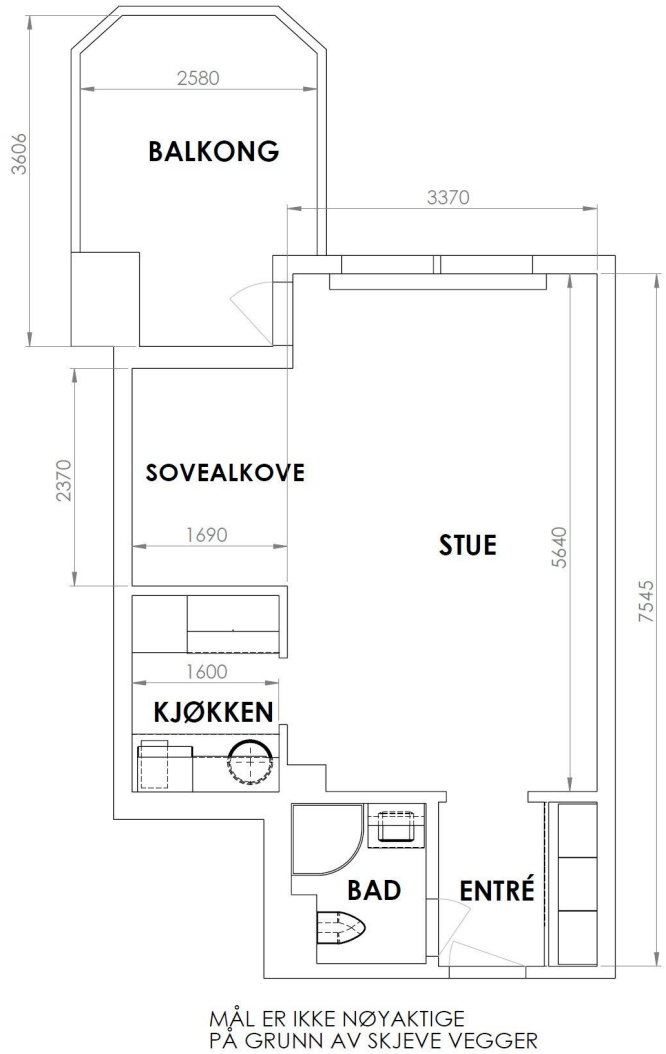


Leiligheten uten inredning.

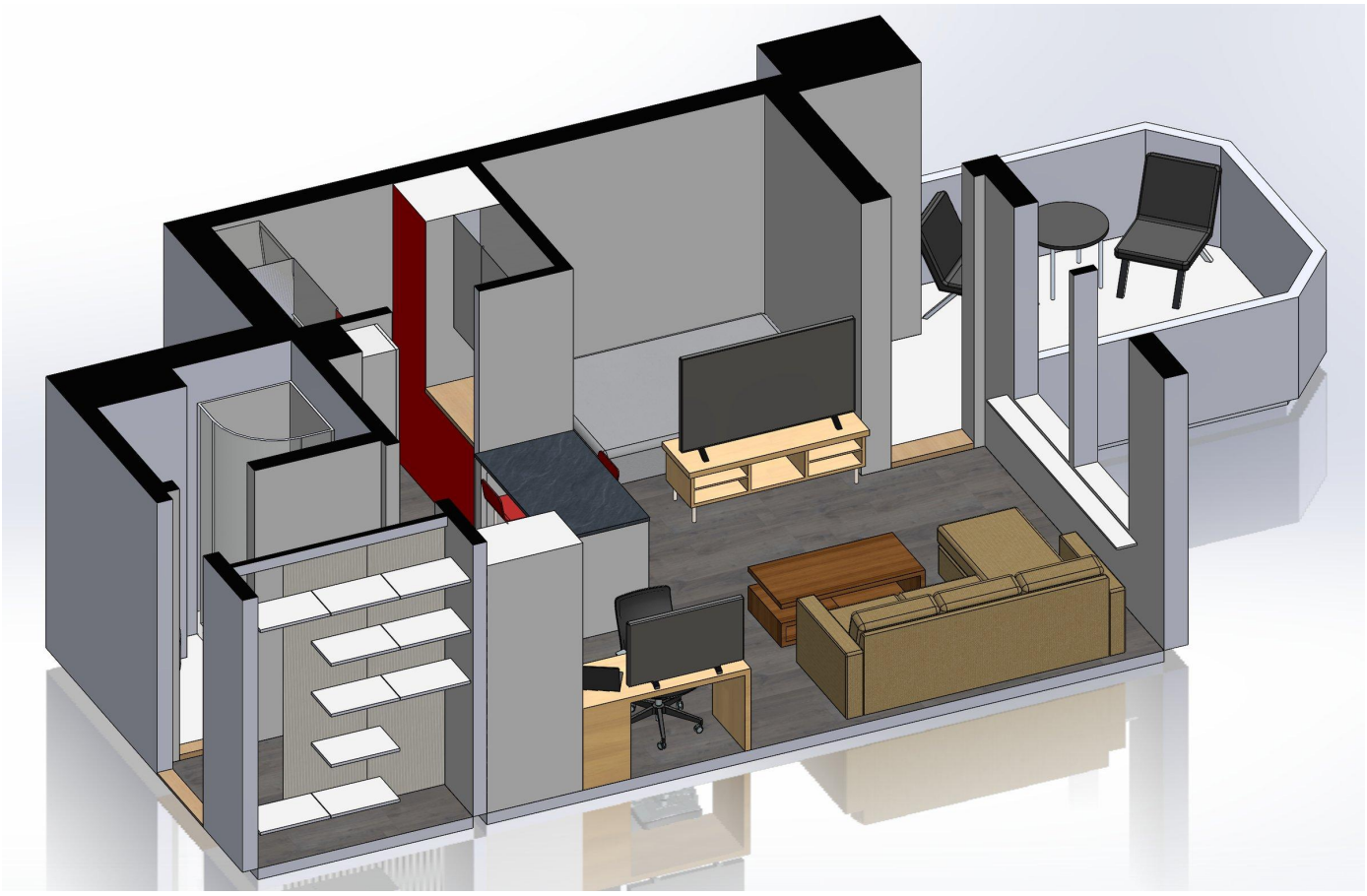


Leiligheten slik den er inredet til dags dato.

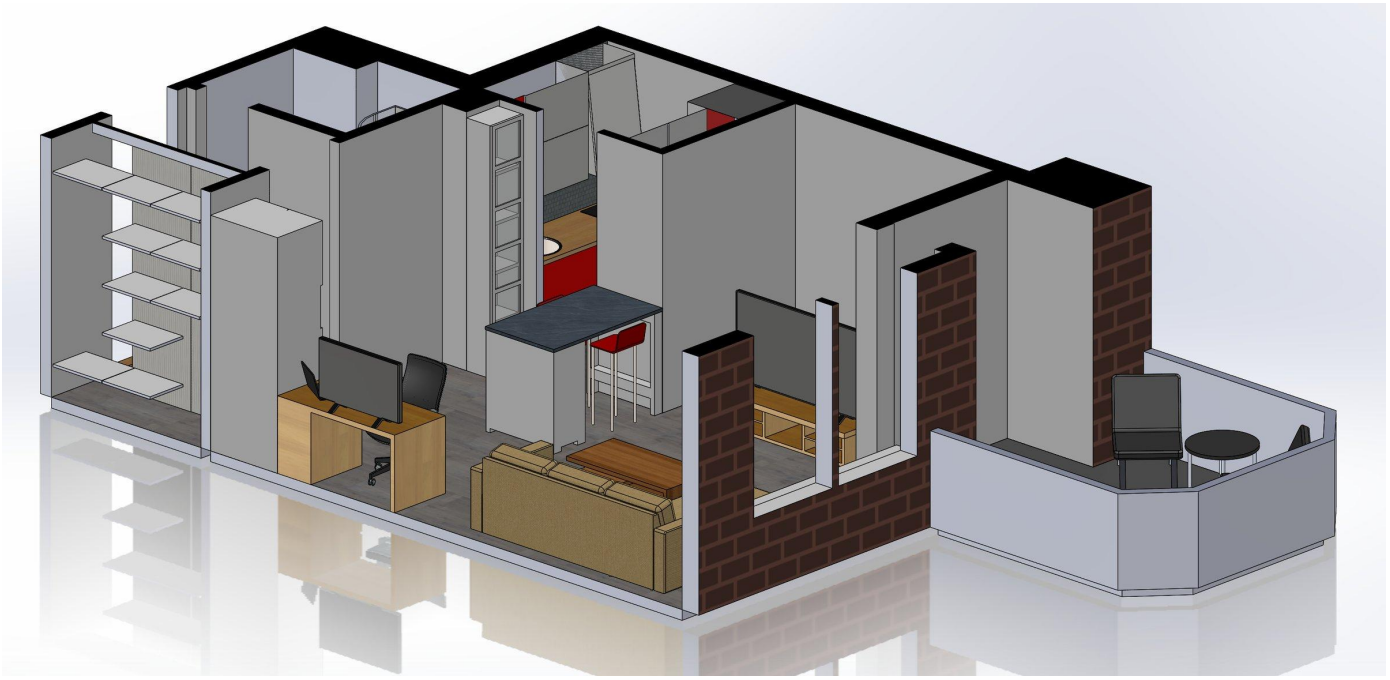




Dimensjonert tegning.



3D Model av leiligheten.



3D Model av leiligheten.



Forsiden av blokken.



Ingen innsyn i første etasje sett fra Herkules kjøpesenteret.



Baksiden av blokken, hvor leiligheten er.



Leiligheten sett fra utsiden.



Utsikten fra stuen.



2 lagerboder i kjelleren følger med hver på 2kvm



Felles vaskerom.



Lager for ekstra dekk.



Herkules shoppingsenter rett over gata med 110 butikker.



Matbutikker innenfor ca. 5-10 min gange.



Kiwi som er bare 7min. å gå fra leiligheten.



Rema 1000, din lokale søndagsåpne butikk.



Legevakt innenfor ca. 10 min gange.



Skien fritidspark tilbyr mange aktiviteter og er bare 20 min gange fra leiligheten.



Aktivitets kart over skien fritids park.



Klatrepark ved Skien fritidspark.



Garasjeplass kan leies av Gimsøy garasjelag (OBS: venteliste!)



Inngjerdet område for lufting av hunder, ca. 10 min gange.



Vakre uteområder.

Om boligen

Velkommen til Dag Eilivssons Gate 2.

Denne renoverte leiligheten har et unikt og moderne design. Leiligheten ligger i et sentralt og populært område i Skien. Her har du tilgang til Telemarks største kjøpesenter. Det er også kort vei til flere matbutikker og bensinstasjonen.

Blokken har et sikkert inngangsparti, med elektroniske låser og nøkkelbrikker. Leiligheten ligger i første etasje, og har enkel adkomst og mye å by på; et praktisk kjøkken med mye lagringsplass, bad med varmekabler, åpen stue og soveromsløsning og et stilfullt design. Det mørke designet gjør det spesielt godt å slappe av og lade opp batteriene etter en lang dag på jobb. Leiligheten har også en balkong med glassvegger der man kan tilbringe mange fine dager.

Tilgang til gratis parkering på utsiden av blokken, og mulighet til å leie garasjeplass av Gimsøy garasjelag. 2 boder i blokken medfølger.

Beliggenhet

Leiligheten er like ved Herkules kjøpesenter, hvor du har tilgang til ca. 110 butikker. Bussen går noen meter fra blokken, og de fleste lokale bussruter går der.
Med ca. 11 min. busstur kommer du deg også til toget som går direkte til Oslo og Gardemoen flyplass.
Dette er ypperlig for deg som liker helgetur til storbyen eller jobber ofte utenlands.

Leiligheten er også bare 20 min. gange til Skien sentrum eller til Skien Fritids park, hvor du kan nyte en dag i bassenget eller i spa avdelingen.

Annet

Det er forkjøpsrett på leiligheten.
Møblene i leiligheten er også til salgs, og kan forhandles ved kjøp.
Spisebordet og barstolene medfølger, ettersom de er spesiallaget for leiligheten.
Leiligheten er fortsatt i bruk, men kan overtas snarlig hvis ønskelig.
Dersom man ikke har mulighet til å komme på fastsatt visning, kan privat visning avtales.
Ta gjerne kontakt for å avtale visning, eller ved andre spørsmål.

Inkludert inventar

- Ovn
- Oppvaskmaskin
- Kombikjøleskap
- Mikrobølgeovn
- 2 platers induksjons top
- Spesial lagd spisebord
- 2 stk barstoler
- Vitrineskap

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett av leiligheten via GBBL, med fastprisavklaring.

Du kan lese mere om dette i forkjøpsretts dokumentet som ligger vedlagt i salgs oppgaven.

Forkjøpsretten blir i teorien avklart 5 virkedager etter at leiligheten er annonsert på GBBL sine sider. De annonserer hver onsdag, så forkjøpsretten skal være avklart til onsdagen uken etterpå.

Omkostninger

935 000 kr (Prisantydning)
532 409 kr (Andel av fellesgjeld)
---
1 467 409 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

1 476 699 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 570 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Sjekk gyldighet på rapport

Fedrelandstakst AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dag Eilivssons gate 2

3730 SKIEN

4003/300/0/858/3/0

Rapportdato

13.03.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 21.02.2025 av:



Hans-Bjarne Johnsen
Fedrelandstakst AS

Giletoppen 6
3159 Melsomvik

+4797884649
post@fedrelandstakst.no

Fedrelandstakst AS

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Dag Eilivssons gate 2 , 3730, SKIEN

Matrikkel: 4003/300/0/858/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1960

Tomt: 1 952.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Gimsøy X Borettslag, Emil Olsson

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med Tegelstein. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Nytt kjøkken i 2014 Ny himling i 2018 Bad totalrenovert i ca 2018 (borettslag) Vegger oppusset i 2013 Nye vinduer og inngangsdør og balkongdør ca 2019 (borettslag) Nytt laminatgulv i 2013 Montert balansert ventilasjon ca. 2018 (borettslaget)

Øvrig informasjon om oppdraget

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Leilighet			
Primærrom 34 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 34 m^2	**BTA** 40 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, bad kjøkken og stue m/sovealkove.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Leilighet			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad kjøkken og stue m/sovealkove.	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder i kjeller på 2 m2	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 38 m^2

Merknader om areal: Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring på det elektriske arbeidet er fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
04.03.2025

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vadet ble renovert av borettslaget i 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under dusjkabinett

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.
Ingen konstaterte fuktskader.
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

4 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er målt 14 mm på 2 meter

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Testet på kjøkken og bad

Hvordan type oppvarming har boligen?
Vannbåren varme
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
elkolbe i ventilasjonsanlegg

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kjøkken

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles teknisk rom utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlagt undersøkt av elektriker. Dette gjelder tilførsel til plate topp som har en skjøt på ledningen.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ingen bereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DAG EILIVSSONS GATE 2 - 4003/300/0/858/3/0

Egenerklæring

Dag Eilivssons gate 2, 3730 SKIEN

09 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dag Eilivssons gate 2	Dag Eilivssons gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bod ca 6år totalt i mitt eierskap, de første 2 årene og de siste 4årene.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Olsson, Emil Christoffer Rihti

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet ble totalrenovert i Regi av Boretslaget

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle yttervinduer og dører ble byttet i regi av boretslaget. Dette ble gjort rett etter baderoms renoveringen så ett sted mellom 2018-2019

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Jeg er ikke sikker hva som skjedde men hørte rykter om at det var en oversvømmelse for mange år siden i bodene nede i kjelleren.
Det har ikke vært noen permanenete skader fra dette som jeg er klar over.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Led lyset over vasken på badet hadde en lodding som løsnet, dette har jeg fikset selv i 07.03.2025 dette er 12V anlegg. loddingen står i spen pga hvordan kabelen er instalert så mulig dette er hva som fikk loddingen til å løsne i første omgang.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering av leilighet. Nye jordfeilautomater og overspenningsvern. Nye brytere og jordede stikk i alle rom. Komfyrvakt. Varmekabel med termostat. Notat: Det ble aldri instalert komfyrvakt i denne leiligheten av ukjent grunn. Dette har blitt tatt opp men aldri løst.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektroservice AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2014

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Under renoveringen av leiligheten så instalerte vi nye stikkontakter på kjøkkenet og Spotter med dimmere for stuen. Disse stikkontaktene ble i etterkant byttet igjen i 2017 under renoveringen i boretslaget regi.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det pågår bytting av de utvendige komunale rørene i nabolaget fra 2024-2025 Sitat fra Skien komune sin side: "Det kommunale ledningsanlegget for vann og avløp og tilhørende kumsystem i området Birgittes gate, Peder Claussøns gate, Herkulesgata, deler av Kragerøgata, Ragnhilds gate og Dag Eilivsons gate skal skifte ut. Det vil også bli noe arbeid i Ulefossvegen. Dagens fellesledning for avløp og overvann, skal erstattes med to separate ledninger. Samtidig som hovedledningene skiftes ut, skal privateide stikkledninger fra kommunens hovedledninger fornyes og legges utenfor veibanen. Rett innenfor eiendomsgrensene, blir en ny stoppekran montert på stikkledningen for vann og stakekummer/spylekummer i overgangen mellom eksisterende og nye stikkledninger."

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hauk Sveinsson AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2017

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt balansert ventilasjons anlegg ble instalert under renoveringen av badet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

N/A

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært noen mus i kjelleren før, men det har ikke vært noe kjent problem i de siste årene.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er som nevnt pågående arbeid med rør nettet utenfor blokken men dette arbeidet er ment å være fullført i løpet av 2025

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Det har vært snakk om utbygging av flere parkeringsplasser på tomten noen år, hvis dette blir satt i gang kan det foresake noe høyere felleskostnadder.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Det er noen små intern konflikter angående felles vaskemaskinene nede som nylig fikk instalert polettmaskin.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Strøm ledningen til koketoppen ble skøytete av tidligere leietaker.
Det har ikke vært noen problemer med dette siden jobben ble gjort, men det ble ikke utført på faglig korrekt hvis.

Det kan også nevnes at stikkontakten i sovealkoven er løst montert, så hvis man skal ta ut en kontakt så må man holde igjen støpselet.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Inngansgdøren til leilighetene er instalert skeivt og er derfor ikke helt tett. Jeg har i eget regi prøvd å lydtette døren litt ekstra med pakninger med gode resultater. Det skal sies at døren ble instalert av fagskyndige folk, men tiltroen til deres arbeid er ikke serlig høy for det er mange dører i blokken som ble installert skeivt, og mange dører som ble ødelagt under innstalasjon.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Olsson, Emil Christoffer Rihti	**2025-03-09**

Identification

bankID Olsson, Emil Christoffer Rihti

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Olsson, Emil Christoffer Rihti	09/03-2025 16:26:41	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

Eierskifte erklæring – sameier

(Informasjon til forretningsfører slik at innkreving av felleskostnader blir krevd av rett person.)

Følgende eiendom skifter eier:

Leilighet nr:_____

Navn på sameiet:_____

Tidspunkt for eierskiftet:_____

Selger

Navn:_____ **Telefon selger:**_____

Ny adresse:_____ **Målestand gass:**_____ **(hvis felles gasstank)**

Nytt postnummer og sted:_____

Sted og dato:_____

_____

Underskrift selger

Kjøper

Navn:_____ **Telefon Kjøper:**_____

Personnummer:_____

Adresse:_____

Postnummer og sted:_____

Sted og dato:_____

_____

Underskrift kjøper

Skjema sendes: PBBL, Postboks 44, 3901 Porsgrunn (Fax. 35573101)

Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel

Forkjøpsrett - din viktigste medlemsfordel
Som Medlem av Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag har du forkjøpsrett på ca. 5 000 boliger i borettslag tilknyttet PBBL.

Forkjøpsrett – hvordan virker den
Ved salg av boliger har medlemmer i PBBL forkjøpsrett. Det betyr at du som medlem kan melde din interesse for boliger utlyst for salg, og velge å tre inn i det høyeste budet med de betingelser som er satt med hensyn til pris, overtakelsesdato o.l.

Ansiennitet – hvordan virker den
Vedtektene bestemmer ansiennitetsreglene i hvert borettslag. I de fleste borettslagene har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett. Dersom flere i borettslaget ønsker å benytte forkjøpsretten, blir botiden avgjørende. Dernest kommer medlemmer i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett kan avklares på to måter:

- Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring blir forkjøpsretten for boligen annonsert før den blir solgt, vanligvis med en prisantydning. Interessenter må da melde seg innen en gitt frist. En slik melding er ikke bindende.

Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at PBBL kontakter de som tidligere har meldt sin interesse. Ved en slik henvendelse må interessentene med bindene virkning straks ta stilling til om forkjøpsretten gjøres gjeldende.

- Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring kunngjøres forkjøpsretten for boligen etter at den er solgt. Ved innsendelse av meldeskjema forkjøpsrett er man forpliktet til å overta boligen hvis ingen andre med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen. Et slikt krav er bindende. Det vil si at man plikter å overta boligen og tre inn i inngått avtale mellom selger og kjøper.
Finansieringsbevis for hele kjøpesummen må vedlegges meldeskjema forkjøpsrett.

NB! Viktig at når forkjøpsretten avklares må man være tilgjengelig.

Forkjøpsrett – annonsering
Boliger på forkjøpsrett publiseres på PBBLs hjemmeside hver onsdag. Fristen for å benytte seg av forkjøpsretten er vanligvis 5 virkedager etter at boligen er annonsert på vår hjemmeside.

Individuell nedbetaling av felles gjeld (IN)

Dersom borettslaget etablerer IN ordningen, har den enkelte frihet selv til å velge om det er ønskelig å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis.

Faktiske forhold

- IN må vedtas på generalforsamlingen i det enkelte borettslag.
- Borettslaget må ha sikring mot husleietap for at IN skal kunne benyttes.
- IN kan kun etableres i borettslag med flytende rente på fellesgjelden.
- Lånet tilknyttet til IN kan ikke refinansieres av borettslaget**.**
- Det minste beløpet man kan nedbetale pr gang er kr 200 000,-.
- Det er ingen angrerett på nedbetalt beløp. Har man foretatt nedbetaling, kan nedbetalingen ikke reverseres.
- Ved nedbetaling endres felleskostnadene kun på den delen som inneholder renter og eventuelle avdrag.

Hva koster det?

- Borettslag betaler kr 25 000,- for etablering av IN og et årlig beløp på fra kr 8 200,- i økt forretningsførsel.
- Andelseier betaler ved førstegangs nedbetaling kr 2 500,- for etablering av IN og deretter kr 675,- ved hver innbetaling.

PBBL har egen saksbehandler som kan kontaktes for gjennomføring av nedbetaling.



Forretningsførertjenester ved omsetning av bolig og garasje

01.01.25

Boligopplysninger	Pr. rapport	4 485
Avklaring av forkjøpsrett	Forhåndvarsel etter § 4-22	8 212
Eierskifte	4Rettsgebyr v/salg av andel	6 570
	2Rettsgebyr v/salg av eierseksjon	3 285
Gebyr ved omsetning av Garasjer	Selger	2 000
	Kjøper	2 000

1Rettsgebyr er kr 1 314

Alle priser er inkl. mva

Vi tar forbehold om prisendringer.

I borettslaget er det forkjøpsrett, se vedtektene §3. Forkjøpsrett.

Ved salg ber vi om at GBBL får tilsendt opplysninger om:
- akseptdato
- ny eier(e)
- prisantydning
- salgssum
- overtakelsesdato

Megler vil få tilsendt betalingsopplysninger vedr. gebyrer.
Gebyrene innbetales til GBBLs kto. 7147.05.29770.

REVIDERTE ORDENSREGLER
for beboerne i Gimsøy X borettslag

Reglene er vedtatt av styret den 28.6.2007, og endret på generalforsamlinger den 22.5.2008 og 3.6.2009.

Poenget med disse reglene er å minne deg på at du bor i et fellesskap med andre. Da er det viktig at vi tar hensyn til hverandre for å skape et best mulig bomiljø. Vi er avhengige av at alle godtar og følger noen enkle kjøreregler.

1. LÅSING AV DØRER OG BRUK AV RINGEKLOKKER:

1a) Ytterdøra skal være låst hele døgnet.
1b) Ringeklokken ute skal være merket av styret.
1c) Informer besøkende om å si hvem de er i mikrofonen ute.
1d) Bruk ikke andres ringeklokker for å bli låst inn.
1e) Pass på at telefonen til utemikrofonen er plassert riktig. Telefonen skal holde den brune knotten inne.
1f) Hoveddøra til kjellerrom skal alltid være låst.
1g) Styret skal ha beskjed om hvem som har ekstra nøkler til blokka.

2. RO I BLOKKA:

2a) Det må være rolig og fritt for støy spesielt om kvelden, men også på dagtid (høy forstyrrende, musikk, utidig festing osv.), slik at det ikke sjenerer beboerne.
2b) Du må holde reglene særlig mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og spesielt mellom kl. 24.00 til 09.00 på fredag/lørdag.
2c) Det er ikke tillatt å "ruse" biler og motorsykler ved inngangen etter kl. 22.00 om kvelden.

3. ANSVAR:

3a) Styret består av leder og to styremedlemmer og tre varamedlemmer. De har ansvaret for at borettslagets drift følger reglene som gjelder i henhold til lov om borettslag.
3b) Styret forventer at alle som har noe å klage på om driften henvender seg skriftlig og bruker postkassa til styret til beskjeder/klager. Beskjedene kan godt være anonyme, men vi setter pris på at du oppgir navnet ditt. Det er en uting at andre beboere ringer SBBL og blander seg inn i styrets arbeid. Ingen har rett til.

3c) Styret har ansvar for vedlikehold av alt som er felles områder, både ute og inne. Borettslaget har egen ordensmann.
3d) Beboerne har i utgangspunktet ansvar for vedlikehold innenfor leiligheten. Kontakt ordensmann Gunnulf Hermansen for nærmere informasjon.
3e) Styret skal informere beboerne skriftlig om arbeidet sitt. Blant annet ved protokoller fra styremøtene.
3f) Det velges et miljøutvalg på generalforsamlingen hvert år. Dette utvalget har som mandat å hjelpe styret med å:
- Bidra til å skape et godt bomiljø for alle i blokka.
- Bidra til å skape akseptable husordensregler i blokka.
- Avlaste styret ved å arrangere husmøter og informasjon om husordensregler ved behov.
- Arrangere felles miljøtiltak (hage-grillfester, julearrangementer osv.)
- Komme med forslag til ytre miljøtiltak (beplantning osv.)
    - Utvalget kan kjøpe inn: planter, hagemøbler, grill og andre ting som kan bidra til et bedre utemiljø.
    - Alle tiltak må endelig godkjennes av styret hvis de krever økonomiske utlegg.

3g) Styret er ikke ordenspoliti i blokka og kan ikke påta seg oppgaven med å overvåke brudd på ordensreglene. Etter råd fra SBBL må vi ha skriftlige klager i postkasse fra dem som føler seg plaget.
3h) Det er ikke styrets oppgave å mekle mellom folk i blokka som ikke liker hverandre. Her regnes det med at voksne mennesker ordner opp seg imellom.

4. VASKEROM:

4a) Vasking av tøy kan foregå mellom kl 06.00 og 23.00 alle dager.
4b) Styret viser til oppdaterte vaskeinstruks som er slått opp på døra i vaskerommet:
- Vakelista for neste måned blir hengt opp ca. én uke før måneden starter.
- Det er viktig at du skriver forbokstavene dine først når du krysser av på vaskelista på hoveddøra til kjelleren.
- Alle bør samle opp tøy til ca. én ukentlig vask. På grunn av slitasje og stort strømforbruk bør maskinen ikke brukes til daglig småvask.
- For at alle i blokka lettere skal kunne planlegge vasken sin er det ikke tillatt å skrive seg på lista mer en to uker fram i tid.
- Du må følge reglene på vaskelista og ikke kluss med lista

4c) Instruks for bruk av vaskerommet:

- Bruk bare ¾ av vaske-/tørketrommelen
- Ikke la tøyet ditt ligge igjen sånn at andre ikke får vasket til tida de har skrevet seg på lista. Tøm maskinene når du er ferdig.
- Det er selvfølgelig helt uakseptabelt at noen stopper andres vask og overtar maskinen innenfor andres vasketid på lista.
- Ikke søl vaskepulver på maskinene eller gulvet, og gjør skikkelig rent etter deg også i maskinen, særlig for vaskepulver.
- Rydd bort vaskemidlene dine etter bruk.
- Tøm lofilteret i tørketrommelen når du er ferdig og pass på at du også tørker av gummipakningene rundt maskinåpningene.
- Still knappene på vaskemaskinen i utgangsposisjon når du er ferdig med å bruke dem.
- Styret forbeholder seg retten til å kaste lenge gjenglemte ting i søppelkassa på vaskerommet.
- Ved behov arrangeres det kurs i bruk av maskinene i samarbeid med Rani og miljøutvalget.
- Kontakt Rani C. Odden hvis det er noe som ikke fungerer.
- Strykerommet fungerer også som møterom.

5. PARKERING:

5.1 PARKERING AV BILER

5a) Parkering på oppmerkede plasser er bare for beboerne.

5b) På grunn av få faste parkeringsplasser må besøkende parkere i gata ved utsiden av gjerdet eller langs plenen på nordsida av garasjeanlegget mot øst.

5c) Parkeringsplassene blir tildelt beboerne etter boansiennitet. Siden laget har alt for få parkeringsplasser må beboere uten fast plass følge samme regler som besøkende.

5d) Parkeringsplassen nærmest inngangen er forbeholdt handikappede.

5e) Det er selvfølgelig ikke tillatt å parkere bilvrak på plassene. Avskiltede biler vil, etter advarsel, bli tauet bort på eierens regning.

5f) Det er normalt ikke tillatt å parkere i innkjørselen. Her er drosjer, ambulanser, helsepersonell, vanlig av/på-stigning, vareleverandører, reparatører osv. naturlige unntak.

5.2 PARKERING AV SYKLER OG MOPEDER

5g) Sykler skal parkeres på egen plass ved boden ute. Det er også plass til ca. seks sykler i boden. Plassering i boden avtales med ordensmann.
5h) Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler i trappegangene, kjellergangene eller i leiligheten.
5i) Du kan selvfølgelig sette sykkelen i kjellerboden din.

5.3 PARKERING AV MOPEDER OG SMÅ TRAKTORER

5j) Små 4-hjuls traktorer og mopeder må parkeres på samme sted som sykler.

HUSK AT DU SELV ER ANSVARLIG FOR Å GI BESØKENDE BESKJED OM PARKERINGSORDNINGENE! Brudd på reglene vil medføre skriftlige klager til deg, med kopi til SBBL.

6. KJELLER OG OPPGANGER:

- Bomberommet er ikke noen lagerplass for kasserte møbler eller annet skrot. Heretter kan du ikke plassere ting her uten å kontakte styret.
- Kontakt ordensmann hvis du har behov for å lagre ting i kort tid. Husholdningsavfall og andre ting må ikke plasseres i gangene. Vask av gangene er innbakt i husleia og utføres normalt hver uke. Det blir vasket i kjellerganger og vaskerom en gang hver måned.
- Tørk av deg på beina og unngå å kaste pølsepapir, drikkebegre og matrester i gangene. Renholder klager på svært mye sigarettsneiper i gangene. Derfor innfører vi et forbud mot å røyke i gangene. Pass på å holde døra lukket til gangen hvis du røyker i leiligheten.
- Kassert reklame fra postkassen din hører hjemme i søppelrommet. Det samme gjelder informasjon fra styret som du ikke gidder å lese. Hylla ved inngangen er ingen søppelkasse.

7. ANDRE FELLESTILTAK:

- Klipping av plenen, måking av snø og strøing samt rydding av fellesarealene er innbakt i husleia og utføres etter behov.
- Borettslaget har inngått en Komplett-avtale med Canal Digital. Avtalen dekkes av husleia. Styret kan ikke ta ansvaret for eventuelle småfeil eller instruere deg i bruk av dekoder og internett. Her må du selv kontakte Canal Digital, kundeservice tlf. 06090.

8. HUSDYR:

- Husdyr er i utgangspunktet ikke tiltatt.
- Styret kan likevel søkes om dispensasjon. Særskilte regler for dyrehold må da underskrives og følges.
- Allergiske beboere kan anke styrets avgjørelse om tillatelse til dyrehold.

9. SØPPELROMMET:

- Du må følge kommunens regler for optisk avfallssortering.
- Det er ikke tillatt å kaste møbler, trevirke, tomflasker eller glass i søppelrommet. Slikt avfall må beboerne frakte vekk selv til nærmeste miljøstasjon. Se også oppslag i trappegangen til første etasje. Nærmeste miljøstasjon ligger ved Meny på Gråtenmoen. Møbler og trevirke må leveres på Rødmyr.
- Pass på at døra til søppelrommet alltid er lukket slik at lukt ikke sjenerer naboene.

10. ORDENSMANNENS OPPGAVER:

- Sjekke og bytte lyspærer i fellesareal.
- Holde inngangen i orden. Her må be boerne selv legge reklamepapiret sitt i papirkorgene i søppelrommet og ikke bruke hylla i gangen som søppelkasse. Jf. punkt 6.
- Hjelpe BoService AS ved drift av fyranlegget.
- Sjekke og tømme rød avfallsdunk.
- Holde orden i søppelrommet.
- Holde orden på utearealene.
- Klippe plenen ved behov.
- Utføre annet forefallende arbeid.
- Kontrollere at ordensreglene blir fulgt i samarbeid med styret og miljøutvalget.
- Sjekke brannrømningsveier i samarbeid med styret og brannvesenet.
- Kontrollere brannslukkingsutstyr i samarbeid med brannvesenet.
- Ordensmannen skriver regning for arbeidet sitt en gang i året.

11. VERANDAER:

- Godkjente brannstiger er montert på alle verandaer i andre, tredje og fjerde etasje.
- Ikke rist tøy eller bank tepper fra verandaene. Tenk på naboene under deg og bruk gårdsplassen.
- Søppel og fuglemat må ikke kastes ned fra verandaene.
- De nye innglassede verandaene blir ditt eget ekstra oppholdsrom store deler av året. Her kan du for egen regning montere tetningslister og terrassevarmer for å utvide brukstida.
- Styret vil, i samarbeid med miljøutvalget, legge fram forslag til felles regler for eventuelle gardiner og markiser på verandaene.

12. ANNET

12a) Som beboer har du ansvaret for at dine besøkende følger ordensreglene.

12b) Avisene ved inngangen er selvfølgelig abonnentens egen eiendom.

12c) Styret vil ta stilling til alvoret i hvert enkelt regelbrudd og komme med skriftlige advarsler til dem det gjelder ved behov.

12d) Her oppfordres alle beboere til å si fra til styret eller miljøutvalget hvis de tar noen "på fersken" mht. brudd på husordensreglene. Dette er ikke sladder, men et bidrag til et bedre bomiljø.

12e) Heretter må alle klager og ordensforstyrrelser (bråk) som styret ikke er direkte innblandet i, leveres skriftlig i postkassa til styret.

12f) Styret har vedtatt at vi sender en skriftlig advarsel til den det gjelder ved første alvorlige regelbrudd. Ved gjentatte regelbrudd har vi blitt enige med forvaltningsavdelingen ved SBBL om at vi sender klagen til dem. Deretter vil vedkommende bli kontaktet av SBBL med de konsekvenser det kan få.

VEDTEKTER

for Gimsøy X borettslag, org nr. 946742376

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 04.12.1959.
Endret på generalforsamling den 14.03.1962 og den 27.04.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gimsøy X 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 Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 25,-

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

(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) 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 en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 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 utgangen av juni.

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

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
- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gimsøy X borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 19:00 - SBBLs møtelokale, Snipetorp i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden av bygget i Kirkegata.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 8
Antall godkjente fullmakter: –
Fra SBBL: Ann-Brith Thorsen

Møtet ble åpnet av: Maria Donoso

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Ann-Brith Thorsen

Referent: ——— / ———

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere: Camilla Ø. Viken. Vegard Næpheug

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den 21.3 2024. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 362.302. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: Maria Donoso kr. 45.000,-
Styremedlem: Camilla Øygarden Viken kr. 20.000
Styremedlem: Tahir Alikhani kr. 20.000
Styremedlem:
Styremedlem:
Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Maria Donoso
(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Camilla Ø. Viken
( ) Ikke på valg. (X) Gjenvalgt. ( ) Ny.
(X) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Tahir Alikhani
(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Even Kecm
2. varamedlem: Slavica Sic
3. varamedlem: Vegard Naphaug

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

Vedtak:
Delegat: Maria Donoso
Varadelegat: Camilla Ø. Viken

5.3 Andre valg:

Valg av representant til garasjelaget, eventuelt valg av valgkomitè.

Vedtak: Maria Donoso

-

Møteleder / referent

Protokollvitne

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Gimsøy X borettslag torsdag 28.09.2023 kl. 18:00 - SBBLs møtelokaler i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 3
Antall godkjente fullmakter: 1
Fra SBBL: Ann-Brith Thorsen

Møtet ble åpnet av: Maria Donoso

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ann-Brith Thorsen

Referent: Ann-Brith Thorsen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 22/ 9-2023

Innkallingen ble godkjent

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten

Sakslisten ble godkjent

2. Valg av styre

Anne Berit Berge har valgt å trekke seg fra vet som styremedlem.

Forslag på nytt styremedlem er Tahir Alikhani

Vedtak:

Leder: Maria Donoso
(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

Styremedlem: Camilla Øygarden Viken
(X) Ikke på valg.

Styremedlem: Tahir Alikani
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. (X) Ny.
(X) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Varamedlemmer:
1. vara: Linn Mari Landsverk
2. vara: Conrad Helvin Gaarder
3. vara: Even Kvam

Protokoll ekstraordinært møte for Gimsøy X borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann-Brith Thorsen (sign.)	28.09.2023
Sekretær	Ann-Brith Thorsen (sign.)	28.09.2023
Protokollvitne	Vegard Naphaug (sign.)	28.09.2023
Protokollvitne	Tahir Alikhani (sign.)	28.09.2023

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

i Gimsøy X borettslag (14)

Torsdag 28.09.2023 kl. 18:00, SBBLs møtelokaler i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Valg av styre

Anne Berit Berge har valgt å trekke seg fra vet som styremedlem.

Forslag på nytt styremedlem er Tahir Alikhani

Vedlagt innkallingen er:

Navneseddel og fullmaktsskjema

Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navnseddel og levèr den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dersom en ikke kan møte på generalforsamlingen kan en møte ved fullmektig. Ønsker en å benytte seg av denne retten bes en vennligst å bruke fullmakten nedenfor.

Leveres ved inngangen!

Skien Boligbyggelag
Et trygt valg – hele livet

FULLMAKT

Jeg gir: _____
(navn på den som skal møte med BLOKKBOKSTAVER)

fullmakt etter borettslovens § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamlingen:

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB! I borettslag kan ingen være fullmektig for mer enn èn andelseier.

Leveres ved inngangen!

Boligopplysninger:

Gimsøy X borettslag
Dag Eilivssons Gate 2
3730 SKIEN

Vår ref.: 1014/343
Type: Borettslag
Eiere: Emil Christoffer Rihti Olsson

Organisasjonsnr: 946 742 376 **Andelsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 614**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	1 194
	FELLESKOSTNADER	3 005
	Renter fellesgjeld	2 415

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	532 409	Gjeld siste årsoppg.:	532 342
Klient ajourf. lån:	15 809 765	Klient gj. s. årsoppg.:	15 809 764

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107914071, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 20.03.2025: 15 556 480
Andel av saldo: 523 880
Første termin/første avdrag: 28.12.2018 (siste termin 28.09.2048)

Lånenummer: 25517992189, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 20.03.2025: 253 285
Andel av saldo: 8 530
Første termin/første avdrag: 28.09.2024 (siste termin 28.06.2027)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Maria Donoso
Adresse: Dag Eilivssons Gate 2
Postnr/-sted: 3730 SKIEN
Telefon: Mob.: 95331397
E-post: mariadonosohenriquez@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utestående saldo: **6 614**

Felleskostnader:	6 614	Restanse:	6 614
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	532 342	Andre inntekter:	940
Annen formue:	19 727	Utgifter:	28 948		

7: Pålydende

Pålydende:	25	Opprinnelig innskudd:	4 350
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1960
Gårds/bruksnr: 300/858

Boligopplysninger:

Gimsøy X borettslag
Dag Eilivssons Gate 2
3730 SKIEN

Vår ref.: 1014/343
Type: Borettslag
Eiere: Emil Christoffer Rihti Olsson

Organisasjonsnr: 946 742 376

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1865

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587908

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1960	Første innflytting:	01.01.1960	SSBnr:	H0104
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BOA	32		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	014-511	P-rom	33

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - Total botid
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

Areal som er oppgitt i boliginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikke benyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen.

PERIODISK VEDLIKEHOLD
- 2016-2018 Baderomsrehabilitering
- 2018-2019 Tak tekking, vindus- og dørsutskiftning

SIKRINGSORDNING:
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

HUSDYR
Husdyr ikke tillatt.

KABEL TV/INTERNETT
Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader. Dekoder fra Telenor Norge inngår også i husleie/følger leiligheten.

INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN - FJERNAVLESES
Ta kontakt med leder om mer info.

Annen informasjon:

Innkalling til generalforsamling

i Gimsøy X borettslag (14)

Torsdag 04.04.2024 kl. 19:00, SBBLs møtelokale, Snipetorp i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden av bygget i Kirkegata.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på SBBLs generalforsamling onsdag 5. juni 2024 kl. 18.00.

5.3 Andre valg:

Valg av representant til garasjelaget, eventuelt valg av valgkomitè.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Gimsøy X borettslag

Om Gimsøy X borettslag

Gimsøy X borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Gimsøy X borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Skien Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er ikke ansatte i boligselskapet.

Gimsøy X borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

Overdragelser

Det var 3 leilighetsoverdragelser i 2023.

Styret

Leder, Maria Donoso
Styremedlem, Camilla Øygarden Viken
Styremedlem, Tahir Alikhani
Varamedlem, Conrad Helvin Gaarder
Varamedlem, Linn Mari Landsverk
Varamedlem, Even Kvam

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Gimsøy X borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 4 styremøter, hvor 16 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 0 av møtene.

HMS og bomiljø

Styret har fokus på vår livskvalitet og vårt bomiljø i Gimsøy X borettslag.

Grunnen til at styret sendte inn en søknad til Skien kommune var om hvor viktig det er å ha utendørsbelysning i vårt område, for at det skal bli et attraktivt og trygt sted å bo.

Skien kommune skal montere et ekstra gatelys utenfor vår eiendom i løpet av året.

Vi har årlige inspeksjoner av brannslanger og brannslukningsapparater i fellesarealene.

Styret tenker på brannsikkerheten i blokken.
Derfor valgte vi å plassere avfallsconteinere i god avstand fra bygningen.

Det er påbudt å ha komfyrvakt i leiligheten.
Det er kun 1 leilighet som ikke fikk montert en komfyrvakt i Renovering 2017.
Vi jobber med saken.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ikke gjennomført i henhold til planen.

Vi skal investere i et porttelefonsystem med video, 4,3 skjerm fra Comelit.
Det vil være mulighet å skru av volumet på ringeklokken når du ikke ønsker å bli forstyrret.

I tilstand og vedlikeholdsplanen 2023, står det at det har gått et skall på betongen ved siden av døren til en leilighet. Vi har da sparklet og malt dette rundt døren så det nå ser fint ut igjen. Dette var en tidligere skade fra Renovasjon 2017.

Vi fikk et forslag i 2023 om betalings automat i vaskekjeller.
Har hatt to befaringer av eksperter for å finne det systemet som er rimeligst å få installert på vaskerommet.
Fredag 8 mars blir det installert et system hvor man må betale med en polett for å vaske/tørke klær.
Vi skal betale 21 000kr inkl. mva for to polettapparater som kan brukes til 2-3 maskiner og 50 poletter.
Arbeid og kjøring er inkludert i prisen. Firmaet som skal utføre jobben er Riise Elektro.
Prisen for en polett vil være 20kr.
Det vil bli to lister for vaskerommet, en for bruk av vaskemaskin og en for tørketrommel.

Viktige saker styret har behandlet

Vi har sagt opp avtalen med A-kontobeløpstrekk for strøm til varmtvann og oppvarming.
Fra April og fremover vil det komme en faktura hver mnd. på energi kostnadene fra en ny leverandør, Lyse Energi og ikke Techem som var tidligere.

Saker under arbeid og planlegging

Tilstand og vedlikeholdsplan 2023, sier at sykkel boden bør vurderes fjernet og oppfølgning av en ny bod.
Vi skal fjerne sykkel boden ved utearealet pga. svært slitt bygg.
Dette blir gjennomført nå i mars eller seinest første uken i april. Vi skal gjøre klar en ny sykkel bod ved siden av hoveddøren, men vi har ikke tenkt å investere mye tid på dette.
Vi skal kun male og gjøre rent i dette rommet.

Nå blir det mindre plass for våre beboere å parkere bilene sine.
Derfor har vi valgt å opprette et nytt prosjekt som handler om flytte gjerdet noen meter for å få mulighet til å lage noen flere parkeringsplasser på vår eiendom.
Vi har sendt en byggesøknad til Skien kommune ang. dette.

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Gimsøy X borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 049 088	941 808	1 049 080	959 380
Dekning kapitalkostnader renter		612 096	419 808	612 098	961 865
Dekning kapitalkostnader avdrag		382 656	445 680	382 652	289 427
Andre driftsinntekter		0	9 055	0	0
Sum driftsinntekter		**2 043 840**	**1 816 351**	**2 043 830**	**2 210 672**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 705	6 163	6 300	7 100
Styrehonorar	3	80 000	80 000	80 000	80 000
Forretningsførerhonorar		95 996	91 832	96 000	101 300
Andre forvaltningstjenester		25 049	20 587	20 500	22 100
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		7 000	7 000	7 000	7 000
Vaktmestertjenester		2 294	0	0	0
Lønnskostnader	4	11 280	11 280	11 280	11 280
Vedlikehold av eiendom	5, 11	58 631	73 947	0	35 000
Sommer og vinterkostnader		74 326	81 873	70 000	20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	30 000	0
Prosjektkostnader		0	18 374	150 000	0
Kabel-tv og bredbånd		171 206	170 597	179 000	181 300
Forsikring		84 623	79 239	84 600	93 100
Kommunale avgifter	6	257 477	209 630	219 100	281 700
Lys og varme fellesarealer		15 000	6 996	15 000	10 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		1 557	10 612	0	23 000
Renhold fellesareal		60 313	60 113	59 000	10 000
Andre driftsutgifter	7	26 112	25 637	11 300	13 900
Andre leiekostnader		7 619	0	0	8 000
Sum driftskostnader		**985 188**	**953 881**	**1 049 080**	**904 780**
Driftsresultat		**1 058 652**	**862 470**	**994 750**	**1 305 892**
Finansposter					
Renteinntekter		17 764	8 374	0	0
Sum finansinntekter		**17 764**	**8 374**	**0**	**0**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	711 092	398 425	612 098	961 865
Sum finanskostnader		**711 092**	**398 425**	**612 098**	**961 865**
Netto finansposter		**-693 328**	**-390 051**	**-612 098**	**-961 865**
Årsresultat		**365 324**	**472 419**	**382 652**	**344 027**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		365 324	472 419	382 652	344 027
Sum overføringer		365 324	472 419	382 652	344 027

Balanse Gimsøy X borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	10 000	10 000
Bygninger	11, 13	907 257	907 257
Aktiverte påkostninger	11, 13	6 826 515	6 826 515
Andelskapital	11	1 200	1 200
Sum anleggsmidler		**7 744 972**	**7 744 972**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		90 993	17 108
Målingsbasert strøm/vann		108 187	105 709
Andre fordringer	9	5 847	350
Forskuddsbetalte kostnader		104 416	93 017
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		267 381	336 515
Sum omløpsmidler		**576 824**	**552 699**
SUM EIENDELER		**8 321 797**	**8 297 671**

Balanse Gimsøy X borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	700	700
Opptjent egenkapital	10	-7 895 070	-8 260 393
Sum egenkapital		**-7 894 370**	**-8 259 693**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	15 875 044	16 239 888
Borettsinnskudd	13	126 600	126 600
Sum langsiktig gjeld		**16 001 644**	**16 366 488**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 831	6 273
Forskudd målingsbasert strøm/vann/gass		69 200	68 445
Leverandørgjeld		108 809	116 124
Annen kortsiktig gjeld		23 682	35
Sum kortsiktig gjeld		**214 522**	**190 877**
Sum gjeld		**16 216 166**	**16 557 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 321 797**	**8 297 671**

Skien 31.12.2023

Sted:_____ dato: _____

Maria Donoso Leder	Tahir Alikhani Styremedlem	Camilla Øygarden Viken Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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 vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

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

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	361 822	378 230
Endring disponible midler:		
Årets resultat	365 324	472 419
Nedbetaling av lån	-364 844	-488 827
Årets endring i disponible midler	**480**	**-16 408**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**362 302**	**361 822**
Omløpsmidler	576 824	552 699
Kortsiktig gjeld	-214 522	-190 877
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**362 302**	**361 822**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	6 705	6 163
Sum	**6 705**	**6 163**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	80 000	80 000
Sum	**80 000**	**80 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	11 280	11 280
Sum lønns.-honorar- og personalkostnader	**11 280**	**11 280**

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	23 315	48 590
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	29 505	2 360
6630 Andre kostnader utv. anlegg	5 182	0
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	629	22 998
Sum	**58 631**	**73 947**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	247 376	198 529
7760 Eiendomsskatt	10 101	11 101
Sum	**257 477**	**209 630**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	162	2 452
6552 Programvare (standardvare)	2 596	0
6800 Kontorrekvisita	1 317	569
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 000	9 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 125
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	150	551
7520 Premie husleiefond	1 632	1 305
7720 Generalforsamling/Årsmøte	5 392	3 445
7740 Øresdiff	1	1
7770 Bank- og kortgebyr	4 799	4 525
7781 Kostnader bomiljøtiltak	984	1 752
7790 Andre kostnader	2 079	913
Sum	**26 112**	**25 637**

Note 8 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	711 092	398 425
Sum	**711 092**	**398 425**

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning purregebyr restanse	5 847	350
Sum	**5 847**	**350**

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	700	700
2075 Akkumulert resultat	-7 895 070	-8 260 393
Sum	**-7 894 370**	**-8 259 693**

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv. Disponible midler pr. 31.12 er forøvrig positive.

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Påkostning bygg	Tomter	Inventar	Inventar	Bygningsinventa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	907 257	6 826 515	10 000	20 719	29 500	25 234
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	907 257	6 826 515	10 000	20 719	29 500	25 234
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	20 719	29 500	25 234
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	907 257	6 826 515	10 000	0	0	0
Antatt levetid i år :				3	5	5

	Andeler langsiktig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 200
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 200
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold..

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sørøst-Norge**
Lånenummer:	**26107914071**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	18 250 000
Lånesaldo 01.01:	16 239 888
Avdrag i perioden:	364 844
Lånesaldo 31.12:	**15 875 044**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-15 875 044	-16 239 888
Borettsinnskudd	-126 600	-126 600
Sum	**-16 001 644**	**-16 366 488**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	10 000	10 000
Bygninger/påkostninger	7 733 772	7 733 772
Sum	**7 743 772**	**7 743 772**

Resultat og balanse med noter for Gimsøy X borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gimsøy X borettslag

Styreleder	Maria Donoso (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Camilla Øygarden Viken (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Tahir Alikhani (sign.)	06.03.2024

Building a better working world

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Gimsøy X borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gimsøy X borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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

Penneo document key: XVM10-M1ANE-7QL8M-EEAOA-WDD28-M4PZM

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 08.03.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: XVM10-M1ANE-7QL8M-EEAOA-WDD28-M4PZM

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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."

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-03-08 16:36:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XVM10-M1ANE-7QL8M-EEAOA-WDD28-M4PZM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 3 i GIMSØY X BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 946742376

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.03.2025 kl. 15.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.03.2025 kl. 15.48

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/133027-1/201 28.07.2016 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Annet
OLSSON EMIL CHRISTOFFER RIHTI
FØDT: 23.02.1998 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/332646-1/200 25.03.2022 09:52 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 500 000
PANTHAVER : AGDER SPAREBANK
ORG.NR: 937 894 260
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/890474-1/200 - 15.08.2022 10:43 *** ENDRING VED FUSJON
FRA: Arendal og Omegns Sparekasse
ORG.NR: 937 894 082
TIL: AGDER SPAREBANK
ORG.NR: 937 894 260
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/155982-1/201 07.12.2006 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 300, Bruksnummer 858 i 4003 SKIEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.03.2025 kl. 15.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.03.2025 kl. 15.48

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1960/2344-1/101 16.09.1960 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
GIMSØY X BORETTSLAG
ORG.NR: 946 742 376

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1963/1740-1/101 02.07.1963 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 126 600
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7419324

1982/1467-1/101 04.02.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om støyskjerm

2018/1598120-1/200 26.11.2018 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 18 250 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321

2021/694572-1/200 10.06.2021 11:10 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANKEN TELEMARK
ORG.NR: 937 891 334
TIL: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2030434-1/200 01.10.2024 15:40 ** ENDRING VED FUSJON
FRA: SPAREBANK 1 SØRØST NORGE
ORG.NR: 944 521 836
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1960/342-2/101 12.02.1960 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0806 GNR: 300 BNR: 4063

2020/1718386-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0806 GNR: 300 BNR: 858

2024/550678-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 300 BNR: 858

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Kulturminnerapport

Eiendom	4003 300/858		
Utskriftsdato	16.02.2025	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**858**	**0**	**0**	Dag Eilivssons gate 2, 3730 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1952.67m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1952.67m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	218.32m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1103.42m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	617.63m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 2020003	GBNR. 300/700 M.FL. - PEDER CLAUSSØNS GATE (3.11.2022)		
	4003 305	Regplan for omr. Ulefossvegen-Valborgsgt.-Klosterfossen-klostergt (11.1.1972)	Boliger	1673.18m^2
	4003 305	Regplan for omr. Ulefossvegen-Valborgsgt.-Klosterfossen-klostergt (11.1.1972)	Offentlig friområde	279.45m^2
	4003 852	Reguleringsplan for Herkulesområdet (21.10.2005)		

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

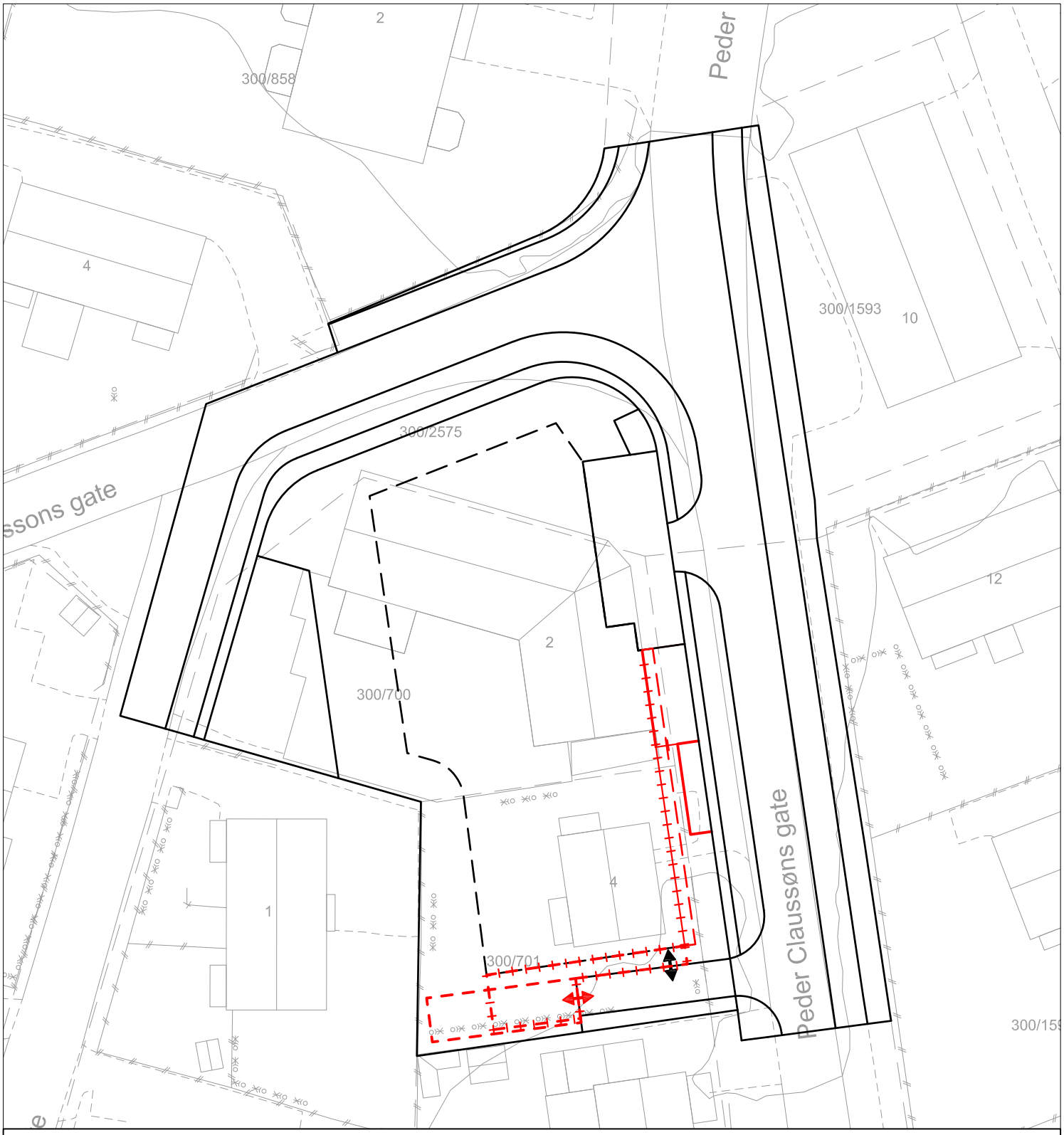
KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.



Mindre reguleringsendring av reguleringsplan for gbnr 300/700 mfl. Peder Claussøns gate

Vedtatt 03.11.2022 , planident 2020003

Sak: 20/06963

Dato: 30.01.2024

Skien kommune

- Linjer som fjernes fra plan
- Ny formålsgrense
- Ny byggegrense
- Ny bestemmelsesgrense
- Avkjørsel fjernes
- Ny avkjørsel

N

Ekvidistanse: 1 m
Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32
Høydegrunnlag: NN 2000
Målestokk: 1:500

0 5 10 15 20 25m

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 21**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Jan Bauck Arkitektkontor AS
Briskebyveien 48

0259 OSLO

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 300/858		08/1287/LOET	20.02.2009

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 27.03.2008 i sak 145/08.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*300/858*
Byggested:	*Dag Eilivsonsgt. 2*
Tiltakets art:	*Reparasjon*
Byggets art:	*Boligblokk på 3 eller 4 etasjer*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*160m2*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Trond Loen
overingeniør

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Balkongsystemer AS Pb. 165, 2011 STRØMMEN
BRL Gimsøy X Dag Eilivsonsgt. 2, 3730 SKIEN
Dr. techn. Olav Olsen as Pb. 139, 1325 LYSAKER
Skien Boligbyggelag Postboks 156, 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE

Rørleggern AS
Porsgrunnsvegen 304
3736 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/18698-4	22.11.2018

Gbnr 300/858 - Dag Eilivssons gate 2 - Gimsøy X borettslag - rehabilitering av baderom - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	02.01.2017 i sak 2/17
Gårds- og bruksnummer:	300/858
Byggested (adresse):	Dag Eilivssons gate 2
Tiltakstype:	Rehabilitering teknisk anlegg
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg
Bygningsnummer:	164545822
Bruksareal (BRA)	----------
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 20.11.2018

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Med hilsen

Hallstein Bast	Frode Johannessen
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: BRL Gimsøy X, Geir Hellstedt

DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/700 M.FL. – PEDER CLAUSSØNS GATE

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	20/06963	
PlanID:	2020003	
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:		03.11.2022
Endring etter forenklet prosess	24/1044	04.04.2024

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500.

1.2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av ett leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Parkering løses i parkeringskjeller i tilknytning til boligene. Det skal legges til rette for et felles uteoppholdsareal/lekeplass. Eksisterende bebyggelse planlegges revet. Adkomst til planområdet løses fra Peder Claussøns gate.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §12-5 – 12-7:

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB
Energianlegg	BE
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Lekeplass	f_BLK
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg, offentlig	o_SKV
Fortau, offentlig	o_SF
Annen veggrunn – grøntareal, offentlig	o_SVG
Kjøreveg, felles	f_SV

Anne veggrunn, felles	f_SVG
Hensynssoner	
Frisikt	H140
Bestemmelseområder	
Funksjonskrav til bygninger og anlegg	#1

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.2 Byggehøyde

Maks byggehøyde er kote + 28,5. Maks

gesimshøyde er kote +27,0.

2.3 Parkering

Det skal etableres maks 1,2 parkeringsplasser per boenhet inkludert gjesteparkering. Det skal som et minimum etableres 4 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan.

Det skal avsettes totalt min. 2 HC-parkeringsplasser (i parkeringskjeller og parkering på bakkenivå). Det skal legges til rette for minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Dette løses gjennom felles sykkelparkering i kjeller og på bakkenivå. Sykkelparkering skal ha låse- og lademulighet.

2.4 Estetikk

Bebyggelse og utearealer skal ha et helhetlig og sammenhengende uttrykk, og skal samspille med omgivende bebyggelse og landskap. Nye bygninger skal oppføres med valmet tak. Materialer som preger fasaden skal gjenspeile dominerende materialer på bebyggelse i nærhet for å tilpasse til omgivelsene.

Terrenget skal tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

2.5 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal være i henhold til kapittel 6, tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021.

2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt, etter tre-trinnsstrategi. Overvann skal håndteres på egen grunn og fordrøyes slik at utslippet fra planområdet ikke overstiger dagens nivå.

2.7 Massehåndtering

Overskudds-/underskudds masser skal så langt det er mulig håndteres lokalt.

2.8 Universell utforming

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

3.1.1 Blokkbebyggelse (felt BBB)

På felt BBB tillates det oppført leilighetsbygg. Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt i plankartet. Maks utnyttelse fremgår av bestemmelser om byggehøyder og %-BYA avsatt i plankartet. Parkeringsareal medregnes ikke i %-BYA.

Det skal avsettes areal på egen tomt til uteoppholdsareal på minimum 30 m^2 per boenhet. Minimum 50% av disse skal være felles og ligge på bakkenivå. Arealet skal være kompakt og sammenhengende. Felles lekeplass (felt BLK) inngår i beregning av felles uteoppholdsareal.

Mindre frittstående bygninger/byggverk med BYA og BRA inntil 50 m^2 byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo og 2 meter fra eiendomsgrense mot vei.
Balkong og trappeløsninger tillates utkraget maks 1 meter utover byggegrensen. Det tillates innglassing av balkonger.

Terrasser med høyde under 1 meter over terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra tomtegrense, 2 meter fra annen veggrunn.

Det tillates å etablere parkeringskjeller under arealformålet innenfor byggegrenser. Innkjøring til parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelseområde #1, jf. §5.1.

3.1.2 Energianlegg (felt BE)

På felt BE tillates det oppført nettstasjon.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

På felt BRE tillates det oppført felles renovasjonsanlegg for boenheter innenfor BBB. Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning og det skal sikres universell utforming.

3.1.4 Lekeplass (felt BLK)

BLK er felles nærlekeplass for boenheter innenfor BBB og skal utgjøre minimum 150 m^2. Lekeplassen skal utformes og opparbeides med sikte på å gi særlig høy kvalitet/gode lekemuligheter og skal ha god estetisk utforming.

Lekeplassen skal etableres med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn 0-6 år (for eksempel dobbelhuske med ett småbarnssete, klatreaktivitet/sklie, lekehus), i tillegg til sandkasse på minimum 10 m^2 og sittemøbler. Minst ett apparat og ett sittemøbel skal være universelt utformet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (felt SV)

Privat veg, SV, er felles for boenhetene som er knyttet til Peder Claussøns gate 2 og 4.

3.2.2 Veg (felt SKV)

Kjøreveg, SKV, er offentlig kjøreveg.

3.2.3 Fortau (felt SF)

Fortau, SF, er offentlig fortau tilknyttet SKV.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal tillates utformet med terrengskråning/grøft etter behov. Arealet skal tilsås og anlegges med gress. Annen veggrunn kan benyttes som snølagring om vinteren.

3.2.5 Parkering (felt SPA)

Areal regulert til parkering, SPA, løses på bakkeplan og er parkeringsareal for boenheter knyttet til Peder Claussøns gate 2 og 4.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, #1

Innenfor bestemmelseområdet kan det etableres funksjoner i form av boder og sykkelskur.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise overordnede sammenhenger på følgende temaer:

- Bygningsvolumer, uteoppholdsarealer, parkering, sykkelplasser, gangarealer mm.
- Tilkobling VA
- Lokal overvannshåndtering

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Tekniske planer

Ved søknad om tiltak skal det foreligge:

- Plan for lokal overvannshåndtering
- Tekniske planer for vei og VA
- Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet
- Støyvurdering

Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen i forbindelse med tekniske planer.

6.2.2 Landskapsplan

Landskapsplan/situasjonsplan skal godkjennes av kommunen og fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Eksisterende og framtidige koter/terrenghøyder
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering på bakkenivå, og sykkelparkering
- Utforming og plassering av felles- og private uteområder, lekeområder med lekeapparat, benker osv.
- Hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt
- Snølagring
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg

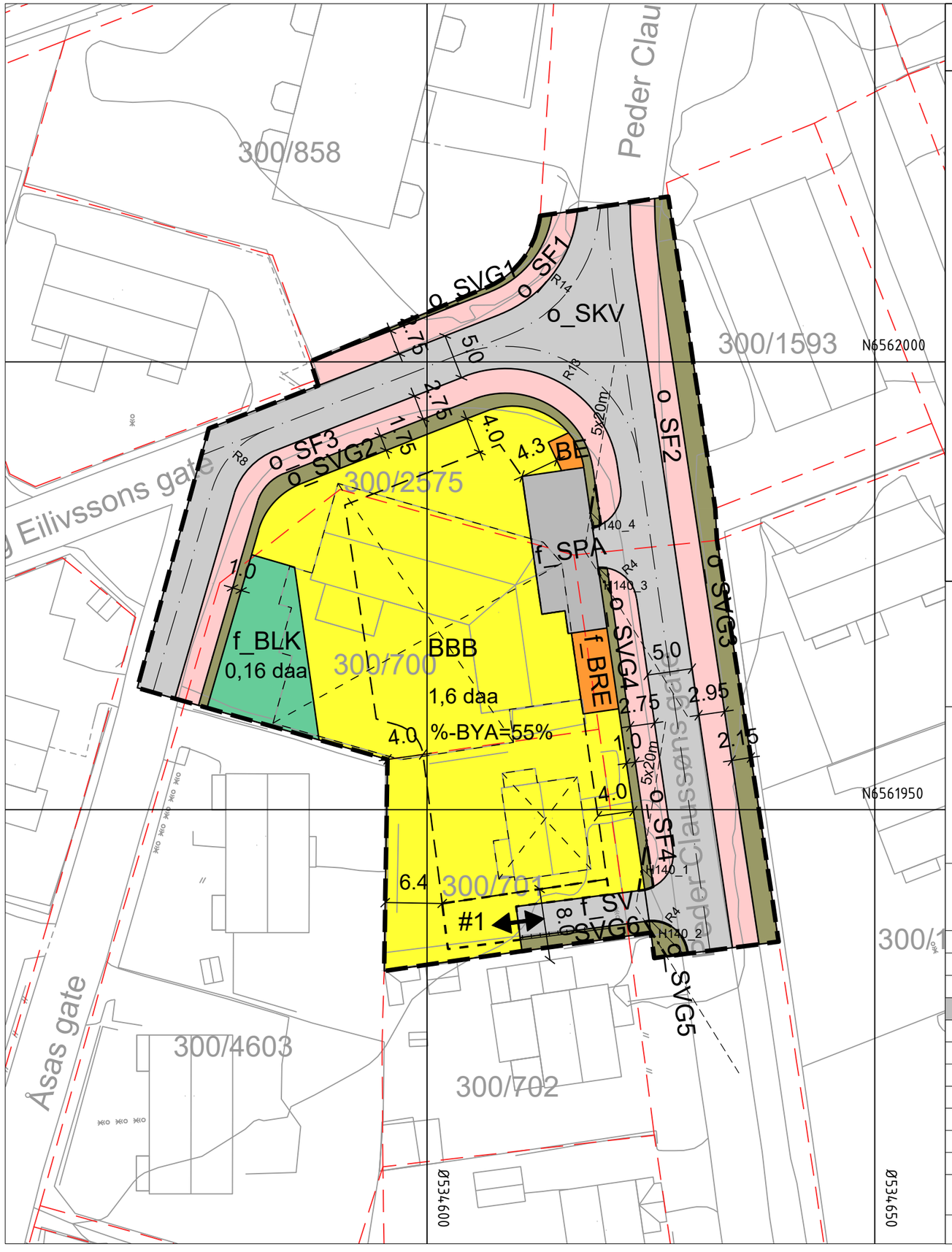
Landskapsplan og tekniske planer skal samordnes.

6.2.3 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/fasadeoppriss som viser forhold til terreng og adkomstvei.

6.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- Alt regulert samferdselsareal (SKV, SV, SF og SPA) skal være opparbeidet iht. plankart før BBB kan tas i bruk.
- BRE skal være opparbeidet før BBB kan tas i bruk.
- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor BBB og BLK skal være ferdig opparbeidet iht. landskapsplan og § 3.1.3 før BB kan tas i bruk.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BLK — Lekeplass

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

- SV — Veg
- SKV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPA — Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt

§12-7 - Bestemmelseområder

- #1 — Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Linjesymbol

- Formålgrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Grense for sikringssone
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita Infoland	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	02.07.2021	Kartmålestokk:	1:500 m (A3)
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 12.5 25m

N

Skien kommune

Detaljregulering for

gbnr. 300/700 m.fl. - Peder Claussøns gate

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3807_2020003

Forslagsstiller: Skobi Gjemsø AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 29.09.2022	Revisjon Justering byggegrenser			JWG
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Kommunestyret sitt vedtak		129/22	03.11.2022	
2. gangs behandling		83/22	25.10.2022	
Offentlig ettersyn fra 23.06.2022 til 15.08.2022				
1. gangs behandling		52/22	14.06.2022	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			10.07.2021	
Oppstartsmøte...			17.06.2020	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **SPIR**

TEGNNR.	DATO	SIGN.
	12.05.2022	JWG

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

BekreftDato / Dato — PLANSJEFNAVN / Plansjef

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET DEL AV ULEFOSSVEIEN - VALBORGSGT. - KLOSTERFOSSEN - KLOSTERGATA - GIMSØY PLASS - GROGATA - GIMSØY FRIAREAL I SKIEN KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er vist med grense på kartet.

§ 2.

Arealutnyttelsen skal med hensyn til reguleringsformål, byggegrenser, utnyttelsesgrader og arealer for parkmessig utforming være som vist på reguleringsplanen.

§ 3.

Med industri forstås i denne plan fortrinnsvis produserende industri med liten eller ingen vanlig kontakt med publikum.

§ 4.

Med service-bedrifter forstås i denne plan bedrifter, håndverk, verksteder o.l. beregnet også på tjenesteytelser og handel direkte overfor publikum.

§ 5.

Bebyggelsens utforming, utvendige farger, fasadeforhold og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan nekte oppføring av bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ikke etterkommer reguleringsplanens intensjoner, eller som antas ved larm, røyk eller lukt å ville være til ulemper for omgivelsene.

§ 6.

Før byggemelding behandles skal det for godkjenning av bygningsrådet fremlegges tomtedelings- og bebyggelsesplan samt plan for interne trafikkarealer med varelaste- og parkeringsplasser for hele eller deler av kvartalet. Nevnte trafikkarealer kan herunder av bygningsrådet forlanges lagt innenfor regulerte byggegrenser.

§ 7.

Ulefossvegen, Klostergata og Gimsøy plass skal være avkjørselsfri, unntatt der hvor planen angir avkjørsel. Unntak herfra kan gjøres av bygningsrådet dersom særlige grunner taler for det og vegsjefen samtykker.

§ 8.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt å opprette private servitutter som strider mot disse bestemmelser.

§ 9.

Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, gjøre mindre unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningslovgivingen. Dersom herunder riks- eller fylkesveg berøres, må vegsjefens samtykke foreligge.

11. januar 72

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSPLAN FOR HERKULESOMRÅDET

Plankart er datert 29.11.2004 og revidert etter bystyrevedtak 09.06.2005 og vedtak i HOTS 14.06.2011.
Bestemmelser er datert 29.11.2004, sist datert 04.05.2011 og revidert i henhold til bystyrevedtak 09.06.2005 og 21.10.2005 og vedtak i HOTS 14.06.2011.

Revidert 25.06.2014; utført en mindre endring av § 3.1- endring fremgår i rød skrift.

§1. GENERELT

§1.1 Planens avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert Skien kommune 29.11.2004, sist revidert etter bystyrevedtak 09.06.2005.

§1.2 Planforslaget består av

Reguleringsplan, datert 29.11.2004, sist revidert i etter bystyrevedtak 09.06.2005 og vedtak i HOTS 14.06.2011.
Reguleringsbestemmelser, datert 29.11.2004, revidert ihht. bystyrevedtak 09.06.2005 og 21.10.2005.
Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta, datert 17.05.2004, sist revidert etter bystyrevedtak 09.06.2005.
Planbeskrivelse med vedlegg, datert 29.11.2004.

§1.3 Reguleringsformål

Byggeområder/ kombinerte formål

- Bolig (Felt 1, 2, 9, 11B, 15B, 17, 18, 19 og 20)
- Bolig/forretning/kontor (Felt 3, 5, 11C, 12, 14, 15A)
- Forretning/kontor (Felt 6, 7, 10,11A)
- Kombinert formål for forretning/kontor/bensinstasjon (Felt 4, 13)

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg (Område T2, T3,T4, T5 og T6)
- Gate med fortau (Område T1, T7 og T8)
- Annen veggrunn (Område T9, T10)
- Gang-/sykkelveg (Område G1,G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, GS1 og GS2)

Friområder

- Offentlige friområde (FRI1 og FRI3)
- Annet friområde - Park / lek- oppholdsareal (FRI2)

Fareområder

- Høyspenningsanlegg (HØYSPENT)
- Område med rasfare (RASFARE)

Spesialområder

- Privat småbåtanlegg (SP3)
- Bevaring av bygninger (SP1, SP2)

Fellesområder
- Felles avkjørsel (Område FA1)
- Felles parkeringsareal (Område FP1 og FP2)
- Felles gårdsplass: FG

§1.4 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for:
- En videreføring og fornyelse av reguleringsbestemmelser for eksisterende boligområder.
- Utvikling av nye boligområder.
- Fortetting i bolig og næringsområder.
- Utvikling av detaljhandel og storhandel.
- Bevaring og oppgradering av bygg og byggemiljøer ved Klosterfoss.
- Bedre internveisystemet og parkeringssituasjon.
- Grøntanlegg med tursti langs Hjellevannet med forbindelse mot naboarealer I øst og vest.
- Bedre vei og veikryss i Ulefossvegen.

§2. FELLES BESTEMMELSER

§2.1 Definisjoner

Detaljhandel

Betegnelsen detaljhandel omfattes SSB's næringsgruppe G 52, "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsapparat og varer til personlig bruk". Gruppen omfatter Butikkhandel med bredt vareutvalg (52.1), Butikkhandel av nærings- og nytelsesmidler i spesialforretninger (52.2), Butikkhandel med apotekvarer, sykepleieartikler, kosmetikk og toalettartikler (52.3), Annen butikkhandel med nye varer i spesialforretninger (52.4), Butikkhandel med brukte varer (52.5).
Detaljhandel omfatter også næringsgruppe H 55.30 Drift av restauranter og kafeer.

Storhandel

Med betegnelsen storhandel forstås detaljhandel omfattet av SSB's næringsgruppe 52, "Detaljhandel, unntatt med motorvogner, reparasjon av husholdningsapparat og varer til personlig bruk" med krav til minimums areal BRA og bransjestyring:
- Forretninger som har en salgsflate på minimum 1500 m^2 BRA (inkl lager) innenfor bransjene: Møbler (52.443), hvitevarer, kjøkken og bad (52.449)
- Større kjedebutikker som har en salgsflate på minimum 2500 m^2 og som har en markedsdekning utover kommunegrensen med unntak av dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), klær (52.42) skotøy og lærvarer (52.43), jernvarer, fargevarer og glass (52.46). Definisjonen omfatter bransjer/ butikkonsepter som naturlig ikke ville etablere seg i Skien bysentrum.

§2.2 Krav til bebyggelsesplan

For feltene 5, 10, 11A, 11B, 11C, FA1, FA2, FP1, FP2 skal hovedprinsippene i Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta legges til grunn for utformingen av bebyggelsen. Ved vesentlige avvik fra nevnte landskapsplan skal det utarbeides bebyggelsesplan for det aktuelle feltet.

I felt 14, 15A og 15B er det ikke krav til bebyggelsesplan så fremt tiltaket er i overensstemmelse med bestemmelser gjengitt i §3.3.

§2.3 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg innenfor felt 11A skal følgende være etablert:

- Veianlegg T3, T4 og T5 ihht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Fysisk stengsel i sørenden av Industrigata.
- Fellesområder FG, FA1 og FP2 ihht. Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta.
- Fortau og veibane frem til felt FA1 i del av T1 i Isaks gate.
- Friområde mot Hjellevannet med gangforbindelse, mellom eiendommene Gnr/Bnr: 300/2758(begrensning mot vest), 300/4809(begrensning mot øst) ihht. Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta. Endelig ferdigstillelse kan tillates utsatt til påfølgende vekstsesong.
- VA- anlegg ihht. godkjent plan.
- Lokal støyskjerming for eiendommen Dag Eilivssons gate 26 som er en del av gnr.300/bnr. 871.
- Lekeplass ved rundkjøring plassert mellom Dag Eilivssons gate 20 - 26 og Ulefossvegen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg innenfor felt 5 skal følgende være etablert:

- Fortau T1, Melumvegen vest.
- VA- anlegg ihht. godkjent plan.
- Fellesområder FP1.
- Friområde mot Hjellevannet med gangforbindelse, mellom eiendommene Gnr/Bnr: 300/2772 (begrensning mot vest) og gnr/bnr: 300/2575 (begrensing mot øst) ihht. Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta. Endelig ferdigstillelse kan tillates utsatt til påfølgende vekstsesong.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg innenfor felt 3, 4, 6 og 7 skal følgende være etablert:

- Fortau T1, Melumvegen vest.
- Stenge avkjørsel til Ulefossvegen og etablere permanent adkomst til eiendommene via Melumvegen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg innenfor felt 12,14, 17, 18, 19 og 20 skal følgende være etablert:

- Fortau langs T7, Melumvegen øst.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i området skal følgende være opparbeidet ihht. til landskapsplan godkjent av Skien kommune:

- Sandlekeplass og uteoppholdsområder innenfor eget felt, friområde FRI1 og aktivitetsfelt på Faret.
- FRI2 ved utbygging av felt 1 og 2.
- FRI3 ved utbygging av felt 12, 14, SP1, 17, 19 og 20.
- Fortau T1, Melumvegen vest ved utbygning av felt 1, 2, 3 og 5.

Asfaltering av veger og gater kan tillates utsatt til neste vår dersom kulde eller snø vanskeliggjør ferdigstillelse av anlegget.

Arbeidet med bruforbindelsen settes i gang umiddelbart etter bystyrebehandlingen. Bruforbindelsen skal være etablert innen 31.12.2011.

§2.4 Dokumentasjonskrav

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Grunnundersøkelser og geotekniske vurderinger.
- Forurenset grunn.
- I forbindelse med utbygging av Ulefossvegen skal det utføres støyvurderinger i henhold til statens vegvesen sin veileder T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging." av 26.01.2005. Kompenserende tiltak.
- Dokumentasjon på adkomstveier for brann og redningsbil.
- Konsekvenser for miljø- og økonomi ved bruk av alternative varmesystemer.
- Det skal redegjøres for innretninger for lagring og innretninger for behandling av avfall og tomemballasje i området. Søppeldunker, avfallscontainere, lager for tomemballasje og evt. utendørs lagring skal skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- Godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg.
- Godkjent plan for VA-anlegg, handtering av overvann.
- Dimensjonering av nødvendig vannforsyning til området.

Før igangsettingstillatelse for felt 11A.

- Byggeplan/detaljplan for veianlegg T2, T3, T4, T5 og T6 godkjent av Statens vegvesen. Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta skal legges til grunn.
- Landskapsplan i målestokk 1:500 over friområdet FRI1 mellom eiendommene Gnr/Bnr: 300/2758 (begrensning mot vest), 300/4809(begrensning mot øst), som viser terrenghøyder, beplantning, gangforbindelse, eventuelle lekeplasser, belysning, møblering osv.
- Landskapsplan i målestokk 1:500 over fellesområdene FP2, FG, FA1. Planen skal vise nye og eksisterende bygg, terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, belysning, møblering.
- Fasadeplaner: skilting, belysning osv.
- Perspektivtegning som viser tiltaket.

Før igangsettingstillatelse for felt 5:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 over friområdet FRI1 mellom eiendommene Gnr/Bnr: 300/2772 (begrensning mot vest), 300/2575(begrensning mot øst), som viser terrenghøyder, beplantning, gangforbindelse, eventuelle lekeplasser, belysning, møblering osv.
- Landskapsplan i målestokk 1:500 over fellesområdene FP1. Planen skal vise nye og eksisterende bygg, terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, møblering, belysning osv.
- Fasadeplaner: skilting, belysning osv.

Før igangsettingstillatelse for felt 14:

- Landskapsplan for FP2 i målestokk 1:500. Planen skal vise terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, møblering, belysning, osv.

Før igangsettingstillatelse for felt 17, 19 og 20.

- Landskapsplan i målestokk 1:500 som viser nye og eksisterende bygg, terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, møblering, belysning, sandlekeplasser/ uteoppholdsareal, adkomst osv.

§2.5 Miljøforhold

- De til enhver tid gjeldende forskrifter og retningslinjer for støy skal følges, herunder Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 samt NS 8175. Nødvendige kompenserende tiltak må iverksettes.
- Utbygger skal legge fram plan for kommunen som viser nødvendige forebyggende og etterkontrollerende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 200 Bq/m3. Ved ny bebyggelse, eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal gulvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn.
- Det tillates ikke etablert boliger nærmere enn 50 meter fra senterlinje luftbåren høyspenningslinje eller nærmere enn 9 m fra senter av jordkabel. En utbygging av boliger nærmere enn 50 meter fra høyspenningslinja krever omlegging/avstenging av høgspentledningen.
- Det tillates ikke opparbeidet områder for varig lek og opphold innenfor 50 meter fra senterlinje luftbåren høyspenningslinje eller nærmere enn 9 m fra senter av jordkabel. Kabelen skal dersom det er mulig legges i skråningen eller i vannet. Helsetjenesten Skien kommune skal være med i vurdering av plasseringen.
- Det skal innenfor området avsettes areal for transformatorstasjon. Plassering og utforming skal godkjennes av Skien kommune.

§2.6 Automatisk fredete kulturminner

Før det gis igangsettingstillatelse skal Telemark Fylkeskommune vurdere om arkeologisk utgraving skal foretas.
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9. juni 1978.

§3. BYGGEOMRÅDER

§3.1 Generelt for byggeområdene

BOLIGER

Felt		**BYA**	**Maks Gesims-/mønehøyde**	**Maks. høyde tilbaketrukket etasje**
1 [I]		45 %	kote + 30,00	
2 [1]		60 %	kote + 30,00	
11B [II]		60 %	kote + 35,00	
15B [6]		60 %	kote + 35,00	
17~~, 19, 20~~	Inntil 8,0m over planert terreng	45 %	kote + 23,00/ +25,00	
19, 20	~~Inntil 8,0m over planert terreng~~	45%	kote ~~+ 23,00/~~ +25,00	Kote + 27,50 Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn, inntil 5% av takflaten, kan tillates inntil 0,8 m over maks. høyde.
9,18		30 %	kote + 23,00/ + 25,00	

BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR

Felt	Detaljhandel	Storhandel	BYA	Maks Gesims=mønehøyde	Minimum [III] Andel bolig
3 [1] [IV]	T-BRA = 0 m^2	T-BRA = 400 m^2	75 %	kote + 25,00	65 % av BRA
5 [V]	T-BRA = 0 m^2	T-BRA = 13.200m^2	80 %	kote + 35,00	40 % av BRA
11C [VI]	T-BRA = jf 11A	T-BRA = 0 m^2	98 %	kote + 35,00	50 % av BRA
12 [VII]	T-BRA = 1.100 m^2	T-BRA = 0 m^2	60 %	kote + 27,00	30 % av BRA
14 [6] [7]	T-BRA = 5.800 m^2	T-BRA = 0 m^2	80 %	kote + 26,00/+ 31,50	30 % av BRA
15A [6] [7]	T-BRA = 700 m^2	T-BRA = 0 m^2	70 %	kote + 35,00	65 % av BRA

FORRETNING/KONTOR

Felt	Detaljhandel	Storhandel	BYA	Maks Gesims=mønehøyde	Minimum Andel bolig
6 [VIII]	T-BRA = 0 m^2	T-BRA = 900 m^2	65 %	kote + 25,00	0 % av BRA
7 [IX]	T-BRA = 600 m^2	T-BRA = 1.800 m^2	55 %	kote + 23,00/ +25,00	0 % av BRA
10 [7]	T-BRA = 1.160 m^2	T-BRA = 0 m^2	85 %	kote + 25,00	
11A [X]	T-BRA = 17.340 m^2	T-BRA = 0 m^2	95 %	kote + 30,00/+ 35,00	

FORRETNING/ KONTOR/ BENSINSTASJON

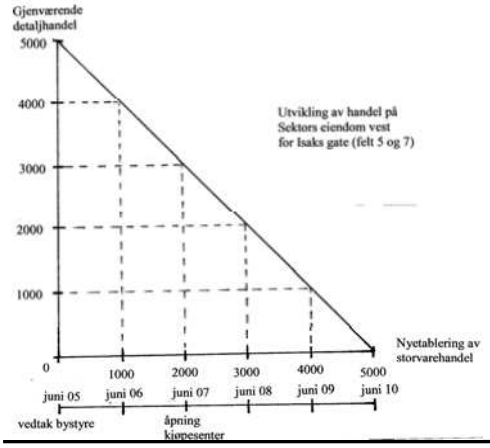
Felt	Detaljhandel	Storhandel	BYA	Maks Gesims=mønehøyde	Minimum Andel bolig
4 [8]	T-BRA = 0 m^2	T-BRA = 1.700 m^2	55 %	kote + 22,00	0 % av BRA
13 [7]	T-BRA = 800 m^2	T-BRA = 0 m^2	55 %	kote + 25,00	0 % av BRA

BEVARING AV BYGNINGER SP1, SP2

Felt		BYA	Maks Gesims-/mønehøyde	Minimum Andel bolig
SP1		45 %	kote + 23,00/kote +25,00	50 % av BRA

Innenfor reguleringsplanområdet tillates etablert detaljhandel med et omfang på maks 27.500 m^2 T-BRA. Dersom kjøleanlegg, vifteanlegg, heishus mv kan bygges inn på tak gis det anledning til dette inntil 1000m2 uten at det skal gå på bekostning av de omtalte 27.500m2. Ved utbygging/utvikling av området skal detaljhandelen samles i felt 10, 11A, 11C, 12, 13, 14, 15A. Det er innenfor hvert felt angitt egne maksimal begrensinger på tillatt utbygning.

Innenfor reguleringsplanområdet tillates etablert storhandel med et omfang på maks 18.800 m^2 T-BRA. Ved utbygging/utvikling av området skal storhandel samles i felt 3, 4, 5, 6, 7. Det er innenfor hvert felt angitt egne maksimal begrensinger på tillatt utbygging.



Ved utbygging/utvikling av felt 10, 11A, 11C, 12, 14 og 15A skal eksisterende detaljhandel vest for Isaks gate flyttes øst for Isaks gate. Tilsvarende gjelder for utbygging/utvikling av felt 3, 4, 5. 6 og 7. Eksisterende storhandel flyttes vest for Isaks gate. Plasskrevende varer kan ikke erstattes med detalj- og/eller storhandel. T-BRA skal ikke på noe tidspunkt overskride maksgrense for detalj- og storhandel innenfor Herkulesområdet, jf tabell.
Tidspunkt for nedtrapping av detaljhandel skal skje fra midlertidig brukstillatelse gis.

Ved beregning av T-BRA, bruksareal medregnes kun faktiske gulvarealer, selv om etasjehøyden overstiger 4,9 meter. Dersom det senere legges inn nye dekker innenfor bygningsvolumer med stor takhøyde, skal de nye gulvarealene medregnes i bruksarealet.

Trappehus, heisehus og nødvendige tekniske installasjoner tillates å stikke opp over angitte maksimumshøyder dersom de gis en utforming som er integrert i den arkitektoniske helheten. Tekniske installasjoner på tak skal om mulig trekkes tilbake fra fasaden. I feltet tillates maksimalt 15% av takflaten bebygget over maksimal byggehøyde med tekniske installasjoner.
Parkering på overflate, parkeringskjeller eller tak skal ikke medregnes i T-BRA.

Parkering
Parkering for alle byggeformål skal oppfylle kommunens minstekrav. Parkering tillates etablert på bakkenivå, under bakkenivå og/eller på tak, jf spesifisering under. Parkering skal skje innenfor formålsgrensene for de respektive feltene og /eller på fellesområder for parkering.

Parkering tillates etter følgende rammer:
- Parkering på bakkeplan, og/eller parkeringskjeller i felt 11B tilknyttet forretning/ kontor og/eller bolig. Adkomst til parkeringkjeller(e) for felt 11B kan skje fra FP2.
- Parkering på bakkeplan, tak og/eller i parkeringskjeller i felt 10, 11A, 11C tilknyttet forretning og kontor. Adkomst til parkering skal skje fra FA1.
- Parkering på egen tomt og/eller innenfor område FP1 for felt 5 tilknyttet forretning/ kontor.
- Parkering på egen tomt for felt 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15A, 15B, 16, 17 og 18 tilknyttet kontor og/eller bolig.

Servering/ bevertning
Det tillates utendørs servering/bevertning i felt 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11A, 11C, 12, 13, 14, 15A, og i tilknytning til SP1, FG, FP1 og FP2.

Ubebygde deler av tomtene
Ubebygde deler av tomtene skal opparbeides i forhold til tiltenkt bruk og gis en tiltalende utforming. Kommunen kan kreve fjernet busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel i friluftsområder og friområder.
De ubebygde deler av tomtene tillates ikke brukt til lagervirksomhet.

Estetikk
Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon og skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, volum, takform, material- og fargevalg. Ny bygningsmasse skal framstå som en visuell helhet. Det skal benyttes fasadematerialer som har god bestandighet mot ytre påkjenninger.

Tilgjengelighet
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utvikling i planområdet. Hensynet til bevegelseshemmede må ivaretas ved at det i tilstrekkelig grad etableres trappefrie adkomster, ramper og/eller heiser.

Det skal etableres et felles gangareal på minimum 3m innenfor felt 11A som skal holdes fri for handelsvirksomhet og som skal benyttes som gangakse mellom parkeringsplassene FP1 og FP2.

I felt 5 kan det etableres et felles gangareal på minimum 3m som skal holdes fri for handels-virksomhet og som skal benyttes som gangakse fra vest til øst mot parkeringsplassen FP1.

Sjenerende virksomhet
Det tillates ikke etablert virksomhet som medfører urimelige ulemper i form av støy, støv, røyk, lukt eller trafikk i forhold til tilstøtende områder.

§ 3.2 Bolig
Felt 9
Bygninger i felt 9 og eiendommene Gnr. 200/ Bnr:1908, 1887, 1911, 1889, 1912, 4060, 4059, 4056,1910, 4090 skal ha saltak med takvinkel mellom 22-35º.

Felt 18, 19 og 20
Minst 80 % T- BRA skal brukes til bolig. Det tillates etablert inntil 20 % håndverksbedrifter og atelier.

§ 3.3 Bolig/Forretning/Kontor
Felt 3
Forretning, kontor tillates etablert i kjelleretasje, 1 og 2 etasje. Bolig tillates etablert i alle etasjer.

Felt 5, 11C
Forretning, kontor tillates etablert i kjelleretasje, 1 etasje og 2 etasje med unntak av del av felt 5 fra byggegrense c +25,00/+35,00 og ut mot vannet. Her er det kun tillatt med forretning i kjelleretasje og 1. etasje. Fasaden mot sjøfronten må utvikles med en "aktiv" fasade slik at området ikke får et bakgårdspreg. Bolig tillates etablert i alle etasjer.

Felt 12
Forretning, kontor tillates etablert i 1 og 2 etasje. Boliger tillates etablert i alle etasjer.

Innenfor forretningsformålet tillates oppført servicefunksjoner i tilknytning til bensinstasjon i felt 13, herunder bilvask, kundeparkering og serviceverksted. Det tillates ikke etablering av tankanlegg for bensinstasjon.

Felt 14
Forretning/kontor tillates etablert i 1 og 2 etasje. Bolig tillates etablert i alle etasjer.

Klosterfoss fabrikkbygning tillates påbygget opp til angitt bygghøyde i nært samarbeid med Fylkeskonservatoren. Eventuelt påbygg skal utnyttes til bolig. Fasaden for den eldre delen av den eksisterende bygningen skal bevares. Bygningen for øvrig kan ombygges og påbygges innenfor rammer som er gitt som bestemmelser under SP1.

Felt 15 A
Forretning og kontor tillates etablert i 1 og 2 etasje. Bolig tillates etablert i alle etasjer.
Innenfor forretnings- og kontorformålet tillates også etablert håndverksbedrifter og atelier.

§ 3.4 Forretning/ Kontor

Felt 6, 7

Forretning tillates etablert i kjelleretasje, 1 og 2 etasje. Kontor tillates etablert i alle etasjer.

§ 3.5 Forretning/ Kontor/ Bensinstasjon

Felt 4

Bensinstasjon tillates etablert i 1 etasje. Forretning tillates etablert i 1 og 2 etasje. Kontor tillates etablert i alle etasjer.

Det tillates ikke gjennomkjøring fra område T1 til område T2 via felt 4. Det skal etableres fysiske stengsel som hindrer slik gjennomgangstrafikk.

Felt 13

Bensinstasjon, forretning tillates etablert i 1 etasje. Kontor tillates etablert i alle etasjer.

§4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg/annen veggrunn - T2, T3, T4, T5, T6. T9 og T10

Offentlige trafikkområder skal opparbeides iht. til plankartet. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg/fortau i forbindelse med detaljplanlegging/utførelse.

Gate med fortau T1, T7 og T8

Gate med fortau T1 Melumvegen vest, T7 Melumvegen øst og del av T8 skal opparbeides iht. plankartet med fortau. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom kjøreveg fortau i forbindelse med detaljplanlegging/utførelse.

Gang og sykkelveg (G1,G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8)

Gang-/ og sykkelveg tillates opparbeidet innenfor formålsgrensene med miste bredde 2,5 meter. Det tillates beplanting av trær langs Ulefossvegen. Området mellom gang-/ sykkelveg og kjøreveg skal opparbeides og gis en tiltalende utforming.

§5 FRIOMRÅDER

Park / lek.- og oppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal pr boenhet innenfor planområdet, jf minstekrav til lekeplasser i kommuneplanens arealdel. Arealene skal ha trafikksikker adkomst, tilfredsstillende sol- og støyforhold. Areal- og avstandskravene kan erstattes med høyere opparbeidelsesstandard eller andre typer fellesarealer, for eksempel takterrasser eller nærhet til andre større sammenhengende friområder. Nye boliger skal ha balkong med minimum dybde 2 m^2 og størrelse minimum 10 m^2 ved 4-roms leilighet og minimum 6 m^2 ved 2-3 roms leilighet.

Lekeplasser skal anlegges etter plan godkjent av kommunen. Planen skal vise at barns behov for allsidig utfoldelse gjennom lek er ivaretatt, jf teknisk norm del 3, Retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune.

Friområdet FRI1
Området skal inngå i fremtidig sammenhengende gangforbindelse langs Hjellevannet. Området skal opparbeides ihht. Landskapsplan utarbeidet av Snøhetta. Turvegen bør ha en kjørbar bredde på 3 meter og skal fundamenteres for å tåle tunge lastebiler. Endelige plassering av gangforbindelse bestemmes ved utførelse. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4 bøketrær lokalisert foran Klosterfoss (SP1) skal bevares for å ivareta og sikre området sin særegenhet. De store bøketrærne er et viktig element i landskapsrommet.

§6 FAREOMRÅDER

Høyspenningsanlegg
Med unntak av nødvendige murer/konstruksjoner i område FA5 tillates ikke oppføring av bygninger eller anleggsvirksomhet innenfor fareområdet for høyspenningsanlegg. Det tillates normal drift og vedlikehold av området, bruk av kraner og annen maskinelt utstyr med arbeidshøyder over 4 meter skal godkjennes av linjeeier.

Områder med rasfare
Deler av områdene kan bebygges. Krav om tiltaksklasse for geoteknisk prosjektering kan kreves av kommunen. Det kan ikke etableres ny bebyggelse nærmere enn 20 m fra strandlinja. Alle byggeprosjekter nærmere strandlinja enn 30 meter krever særlig vurdering av geoteknisk sakkyndig med hensyn på tiltak og tilpasning av byggeprosjektene. Nye byggeprosjekter nærmere enn 60 meter i området mot Klosterfoss lengst i øst krever ytterligere grunnundersøkelser med kontrolloddinger ute i vassdraget. Utnyttelse av området med ny bebyggelse og terrengutforming må tilpasses grunnforholdene etter nærmere geoteknisk vurdering av geoteknisk sakkyndig.

§7 SPESIALOMRÅDER

Bevaring av bygninger (SP1, SP2)
I området skal bygninger som er markert med tykk strek på plankartet bevares. Bygningene tillates i nødvendig grad innvendig ombygget til nye formål under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Fasadekledning, fasadetaljer, taktekking, piper, vinduer m.m. kan fornyes forutsatt at opprinnelig form, materiale og farge beholdes.
Det kan tillates mindre tilbygg forutsatt at dette underordner seg bygningens hovedform og tilpasses i materialbruk, detaljering og farge. Ny bebyggelse skal utformes med saltak og takvinkelen tilpasses eksisterende bebyggelse.
"Portnerboligen" tillates benyttet til kontor/galleri/håndverksutsalg, under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende.

Privat småbåtanlegg (SP3)
Det tillates bygging av privat flytebrygge langs land til bruk for Gnr. 300/Bnr. 4073 og fremtidige parseller av denne. Ved etablering av bryggeanlegg skal det innhentes tillatelse i samsvar med vannressursloven § 8 og § 23. Eier av småbåtanlegget skal selv sikre seg med redningsutstyr og lense for sikring av brukere av anlegget. Utlegg av lense og sikringsutstyr skal gjøres i samråd med kommune og kraftverkeier. Småbåtanlegget må ta hensyn til at Hjellevannet er regulert og at vannet benyttes til tømmerfløting.

Frisiktsone ved vei / frisiktlinje i vegkryss
Innenfor frisiktsonene tillates ikke beplantning med vegetasjon som blir høyere enn 0.5m. Frisiktsonene skal holdes fri for faste- og midlertidige installasjoner.

§8 FELLESOMRÅDER

Fellesområde: FA1
Innenfor området kan det etableres felles avkjørsel/ nedkjøringsrampe for feltene 5, 10, 11A, 11B og 11C.

Fellesparkeringsplass: FP1
Innenfor området skal det etableres felles parkeringsplasser for feltene 5 og 11A.
Innenfor området kan det etableres felles avkjørsel for felt 5.

Fellesparkeringsplass: FP2
Innenfor området skal det etableres felles parkeringsplasser for feltene 11A, 11B, 11C, 14, 15A og 15B.
Innenfor området kan det etableres felles avkjørsel for feltene 11A, 11B, 11C, 14 15A og 15B.

Felles gårdsplass: FG
Området skal være felles for områdene 5 og 11C.
Området skal opparbeides til en parkmessig standard. Det tillates ikke parkering i området. Det tillates gjennomkjøring/ varelevering fra område FA1 til felt 5 og 11A.
Det kan etableres konstruksjoner som benyttes til varelevering, adkomst til feltene, utkikkspunkt, utendørs servering og lignende.

(fotnoter: se neste side)

FOTNOTER

[i] I felt 1, 2 og 3 kan eksisterende virksomhet opprettholdes og videreutvikles innenfor eiendomsgrensene inntil det er aktuelt å realisere reguleringsplanen.

[ii] Boligbebyggelsen i felt 11B skal ha en åpen karakter over kote +25,00 mot Hjellevannet og friområdet. Den samlede fasadelengden mot Hjellevannet innenfor en avstand på 20 meter fra formålsgrensen skal ikke overstige 110 meter, med maksimale fasadeavsnitt på 20 meter. En lengre totallengde kan aksepteres dersom det kan dokumenteres åpenhet i fasaden og løsninger med høy arkitektonisk kvalitet.

[iii] Med "Minimum Andel bolig" menes den prosentvise fordelingen som skal være representert hvis feltet blir fullt utnyttet innenfor rammen av byggegrenser og byggehøyder.

[iv] Det gis unntak fra forretningsstørrelsen i felt 3. Dette unntaket gis kun dersom felt 3 utvikles isolert. Utvidelsen av storhandel på felt 3 kan overføres felt 5.

[v] Boligbebyggelsen i felt 5 skal ha en åpen karakter over kote +25,00 mot Hjellevannet og friområdet. Den samlede fasadelengden i felt 5 mot Hjellevannet, innenfor en avstand på 20 meter fra formålsgrensen, skal ikke overstige 100 meter, med maksimale fasadeavsnitt på 25 meter. En lengre totallengde kan aksepteres dersom det kan dokumenteres åpenhet i fasaden og bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.

[vi] Boligbebyggelsen i felt 11C, 14, 15A og 15B, skal ha en åpen karakter over kote +25,00. Boligandelen over kote +25.00 skal splittes opp i flere bygg som gir frie siktlinjer mellom Ulefossvegen og Hjellevannet.

[vii] Detaljhandel på felt 10, 12, 13, 14, 15A, i alt 9.560m^2, kan overføres felt 11A.

[viii] Storhandel i felt 4, kan overføres felt 6 eller omvendt.

[ix] Formålet detaljhandel gjelder dagens forretning, Guntor Plastic. Ved opphør av dagens forretning skal detaljhandel utgå T-BRA = 0m^2. Storhandel kan samtidig økes fra T-BRA = 1.800 m^2 til T-BRA = 2.400 m^2. Det gis unntak fra forretningsstørrelsen i felt 7 tilknyttet gnr300/bnr4080 så lenge Guntor Plastic opprettholder sin virksomhet. Utvidelsen av storhandel på felt 7 tilknyttet gnr300/bnr4079, i alt 800m^2, kan overføres felt 5.

[x] T-BRA = 17.340 m^2 gjelder samlet for felt 11 A og C. Gangareal, torg som er en del av forbindelsen mellom Klosterfoss FP2 og FP1 i vest T-BRA= 3.300 m^2 kommer i tillegg. Intern kommunikasjon for øvrig er innberegnet i bruksarealet.

DETALJREGULERING FOR GBNR. 300/700 M.FL. – PEDER CLAUSSØNS GATE

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	20/06963	
PlanID:	2020003	
Bestemmelsene er i tråd med bystyrevedtak:		03.11.2022

1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med regulerings-grense på plankart i målestokk 1:500.

1.2 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av ett leilighetsbygg med tilhørende anlegg. Parkering løses i parkeringskjeller i tilknytning til boligene. Det skal legges til rette for et felles uteoppholdsareal/lekeplass. Eksisterende bebyggelse planlegges revet. Adkomst til planområdet løses fra Peder Claussøns gate.

1.3 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §12-5 – 12-7:

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BBB
Energianlegg	BE
Renovasjonsanlegg	f_BRE
Lekeplass	f_BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg, offentlig	o_SKV
Fortau, offentlig	o_SF
Annen veggrunn – grøntareal, offentlig	o_SVG
Kjøreveg, felles	f_SV
Anne veggrunn, felles	f_SVG
Hensynssoner	
Frisikt	H140
Bestemmelseområder	
Funksjonskrav til bygninger og anlegg	#1

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Vestfold og Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.2 Byggehøyde

Maks byggehøyde er kote + 28,5.

Maks gesimshøyde er kote +27,0.

2.3 Parkering

Det skal etableres 1 biloppstillingsplass per boenhet i parkeringskjeller og 0,2 biloppstillingsplasser per boenhet på bakkeplan (gjesteparkering).

Det skal avsettes totalt 2 HC-parkeringsplasser (i parkeringskjeller og parkering på bakkenivå).

Det skal legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Dette løses gjennom felles sykkelparkering i kjeller og på bakkenivå. Sykkelparkering skal ha låse- og lademulighet.

2.4 Estetikk

Bebyggelse og utearealer skal ha et helhetlig og sammenhengende uttrykk, og skal samspille med omgivende bebyggelse og landskap. Nye bygninger skal oppføres med

valmet tak. Materialer som preger fasaden skal gjenspeile dominerende materialer på bebyggelse i nærhet for å tilpasse til omgivelsene.

Terrenget skal tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

2.5 Støy

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravet til grenseverdiene i klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

Støy i bygge- og anleggsfasen skal være i henhold til kapittel 6, tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021.

2.6 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt, etter tre-trinnsstrategi. Overvann skal håndteres på egen grunn og fordrøyes slik at utslippet fra planområdet ikke overstiger dagens nivå.

2.7 Massehåndtering

Overskudds-/underskudds masser skal så langt det er mulig håndteres lokalt.

2.8 Universell utforming

Uterom for felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr.1)

3.1.1 Blokkbebyggelse (felt BBB)

På felt BBB tillates det oppført leilighetsbygg. Bygg skal plasseres innenfor byggegrenser avsatt i plankartet. Maks utnyttelse fremgår av bestemmelser om byggehøyder og %-BYA avsatt i plankartet. Parkeringsareal medregnes ikke i %-BYA.

Det skal avsettes areal på egen tomt til uteoppholdsareal på minimum 30 m^2 per boenhet. Minimum 50% av disse skal være felles og ligge på bakkenivå. Arealet skal være kompakt og sammenhengende. Felles lekeplass (felt BLK) inngår i beregning av felles uteoppholdsareal.

Mindre frittstående bygninger/byggverk med BYA og BRA inntil 50 m^2 byggehøyde på maks 5 meter, og som ikke brukes til beboelse, tillates plassert utenfor byggegrense inntil 1 meter fra eiendomsgrense mot nabo og 2 meter fra eiendomsgrense mot vei.

Balkong og trappeløsninger tillates utkraget maks 1 meter utover byggegrensen. Det tillates innglassing av balkonger.

Terrasser med høyde under 1 meter over terreng tillates oppført utenfor regulert byggegrense, inntil 1 meter fra tomtegrense, 2 meter fra annen veggrunn.

Det tillates å etablere parkeringskjeller under arealformålet innenfor byggegrenser. Innkjøring til parkeringskjeller tillates innenfor bestemmelseområde #1, jf. §5.1.

3.1.2 Energianlegg (felt BE)

På felt BE tillates det oppført nettstasjon.

3.1.3 Renovasjonsanlegg (felt BRE)

På felt BRE tillates det oppført felles renovasjonsanlegg for boenheter innenfor BBB. Det skal etableres nedgravd renovasjonsløsning og det skal sikres universell utforming.

3.1.4 Lekeplass (felt BLK)

BLK er felles nærlekeplass for boenheter innenfor BBB og skal utgjøre minimum 150 m^2. Lekeplassen skal utformes og opparbeides med sikte på å gi særlig høy kvalitet/gode lekemuligheter og skal ha god estetisk utforming.

Lekeplassen skal etableres med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn 0-6 år (for eksempel dobbelhuske med ett småbarnssete, klatreaktivitet/sklie, lekehus), i tillegg til sandkasse på minimum 10 m^2 og sittemøbler. Minst ett apparat og ett sittemøbel skal være universelt utformet.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (felt SV)

Privat veg, SV, er felles for boenhetene som er knyttet til Peder Claussøns gate 2 og 4.

3.2.2 Veg (felt SKV)

Kjøreveg, SKV, er offentlig kjøreveg.

3.2.3 Fortau (felt SF)

Fortau, SF, er offentlig fortau tilknyttet SKV.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal tillates utformet med terrengskråning/grøft etter behov. Arealet skal tilsås og anlegges med gress. Annen veggrunn kan benyttes som snølagring om vinteren.

3.2.5 Parkering (felt SPA)

Areal regulert til parkering, SPA, løses på bakkeplan og er parkeringsareal for boenheter knyttet til Peder Claussøns gate 2 og 4.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§11-8 a)

4.1.1 Frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSEOMRÅDER

5.1 Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, #1

Innenfor bestemmelseområdet kan det etableres funksjoner og adkomst tilknyttet parkeringskjeller.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise overordnede sammenhenger på følgende temaer:

- Bygningsvolumer, uteoppholdsarealer, parkering, sykkelplasser, gangarealer mm.
- Tilkobling VA
- Lokal overvannshåndtering

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Tekniske planer

Ved søknad om tiltak skal det foreligge:

- Plan for lokal overvannshåndtering
- Tekniske planer for vei og VA
- Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet
- Støyvurdering

Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen i forbindelse med tekniske planer.

6.2.2 Landskapsplan

Landskapsplan/situasjonsplan skal godkjennes av kommunen og fastlegge følgende:

- Bebyggelsens plassering
- Eksisterende og framtidige koter/terrenghøyder
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde
- Areal for parkering på bakkenivå, og sykkelparkering
- Utforming og plassering av felles- og private uteområder, lekeområder med lekeapparat, benker osv.
- Hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt
- Snølagring
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg

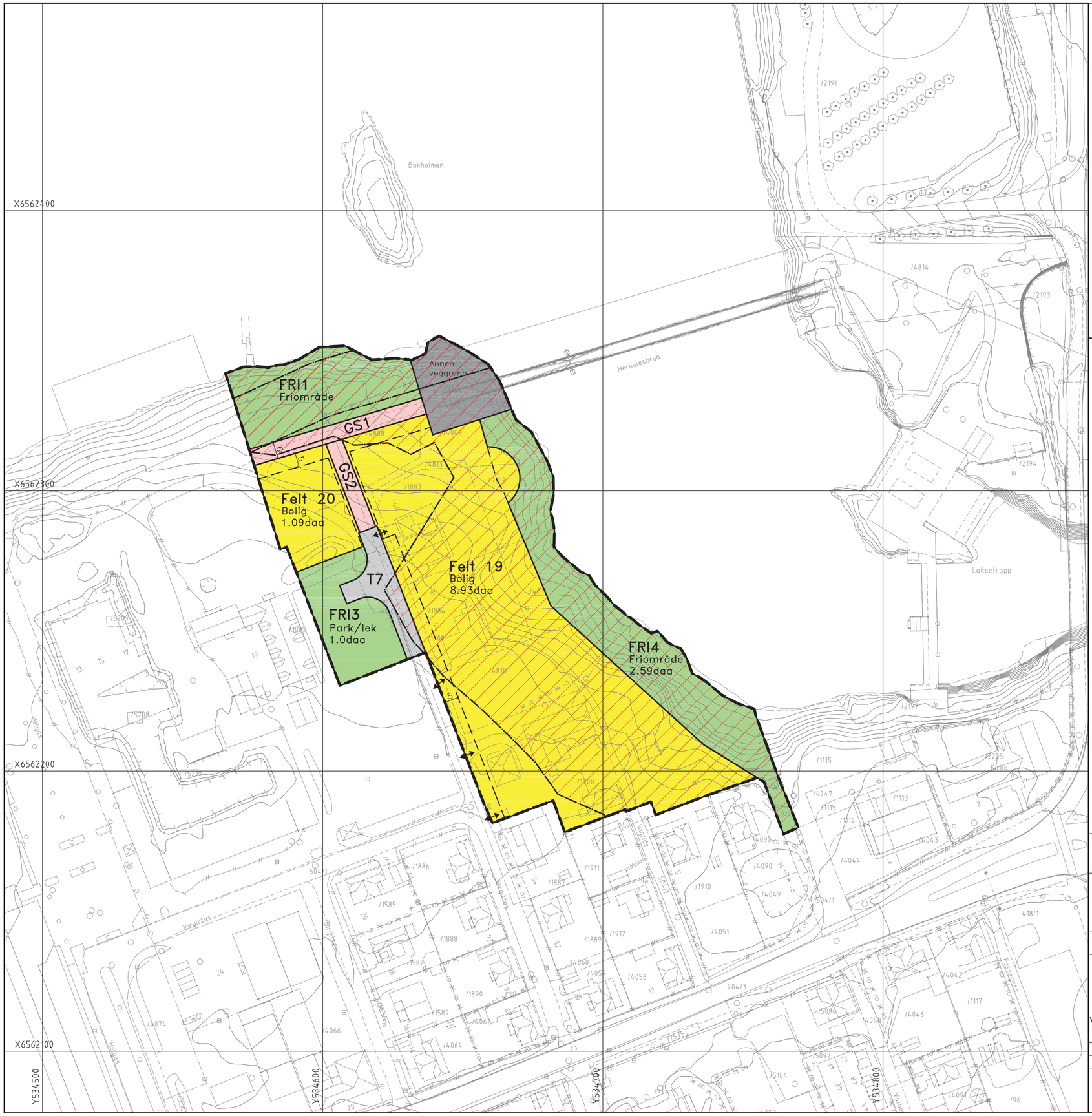
Landskapsplan og tekniske planer skal samordnes.

6.2.3 Illustrasjoner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/fasadeoppriss som viser forhold til terreng og adkomstvei.

6.3 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

- Alt regulert samferdselsareal (SKV, SV, SF og SPA) skal være opparbeidet iht. plankart før BBB kan tas i bruk.
- BRE skal være opparbeidet før BBB kan tas i bruk.
- Tilhørende uteoppholdsarealer innenfor BBB og BLK skal være ferdig opparbeidet iht. landskapsplan og § 3.1.3 før BB kan tas i bruk.



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5 AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12–5–1)
- Bolig

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12–5–2)
- Veg
- Gang–/sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12–5–3)
- Friområde FRI1, FRI4
- Park/lek, FRI3

PBL § 12.6 HENSYNSSONER

FARESONE (PBL § 12–6–300)
- Ras– og skredfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense

Planområdets areal: 16.97 daa
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000

0 10m 20m 30m 40m

N

SKIEN KOMMUNE

STADF. NR.:	SONENR.:	KARTBLAD:	SAKSBEHANDLER:
		Euref89	

SKIEN KOMMUNE
MINDRE ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR HERKULESOMRÅDET.
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller:

Dato: 04.05.11 03.05.11 01.04.11

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS–NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Vedtatt i HOTS 14.06.2011			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra ..... til			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as
PORSGRUNN:
STORGATA 171
POSTBOKS 1050
3901 PORSGRUNN
TLF.: 35 56 97 00
FAX.: 35 56 97 01
NPAL

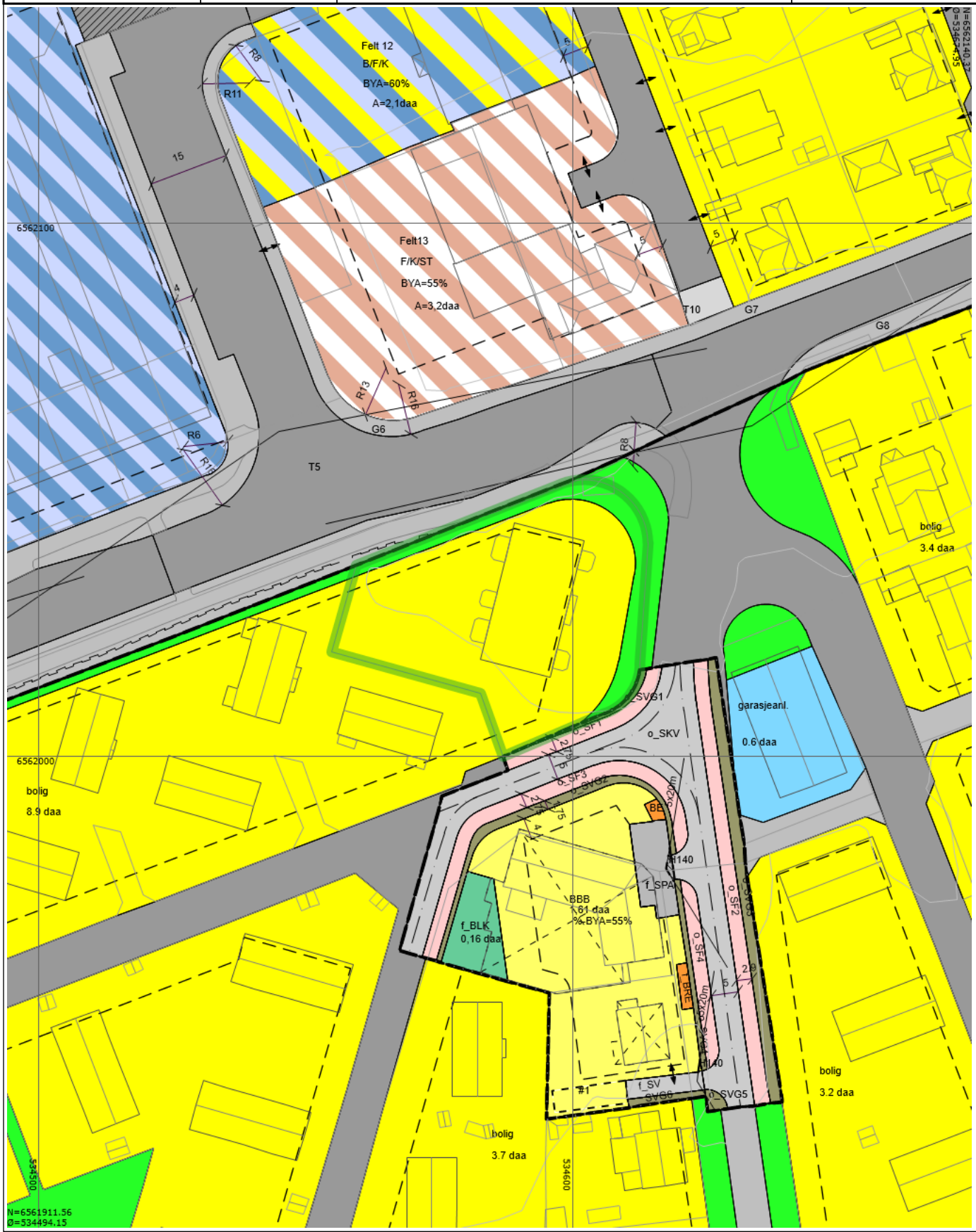
SAKS–NR.	TEGN:NR.	SAKS–BEH.
3318–40	01	LG

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 858	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Dag Eilivssons gate 2 3730 SKIEN			
Annen info:	Regplan for omr. Ulefossvegen-Valborgsgt			

Målestokk
1:1000



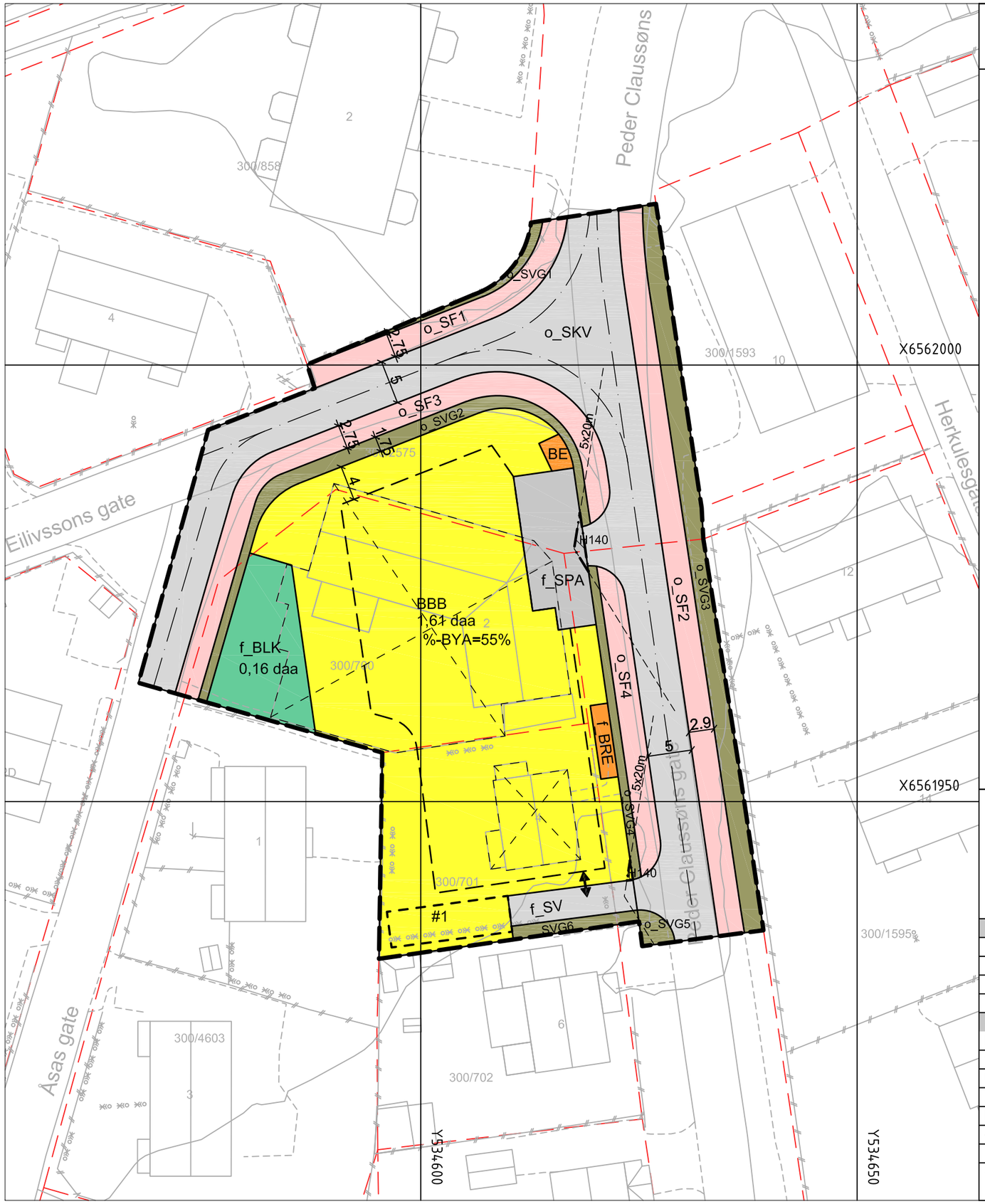
Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Rasfare
- Garasjeanlegg
- Annen veigrunn
- Offentlig friområde
- Forretning/Kontor
- RpArealformålOmråde
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Parkering
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- RpFareGrense
- Frisikt
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Lekeplass
- Fortau
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- RpGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelsesområde
- RpGrense
- Høyspenningsanlegg
- Boliger
- Gate med fortau
- Gangvei
- Bolig/Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Energianlegg
- Veg
- Annen veggrunn - grøntareal

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

Kvikkleire - risiko

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BBB — Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- BE — Energianlegg
- BRE — Renovasjonsanlegg
- BLK — Lekeplass

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

- SV — Veg
- KV — Kjøreveg
- SF — Fortau
- SVG — Annen veggrunn - grøntareal
- SPA — Parkering

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt

§12-7 - Bestemmelsesområder

- # — Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn- og utkjøring

Basiskart levert av
Basiskart- dato:
Basiskart: FKB
Ekvidistanse: 1 m
Vertikalnivå: 2
Kartgrunnlag: EUREF 89 UTM sone 32
Høydegrunnlag: NN 2000

Målestokk: 1:500 (A3)

N

0 5 10 15 20 25m

Mindre endring av reguleringsplan for gbnr. 300/700 m.fl. Peder Claussøns gate

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Skien kommune

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign.:
A	30.01.2024	MINDRE REGULERINGSENDRING	gb

Saksbehandling i flg. PBL § 27-1	Dato:	saksnr.
Kunngjøring av oppstartet planarbeid:	10.07.2021	
1. gangs behandling:	14.06.2022	52/22
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	23.06.2022-15.08.2022	
2. gangs behandling:	25.10.2022	83/22
Kommunestyrevedtak	03.11.2022	129/22
-		

Endring av planen er utarbeidet av: asplan viak

Prosjektnr.:	Prosjektleder:	Tegnet av:
642146-01	Lars Krugerud	GB
Dato: 12.05.2022	Tegn.nr.: R01	

Saksnr.:	Arkiv:	PlanID:	Kom. saksbehandler:	Rev.:
	.	2020003	-	A

23-11-60. Inspeksjon med byggn. kontr. Hjelpen
Manglene er nå på det utført og
ferdigattest meddeles. TH.
23/11 60 ferdigattest sendt

544/59
TH/MF.

A/L Norske BBL,
v/ herr Kjell Haarbye,
Kr.Augustgt. 6,
O s l o.

Oppf. av 1 stk. hybelblokk,
D.Eilivsonsgt.2, Skien Bolig- og Byggelag.

Deres byggemelding av 8/9-d.å. med tegninger ble behandlet i bygningsrådets möte den 14. ds. Byggeanm. med tegn.har vært forelagt brannstyret til uttalelse og som det vises til.

Vedtak:

Med forbehold at forslag til endring av gjeldende byplan blir vedtatt, og at departementet meddeler dispensasjon fra bygningslovens § 89 og byggeforskriftenes kap. 11 § 3, 2 og kap. 24 § 4, tillates bygningen oppfört som anmeldt.

Brannstyrets vilkår om anbringelse av balkonger og nödutganger må etterkommes. Tilfluktsrom armeres og utstyres med forskriftsmessige dörer og ventilasjon etter nærmere konferanse med bygningskontrollen. Dörer til fyrrom og trapperom i kjeller skal være branndörer B-30. For å tilföre korridor i etasjene noe dagslys, vil en tilrå at vindusarealet i trapperom ökes noe og at det innsettes et glassfelt (trådglass i jernramme) inn mot korridor. Dörer mellom trapperom og korridor må være massivdör eventuelt med trådglass (selvlukkende). Dören mellom korridor og entreen skal være kompl. dörer.

Varmeanlegg og ventilasjonsanlegg anmeldes særskilt.


Ansvarshavende må godkjennes för arbeidet tar til.
Det forutsettes at det sörges for tilstrekkelig parkeringsmuligheter på egen grunn.

Bygningsrådet i Skien, den 14. okt. 1959.

Jens Per Jennemn
form.

Toralf Hovi.

3-11-59. Insp. m. bolig lagets arkitekter - Skaadahl - Reinertsen - Buer og Halvorsen
Fra bygn. ved møte bygn. kj. Vågen og endelig
Bygningens plassering i marken og trygdo


SKIEN BYPLAN
Forslag til reguleringsplan for området: Ulefossvn.- Valborgsgt.- Klosterfossen-Klostergt - Gimsöy pl- Gimsöy friareal -Barnehjemsbekken.
Industri Lager
Boliger
U= 0,15 – 0,25
Områder for statens, fylkets, komm. bygn.
Forretninger Kontorer
Jord og skogbruk
Gater Veger
Parker Turveger
Service bedrifter (produksjon)
Hytter pl
Almennyttige formål
Service bedrifter (omsetning) U=maks. 0,7
Gartnerier
Parkering Torg Jernbane
Lek Idrett Sport
felles avkjörsel
gågate
Reguleringsgrense
Begrensing reguleringsformål
Byggegrense
Byggelinje
Tomtegrense
U = Utnyttelsesgrad = brutto gulvflate / netto tomteareal
Fareområde
Spesialområde
N
MÖTE: 11/2 – 71
SAK: 3045 / 71.
SONE: 513 22.
STADFESTET: 11/1 – 72.
MÅL 1:1000
SKIEN BYPLANKONTOR 6-11-1970
RETTET
ST.NR. 305
ENDRET SM.18 (671)
ENDRET SONE NR. 513.27. ST.F: 14.1.87
ENDRET SONE NR: 513.23. ST.F.D: 5.1.78
Se plan 842 godkjent 09.06.2005
Barnehjemsbekken
Baugeids gate
Dag Eilivssons gate
Åsas gate
Peder Claussöns gate
Herkulesgata
Ragnhilds gate
Aslaugs gate
Industrigata
Kragerögata
Gimsöy skole
Folkeskole
Grogata
Lilleklostergata
Breviksgata
Lensmannsvegen
Porsgrunnsvegen
Langesundsgata
Tolleskogen
Gydas gate
Ingrids gate
Klostergata
Melumvegen
Skiensfjordens Skofabrikk
BUSSHOLDEPLASS
GÅGATE
NY VEG
Garasjer
Parkering
felles avkjörsel



TEGNFORKLARING

PBL§25. REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.1)

- Område for bolig med tilhørende anlegg
- Bolig/ kontor
- Bolig/ forretning/ kontor
- Forretning/ kontor
- Forettning/kontor/bensinstasjon

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Kjøreveg - Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.4)

- Offentlige friområder generelt
- Annet friområde / Park / lek-oppholdsareale

FAREOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg (HØYSPENT)
- Område for rasfare (RASFARE)

SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Bevaring av bygninger

FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles gårdsplass

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje i vegkryss
- Eksisternde Tomtegrense
- Bebyggelse som fjernes
- Støyskjerm
- Avkjørsel
- Stegnings av avkjørsel
- Gangforbindelse

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000

10 m 20 m 30 m 40 m

N

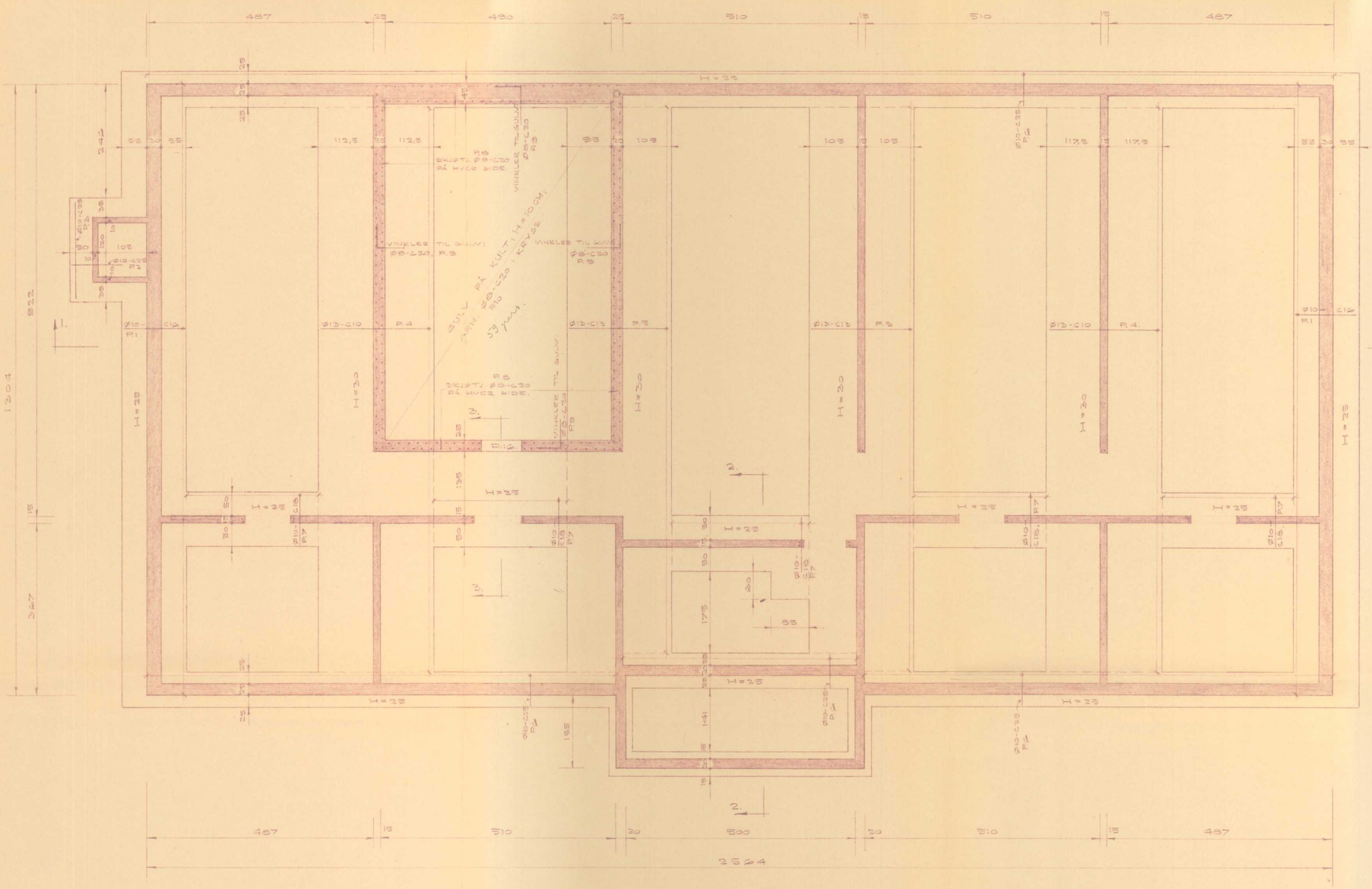
SKIEN KOMMUNE

Stadf. nr: 852	Sone nr: 513.30-E1	Revidert: 04.05.2005, sist rev etter bystyrevedtak 09.06.05	Saksbehandler: Sissel Nybro

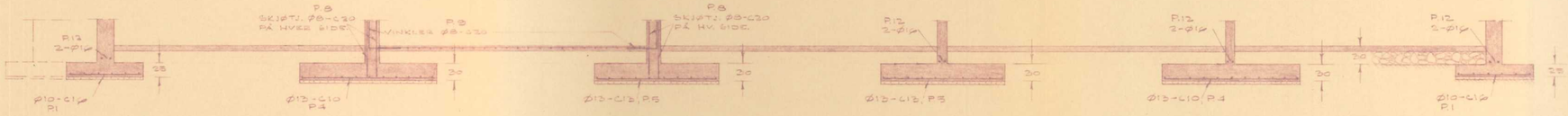
REGULERINGSPLAN FOR HERKULESOMRÅDET

Planen er utarbeidet av COWI AS for Sektor Eiendomsutvikling AS 2004/2005 Datert 29.11.2004 COWI

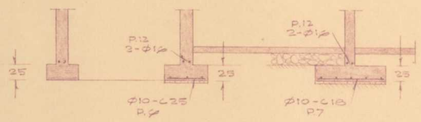
HOTS: 1. gang: 7.12.2004 2. gang: 24.05.2005	OFFETLIG ETTERSYN: 11.12.2004 - 21.01.2005	EGENGODKJENT: 21.10.2005



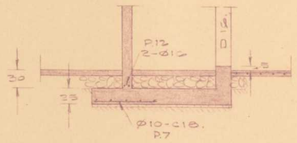
FUNDAMENTPLAN.
MÅL 1:50



SNITT 1-1.
MÅL 1:50



SNITT 2-2.
MÅL 1:50



SNITT 3-3.
MÅL 1:50

Mottatt
Skiens bygningssjefkontor
Dn 6/11 1959

BYGNINGSTILSYNET I SKIEN
J. NR. 575 1959
ARK.NR. 522

ANMERKNINGER.

UNDER ALLE SÅLER LEGGES UT 8 CM. MAGERBETONG.
GULV, VEGGER OG TAK TILFLUKTSROM STØPES I BET. B 200.
ALLE SÅLER STØPES I BETT B 200
GRUNNMURER KAN STØPES I BETONG B 150.
KJELLERGULV
ALT ARM. STÅL ER KAMSTÅL K.S.P. 40.
FORD. ARM. I ARMERTE SÅLER: Ø10-C25, P.11
I TOPP OG BUNN GRUNNMURER LEGGES Ø.J.S. 2-Ø12. P.12
RUNDT ÅPN. I BETONGVEGGER LEGGES EKSTRA 2-Ø12. P.13

NB! ANG. MÅL, ETC., KFR. ARKITEKTENS TEGNINGER.

SKIEN B.B.L. HYBELHUS, GIMSØY HAGEBY.	1:50	EDCBA
FUNDAMENTPLAN M./DETALJER.	MÅL	DATO 3-11-59.
	TLF. 20475	T.E.
A.L.HØYER SKIEN	690-1-00.	

PL.1 - H=15

PL.3 - H=15

PL.4 - H=15

PL.5 - H=15

55 pers.

DETTE PARTI

FORSKALES 10 CM HØYERE ENN ØVRIGE DEKKE.

DEKKE P.41 KULT. HASLAVOLL
ARM. Ø8-C30 I KRYSS, P.41

1 STK. SOLS VENTIL, MONT 30 cm FRA TAK.

STÅLRØR 70MM INNV. DIAM.

ØVRIGE DEKKE

SNITT 1-1.
MÅL 1:20

SNITT 2-2.
MÅL 1:20

SNITT 3-3.
MÅL 1:20

SNITT 4-4.
MÅL 1:20

SNITT 7-7.
MÅL 1:20

SNITT 8-8.
MÅL 1:20

DETALJ TRAPP.
MÅL 1:20

NB! FOR INNTRINN OG OPPTRINN, KFR. ARKITEKTEN.

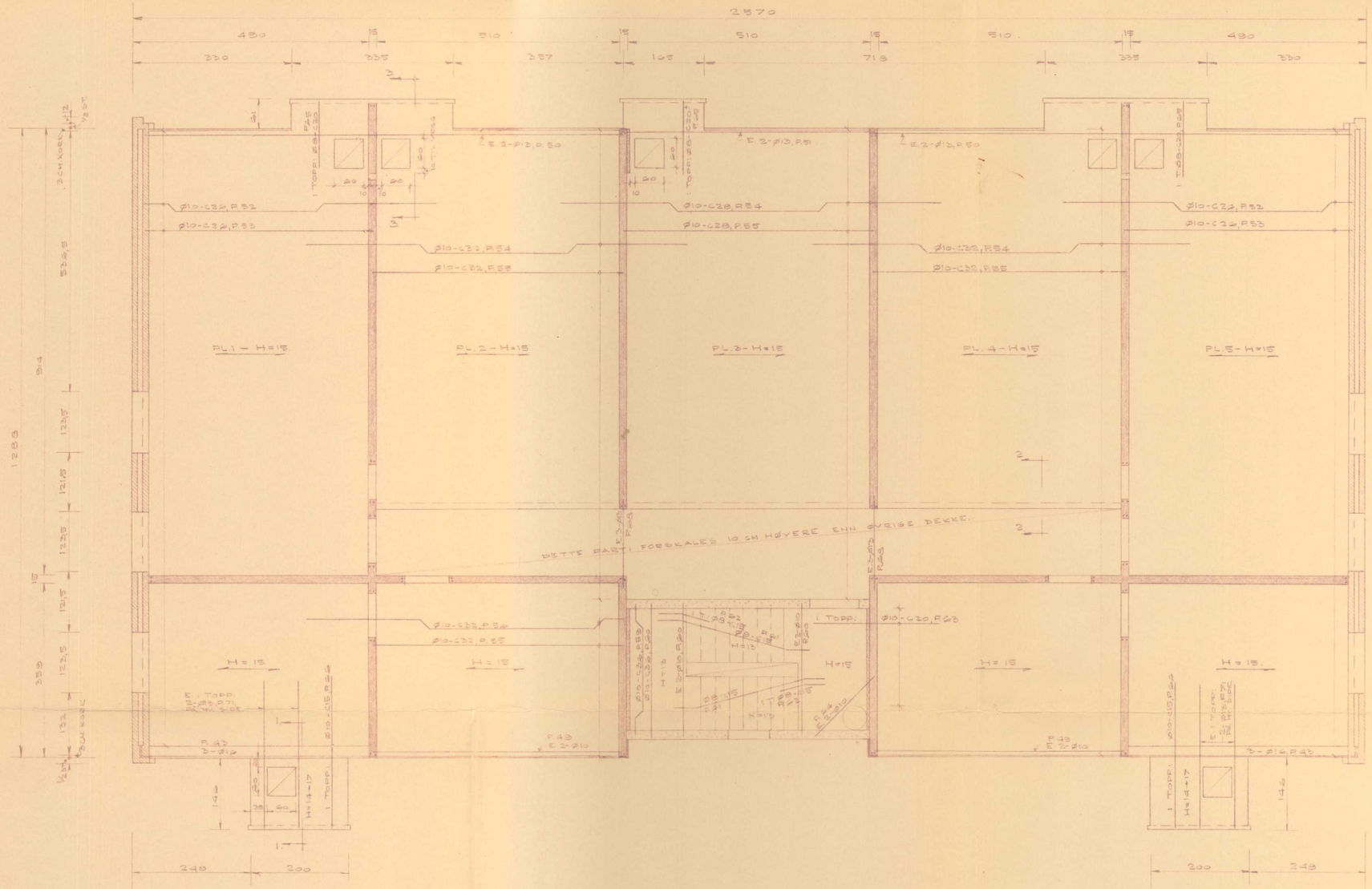
ANMERKNINGER.

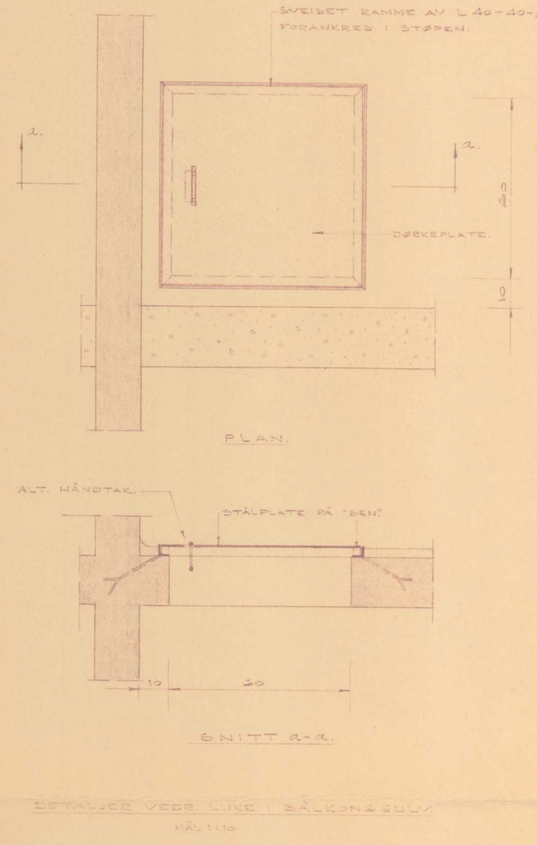
GRUNNMURER OG TAK I TILFLUKTSROM STØPES I BETONG B300.
ØVRIGE DEKKER STØPES I BETONG B300.
——"—— VEGGER ——"—— ——"—— B180.
ALT ARM. STÅL MERKET B.S. ER ST.00.
ØVRIG ARM. STÅL ER KAMSTÅL C.S.P. 40.
FJED ARM. I ENVEISPLATTER: Ø8-C30, P.14
I TOPP OG BUNN GRUNNMURER LEGGES GJ. GÅENDE 2-Ø12, P.12.
RUNDT ÅPN. I BETONGVEGGER LEGGES EKSTRA 2-Ø12, P.12.
I FORKANT TRAPPETRIN LEGGES EKSTRA 1-Ø8, P.14

NB! ANG. MÅL, ETC., KFR. ARKITEKTENS TEGNINGER.

BYGNINGSSJEFEN I SKIEN
30/11 59
J. NR. 565 11 59
ARK. NR. 522

SKIEN B.S.L., HYBELHUS, SIMSØY HASLEBY	1:20 / 1:50	E D C B A 22-11-59, T.S.
DEKKE OVER KJELLER M/DRT.	MÅL	DATO 22-11-59
	TLF. 20475	T.S.
A.L. HØYER SKIEN		590-1-01





DETALJER VEDR. LUKE I BALKONGULV

MÅL 1:10

ANS. SNITT 1-1, 2-2, OG 3-3, SE VÅR TEGN. NR. 690-1-02.

Mottatt
Skiens bygningstekniske kontor
Dn 7/12 1960

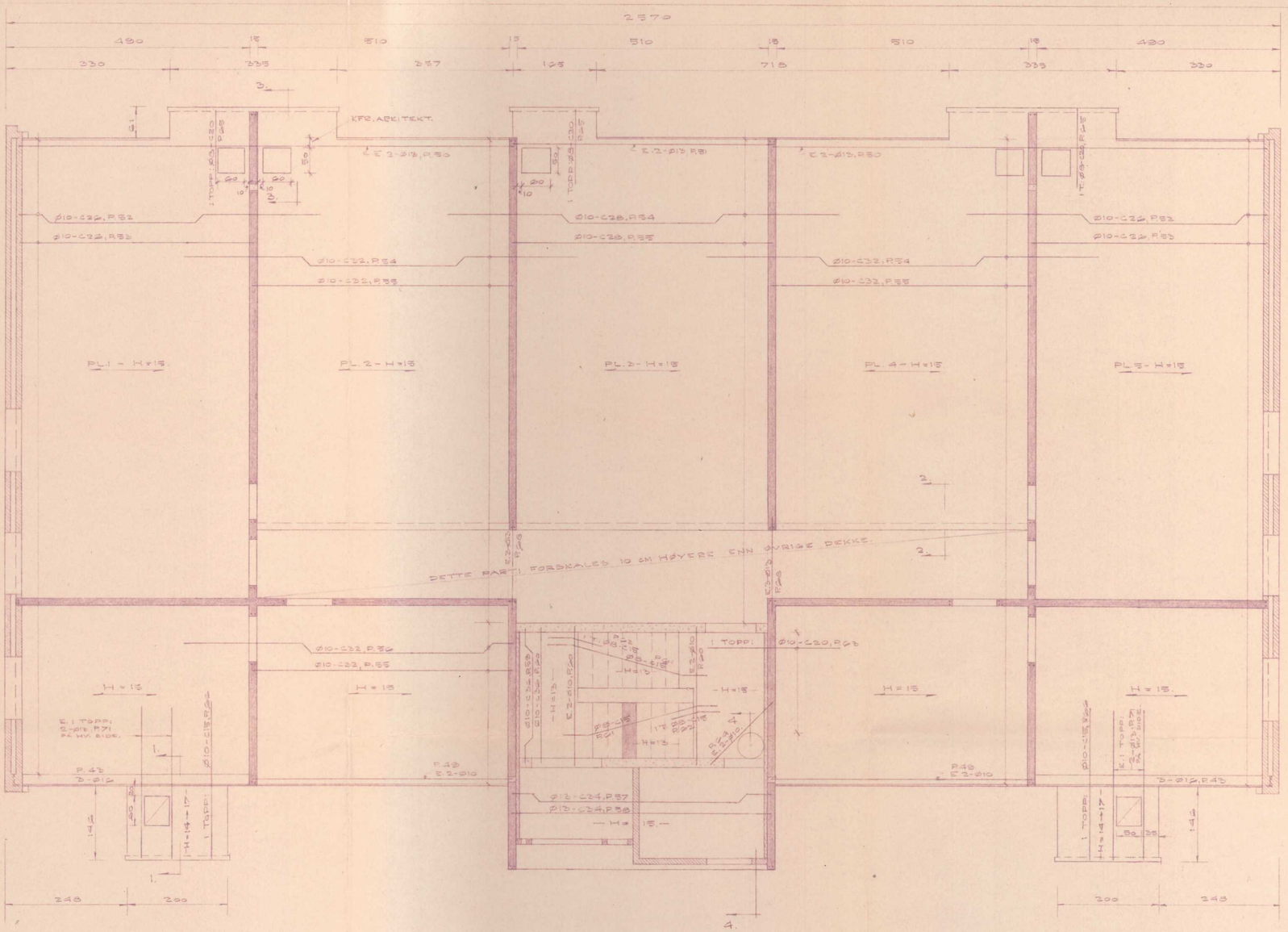
BYGNINGSRÅDET I SKIEN
J. NR. 63 1960
ARK.NR. 522

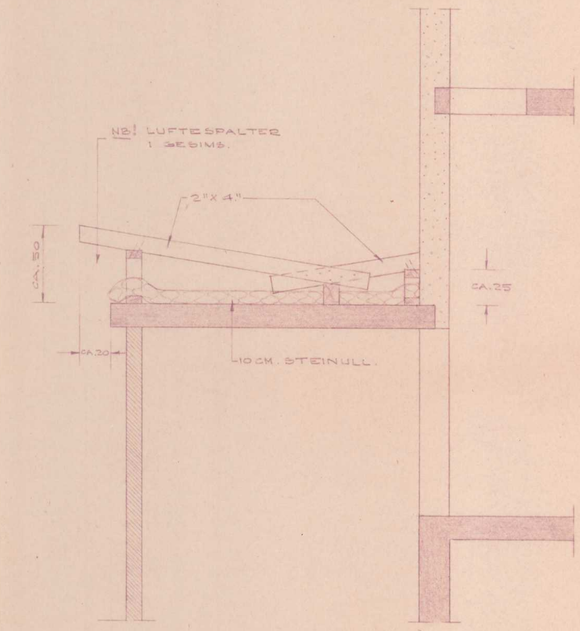
ANMERKNINGER.

DEKKER OG BJELKER STØPES I BETONG B 300.
VEGGER STØPES I BETONG B 150.
GAVLVEGGER MURES I "B"-STEIN MED "C"-MØRTEL.
ARM. STÅL MERKET "St 5" ER ST 00.
ØVRIG ARM. STÅL ER KAMSTÅL C.S.P. 40.
FORDELINGSARM. PLATER: Ø8-C20, P 20.
I TOPP OG BUNN BETONGVEGGER LEGGES 4 I GÅENDE 2-Ø12. P70
RUNDT ÅPN. I BETONGVEGGER OG DEKKE LEGGES EKSTRA 2-Ø12.
I FORKANT TRAPPETRIN LEGGES EKSTRA 1-Ø8, P 20. P70

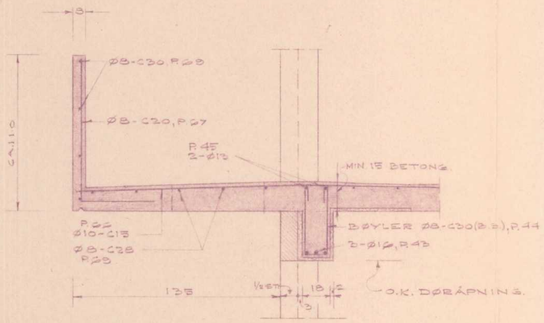
NB! ANS. MÅL, ETC., KFR. ARKITEKTENS TEGNINGER.

SKIEN B.B.L., HYSEILHUS, GIMSØY HAGEBY.	1:10 1:50	E D C B A
DEKKE OVER 2. OG 3. ETASJE.	MÅL	DATO 1-12-60
	TLF. 20475	T.T.
A.L. HØYER SKIEN		690-1-03

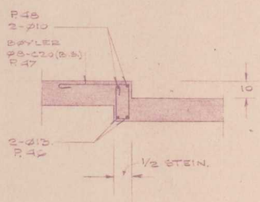




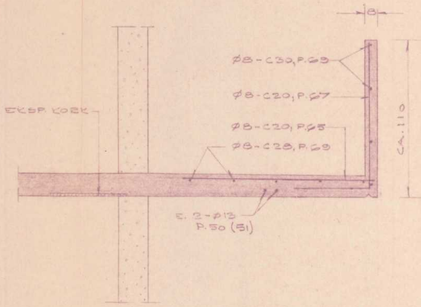
SNITT 4-4
MÅL 1:30.



SNITT 1-1.
MÅL 1:30



SNITT 2-2.
MÅL 1:30



SNITT 3-3.
MÅL 1:30

Mottatt
Skiens bygningstekniske kontor
D 13/1 1960

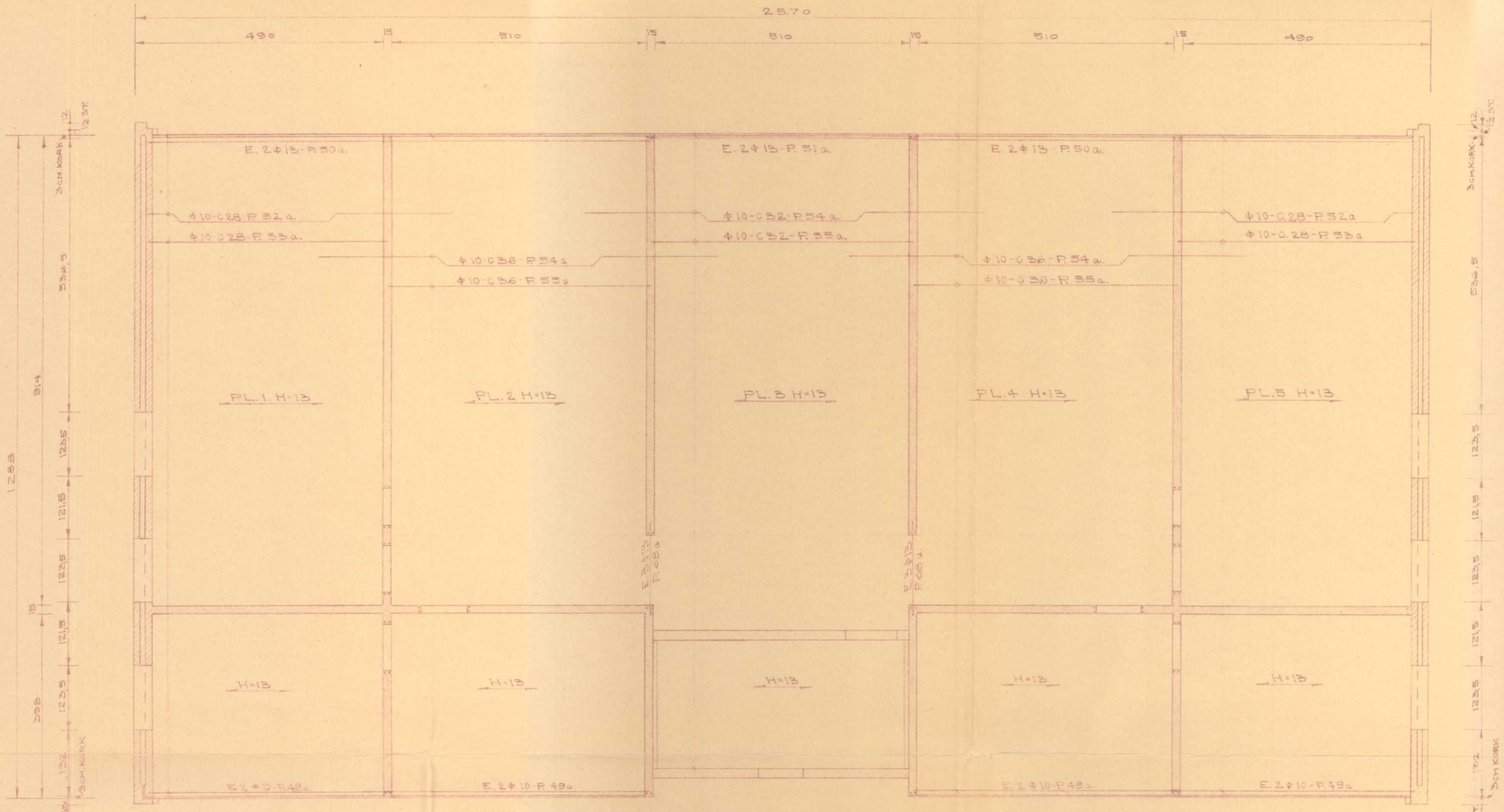
BYGNINGSSJEFEN I SKIEN
J. NR. 9 1960
ARK.NR. 522

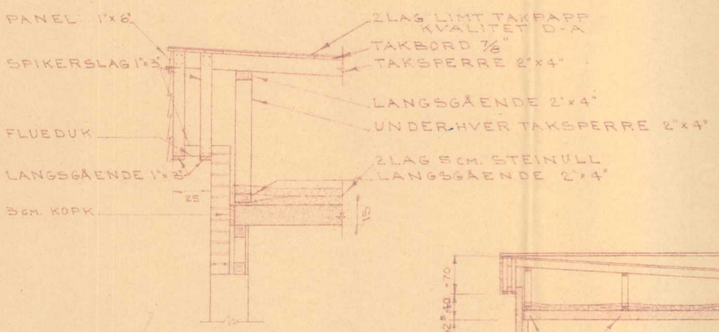
ANMERKNINGER:

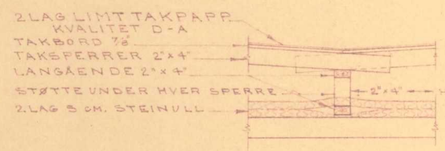
DEKKER OG BJELKER STØPES I BETONG B 200.
VEGGER STØPES I BETONG B 150.
GAVLVEGGER MURES I "B"-STEIN MED "C"-MØRTEL.
ARM. STÅL MERKET "B.S." ER ST. 00.
ØVRIG ARM. STÅL ER KAMSTÅL C.S.C. 40.
FORDELINGSARM. PLATER: Ø8-C28, P.29
I TOPP OG BUNN BETVEGGER LEGGES 61. GÅENDE 2-Ø12 P.22
RUNDT ÅPN. I BET. VEGGER OG DEKKE LEGGES EKSTRA 2-Ø12 P.23
I FORKANT TRAPPETRIN LEGGES EKSTRA 1-Ø8, P.28

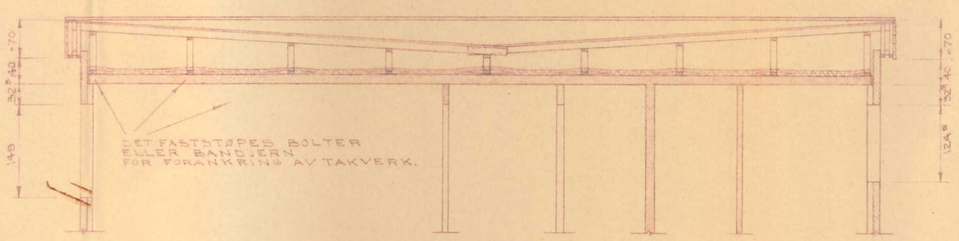
NB! ANG. MÅL, ETC., KFR. ARKITEKTENS TEGNINGER.

SKIEN B.B.L., HYBELHUS, GIMSØY HAGEBY.	1:20 1:50	E D C B A
DEKKE OVER 1. ETASJE MED DETALJER.	MÅL	DATO 11-1-60.
A.L.HØYER SKIEN	TLF. 20475	T.S. 590-1-02









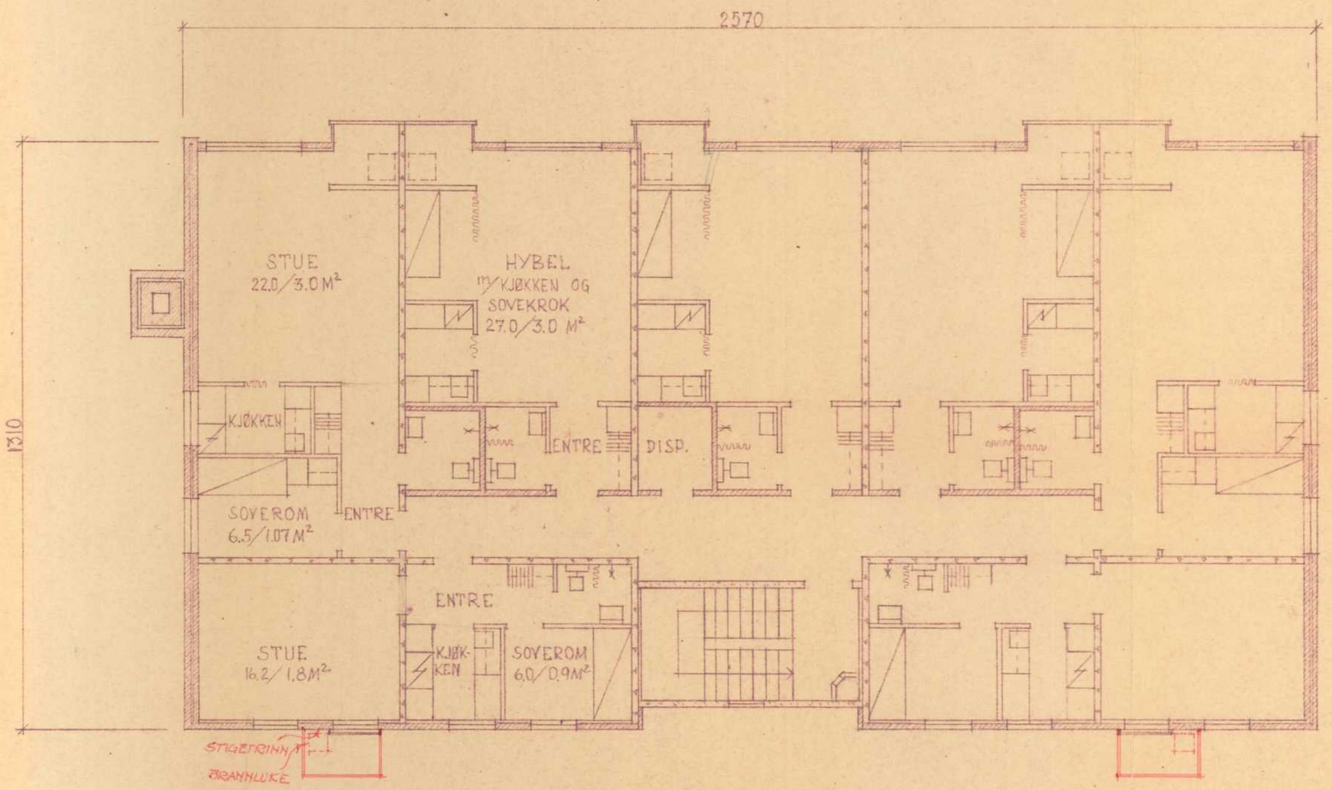
Mottatt
Skien bygningssjefkontor
Dato 26/1 1960

BYGNINGSKONTORET I SKIEN
J. NR. 187-60
ARK. NR. 522

ANMERKNINGER:
DEKKER STØPES I BETONG B 200.
VEGGER STØPES I BETONG B 150.
GAVLVEGGER MURES I "B"-STEIN MED "C"-MØRTEL.
ARM. STÅL MERKET "BS" ER ST. 00.
ØVRIG ARM. STÅL ER KAMSTÅL c.s.f. 40.
FORDELINGSARM. PLATER: ϕ8-c 30, P. 69 a.
I TOPP OG BUNN BET. VEGGER LEGGES GJ. GÅENDE 2-ϕ 13 P. 70 a.
RUNDT ÅPN. I BET. VEGGER OG DEKKE LEGGES EKSTRA 2-ϕ 13 P. 70 a.

NBI ANG. MÅL, ETC., KFR. ARKITEKTENS TEGNINGER.

SKIEN B.B.L. HYBELHUS, GIMSØY HAGEBY.	
DEKKE OVER 4. ETASJE. (TAKPLAN)	1:50 · MÅL · DATO 20-4-60 · TLF 20475 · R. I. · E D C B A
A.L. HØYER SKIEN	690-1-04



ETASJEPLAN

OPPDR. GIVER

SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

TEGN. TITEL

Etasjeplan

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 45 84

MÅL: 1:100

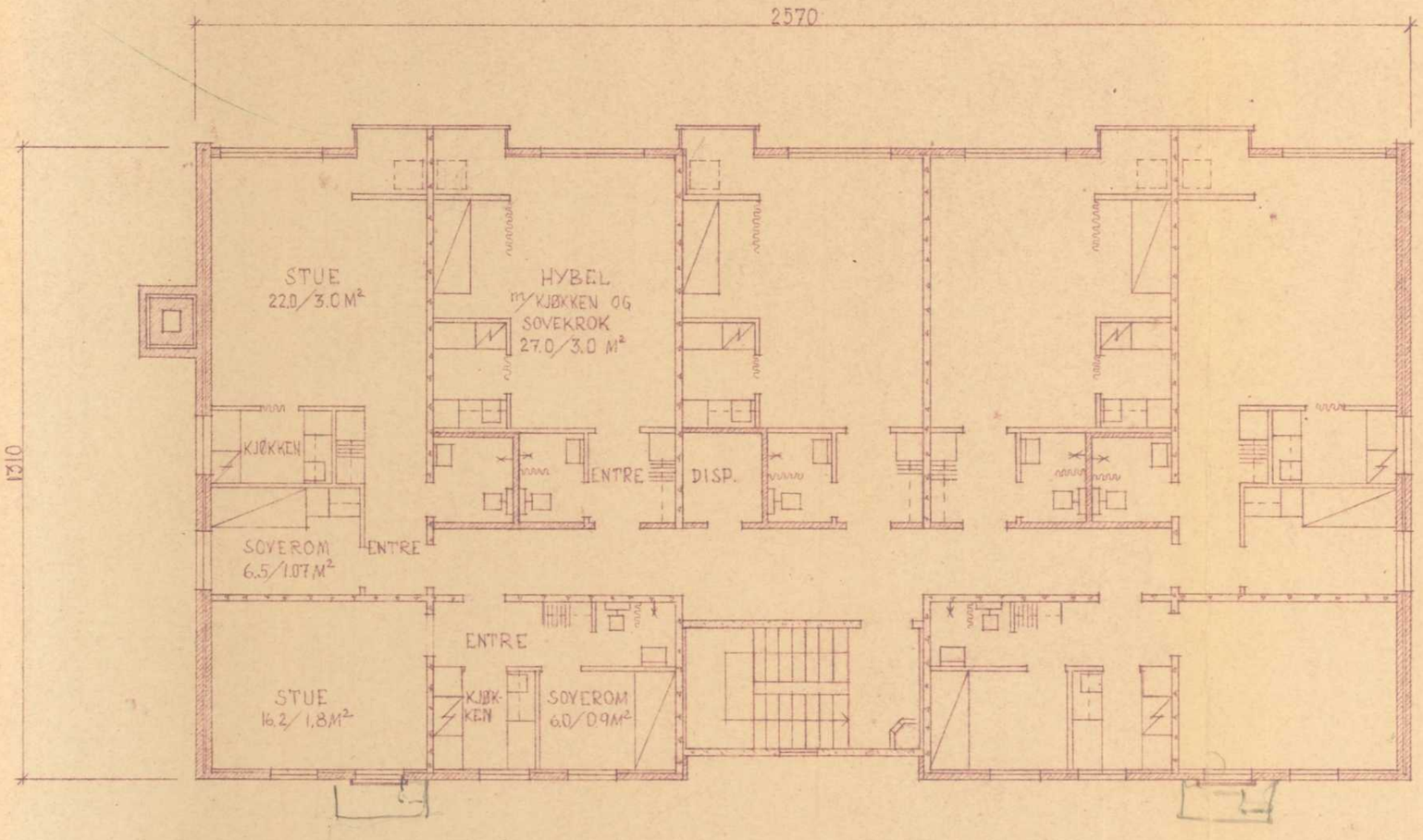
TEGNET 8/9-1959

SIGN.

RETTET | DATO

TEGN. NR.

5637 – 60



ETASJEPLAN

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 544 1959

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

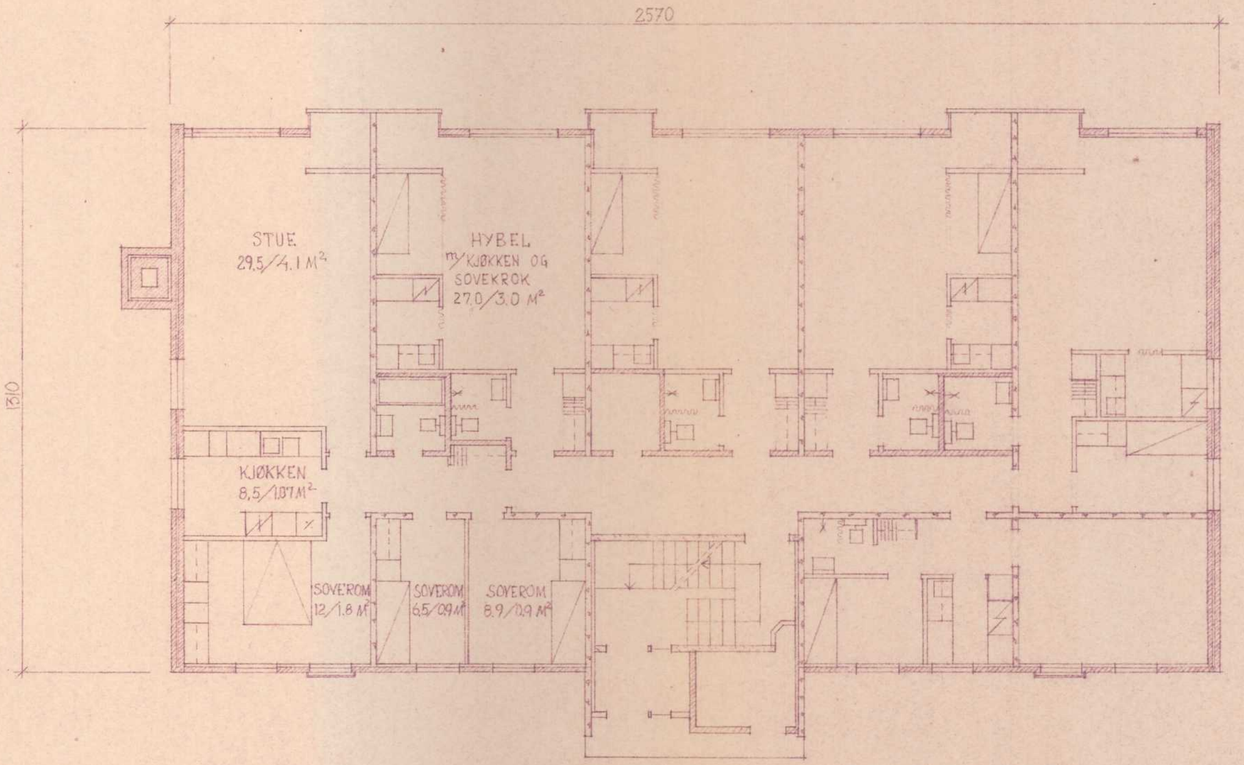
TEGN. TITEL
Etasjeplan

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6. OSLO T. 33 45 F4

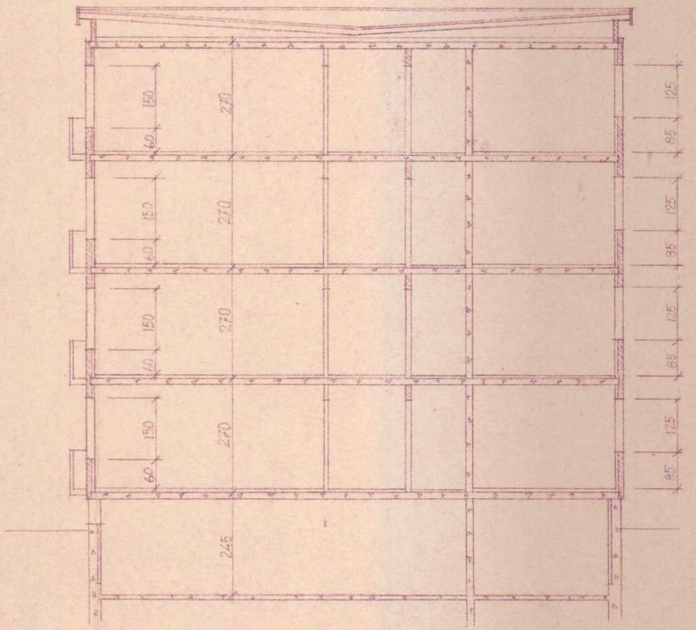
MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Hallvig

RETTET | DATO

TEGN. NR.
5637 – 60



PLAN 1. ETASJE



SNITT

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 574/1959

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

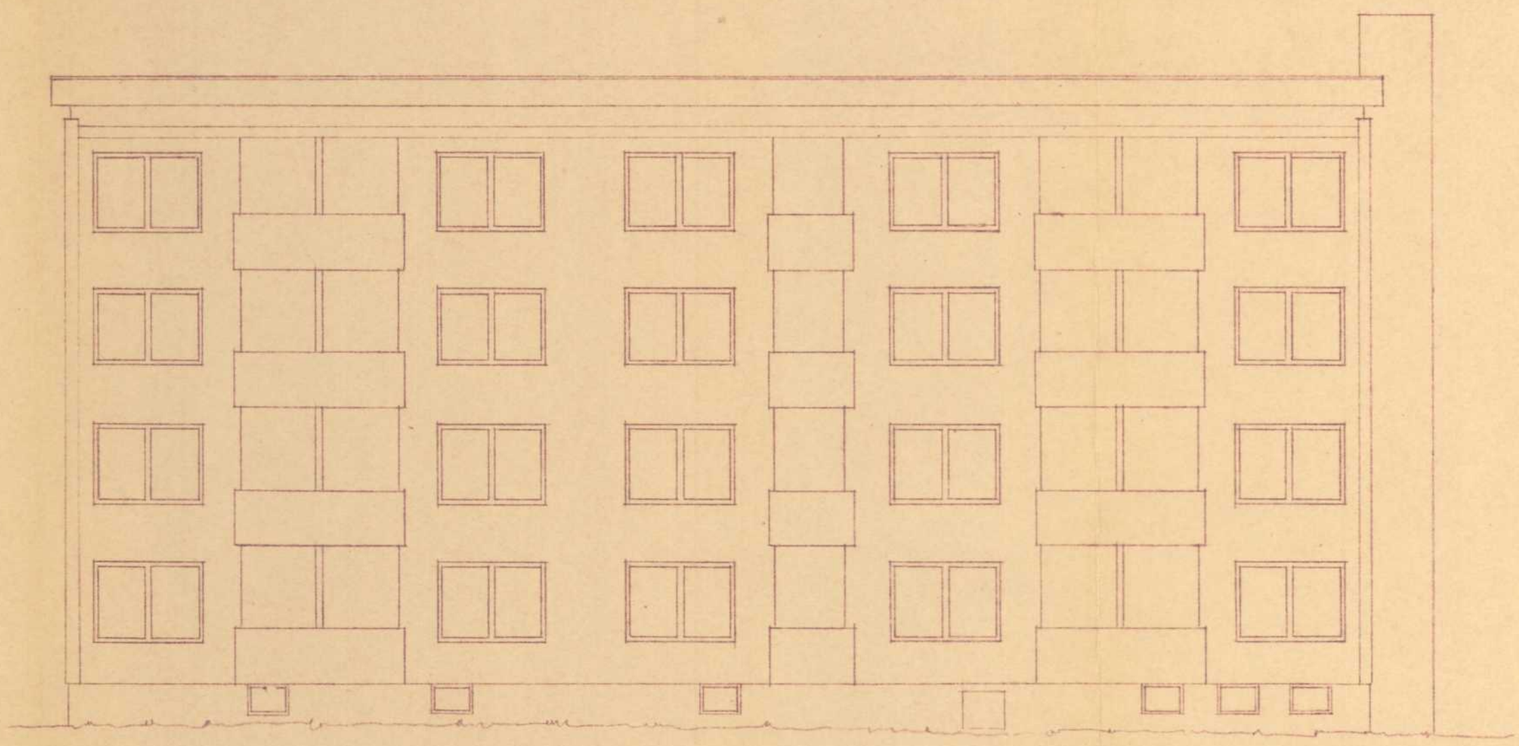
TEGN. TITEL
Plan 1. etg.
snitt

NBBL NORSKE BOLIGBYGGERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO 1 33 42 ...

MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarby

RETTET | DATO

TEGN. NR.
5637 – 59



MOT VEST

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 574/1959.

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

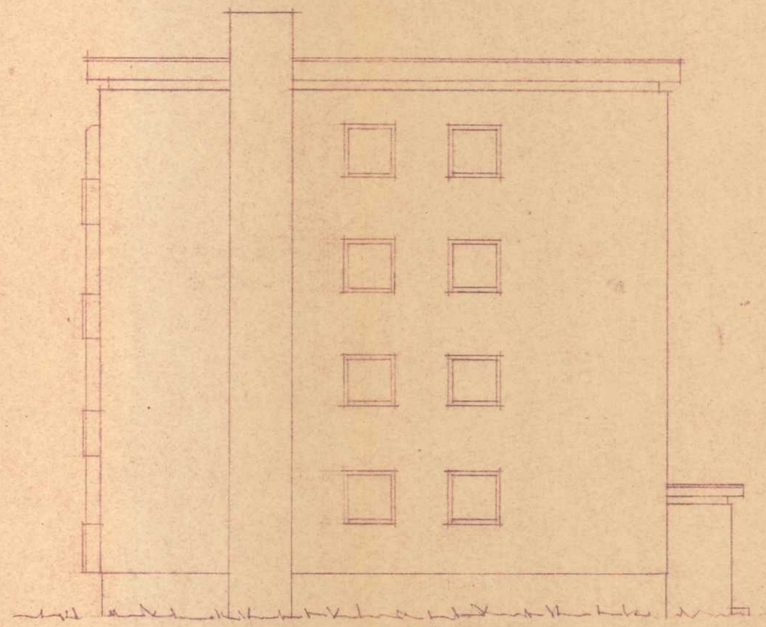
TEGN. TITEL
Fasade

NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6. OSLO T 35 40 84

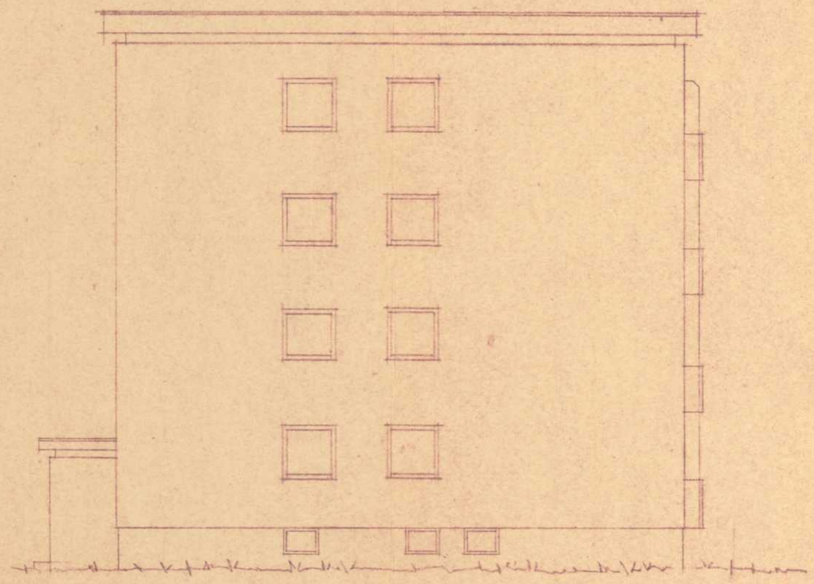
MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarbye

RETTET | DATO

TEGN. NR.
5637 – 57



MOT SYD



MOT NORD

SKIENS BYGNINGSRÅD
J. NR. 574/1959

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L.
GIMSØY HAGEBY

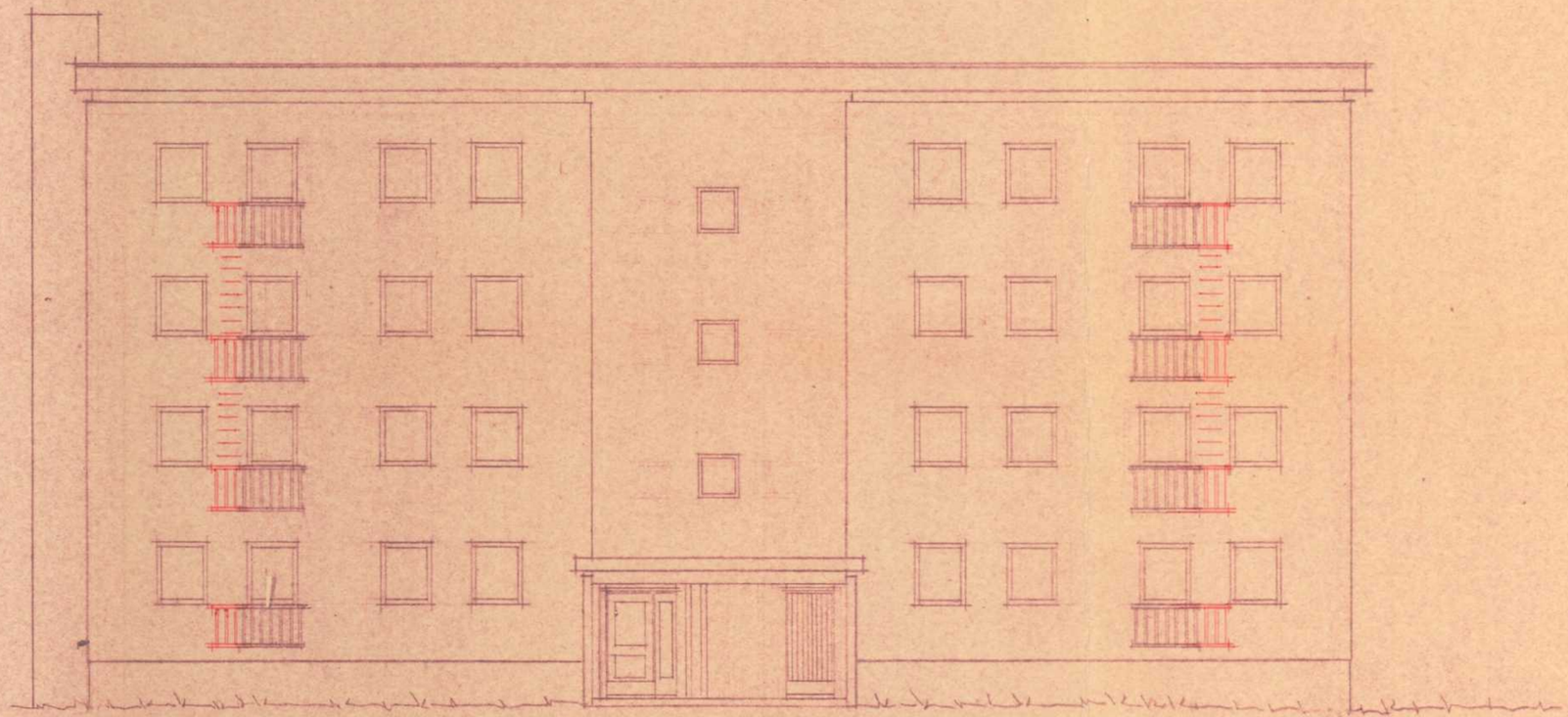
TEGN. TITEL
Fasader

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T. 37 42 85

MÅLT 1:100
TEGNET 5/5 1959
KR

RETTET 8-9-59
DATO 11-7-59

TEGN. NR. 5637 — 55



MOT ØST

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L.
GIMSØY HAGEBY

TEGN. TITTEL
Fasade

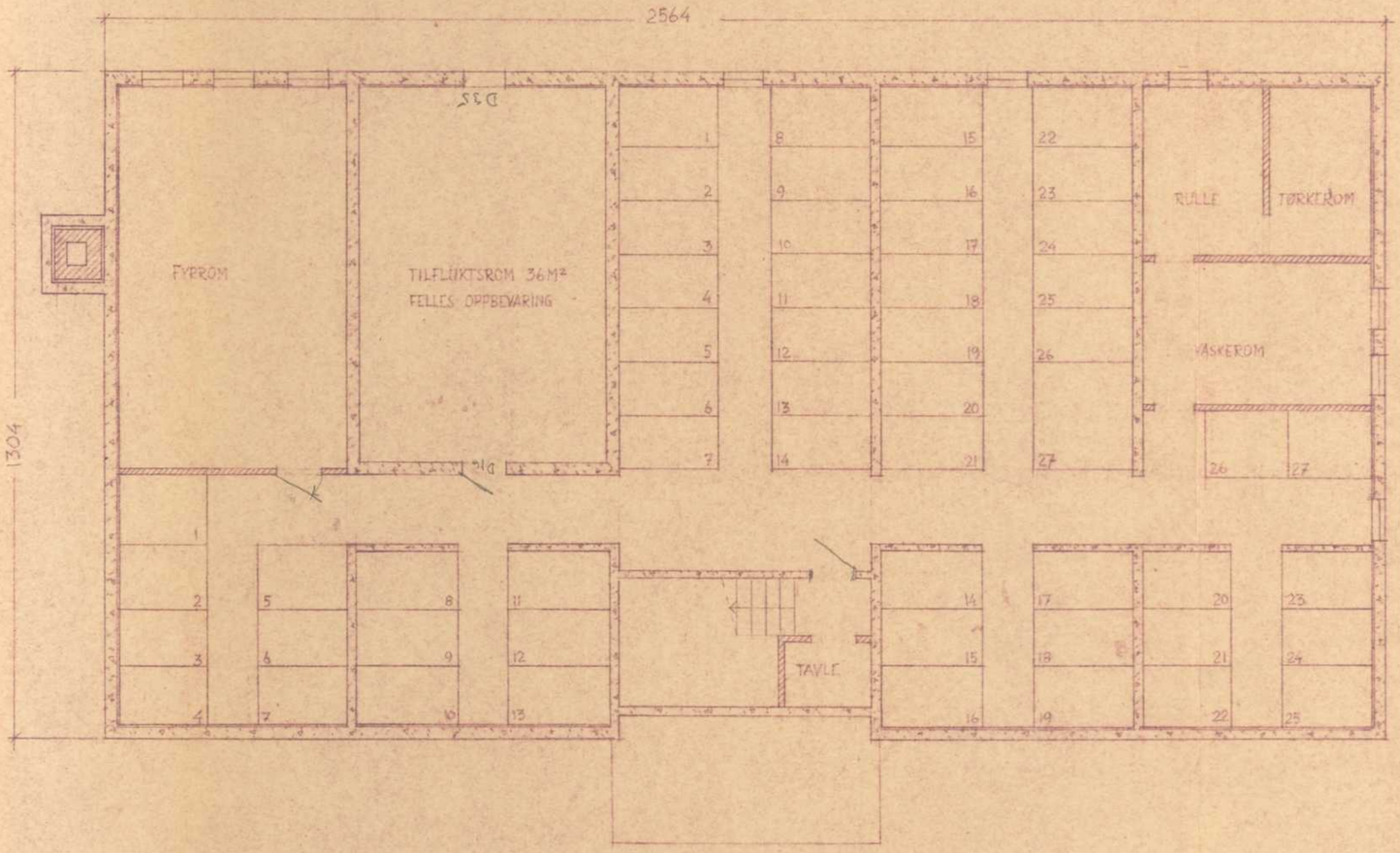
NBBL
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 8, OSLO T. 33 40 66

MÅL: 1:100

TEGNET 5/3-1959
SIGN. K.R.

RETTET 8-9-59
DATO 10-7-59

TEGN. NR. 5637 — 53



SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 374 1959.

OPPDR. GIVER
SKIEN BBL
GIMSØY HAGEBY

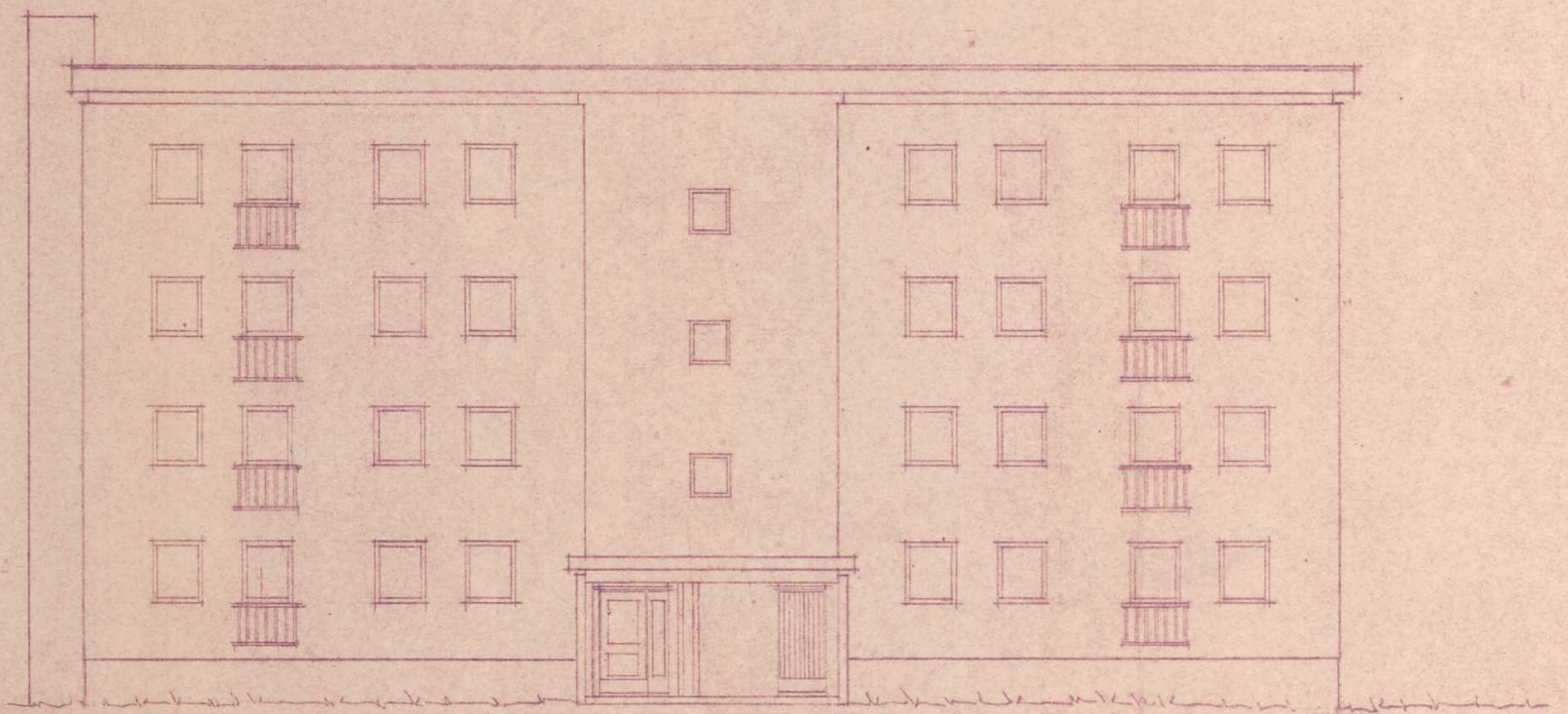
TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

RETTET 8-9-59
DATO

NBBL
ARKITEKTKONTOR
KR. AUGUSTS GT. 5 OSLO T. 23 4.

MÅL: 1:100
TEGNET 18/8 1959
SIGN. Hansen

TEGN. NR.
5637 - 58



MOT VEST

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 544/1959

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L
GIMSØY - HAGEBY

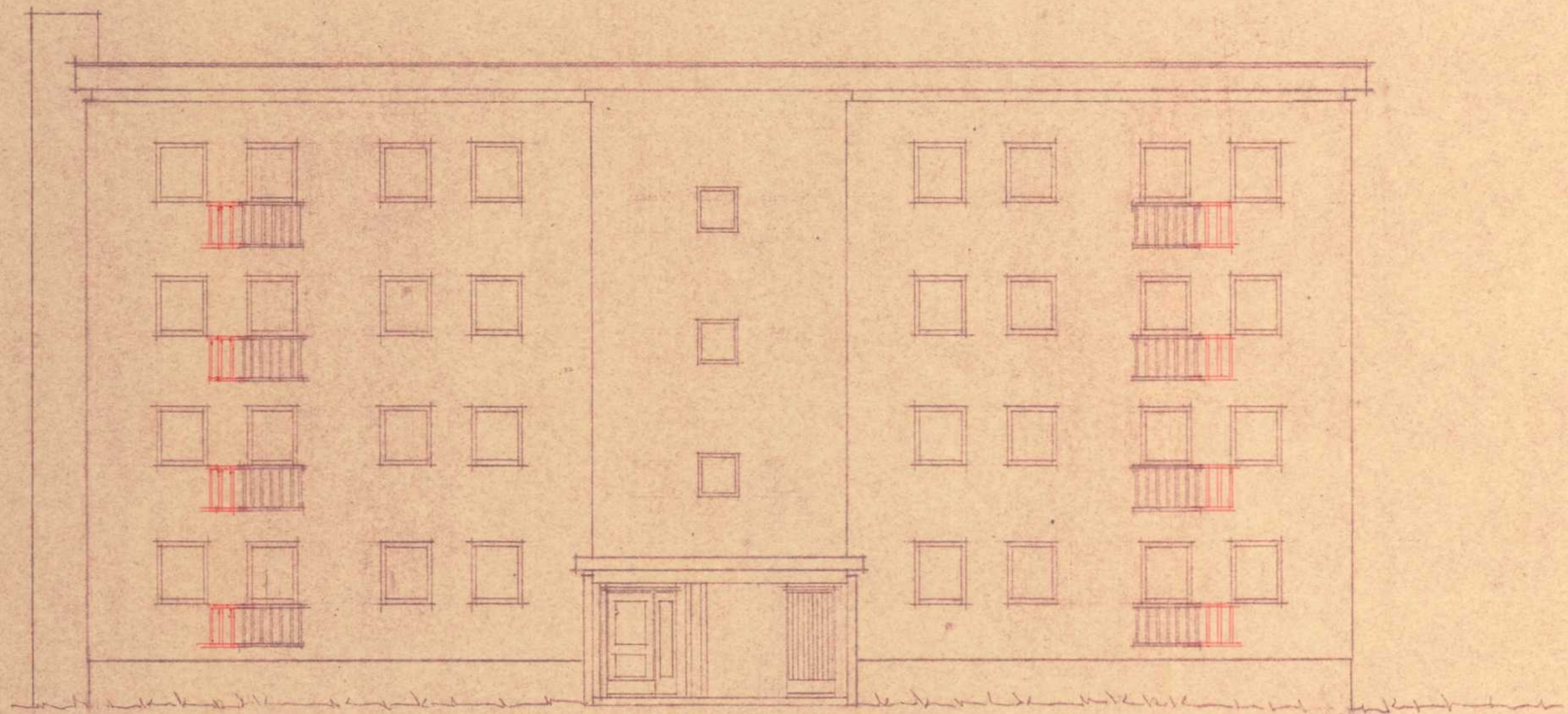
TEGN. TITTEL
Fasade

8-9-59
10-7-59
RETTET DATO

NBBL AL NORSK BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T. 55 42 84

MÅL: 1:100
TEGNET 5/3-1959
KONTR. KR.

TEGN. NR.
5637 — 53



MOT ØST

SKIENS BYGNINGSRÅD
J. NR. 6000 1959
672 - 59

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L.
GIMSØY HAGEBY

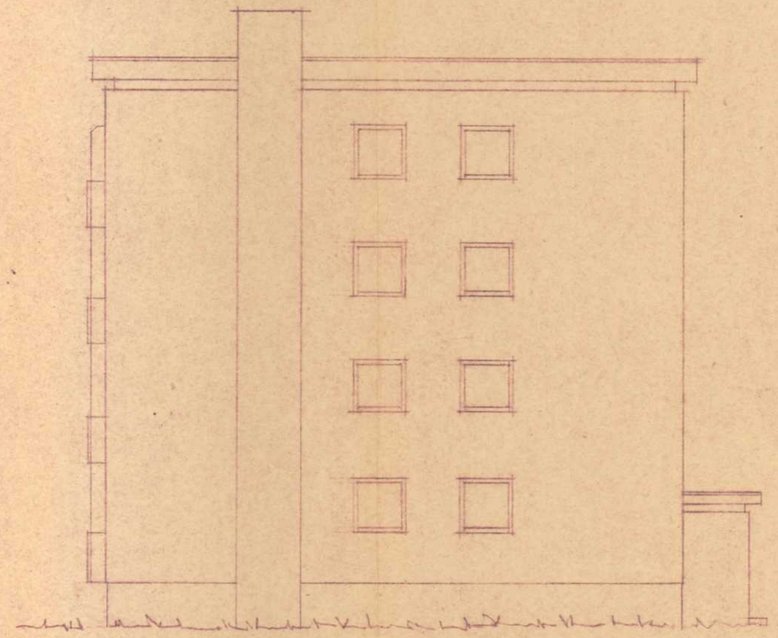
TEGN. TITEL
Fasade

RETTET 8-9-59, 10-11-59
DATO

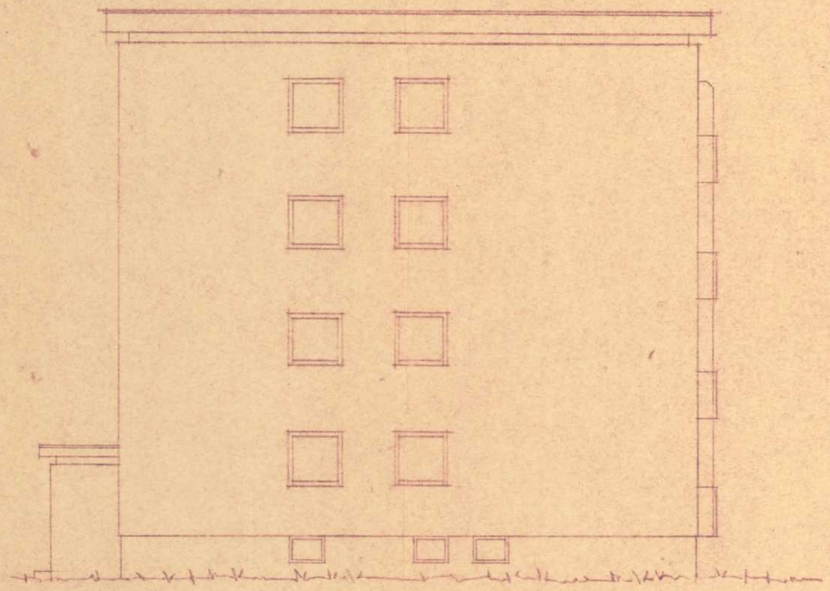
NBBL
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 5 OSLO 1 TLF. 20 40 64

MÅL: 1:100
TEGNET 5/3-1959
SIGN. KR.

TEGN. NR. 5637 – 53



MOT SYD



MOT NORD

SKIENS BYGNINGSRÅD
600 10 59
672 - 59

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L.
GIMSØY HAGEFELT

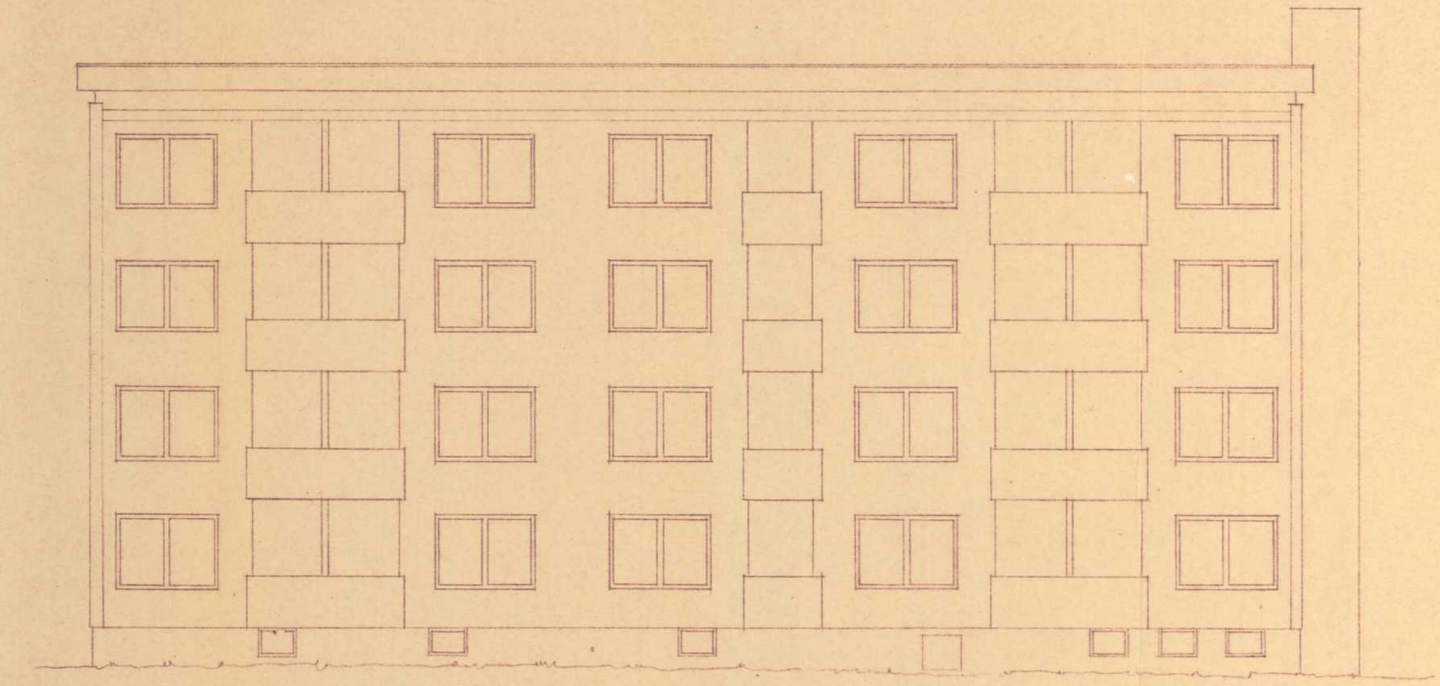
TEGN. TITEL.
Fasader

NSBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T. 55 42 80

MÅL: 1:100
TEGNET 5/5 -1959
SIGN. KR

RETTET 8-9-59
DATO III-763

TEGN. NR
563/ — 55



MOT VEST

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 600 1959
672 - 59

OPPDR GIVER
SKIEN B·B·L.
GIMSØY HAGEBY

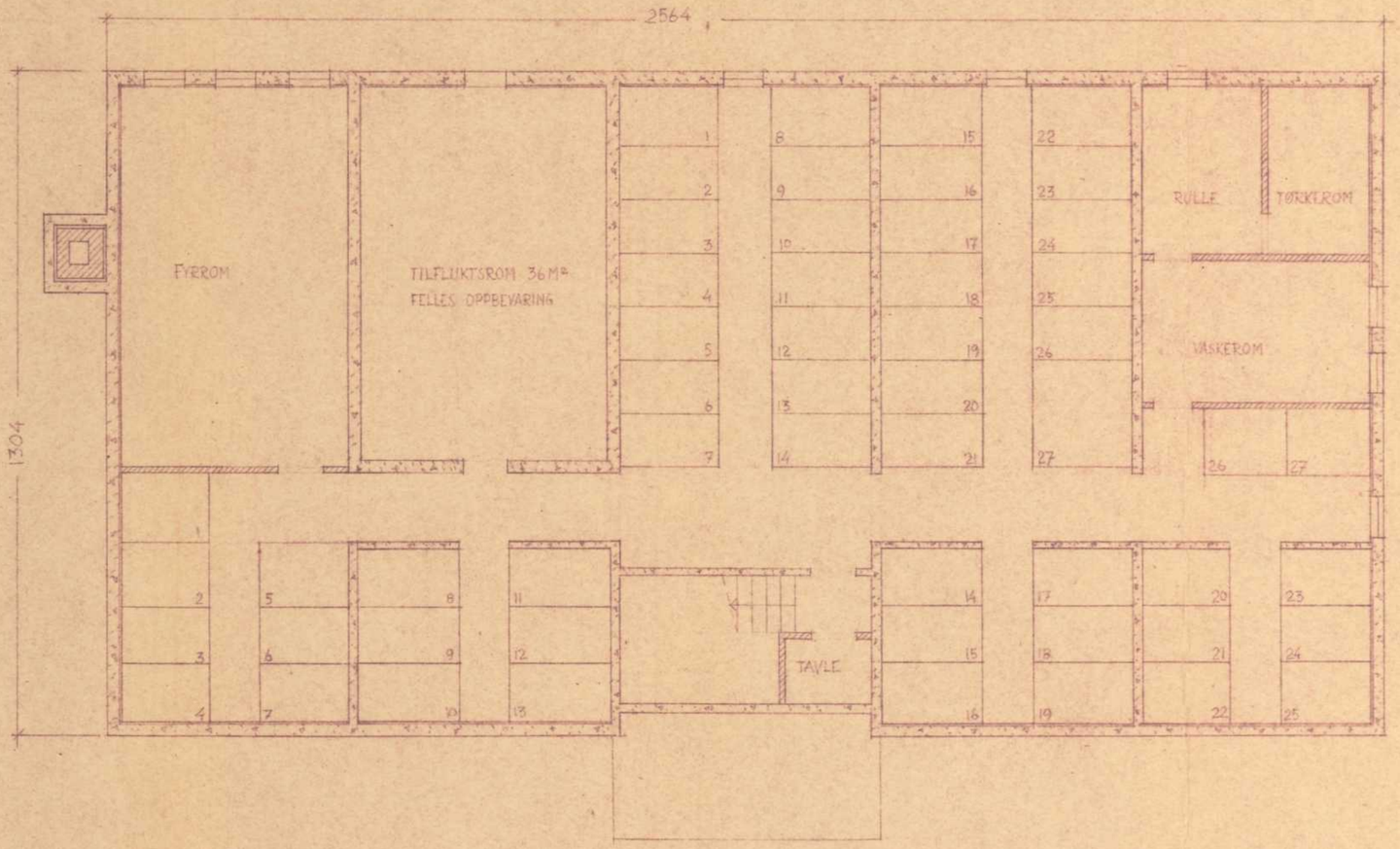
TEGN. TITEL
Fasade

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 30 42 84

MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarlye

RETTET DATO

TEGN. NR.
5637 - 57



SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 600959
672 -59.

OPPDR. GIVER
SKIEN BBL
GIMSØY HAGEBY

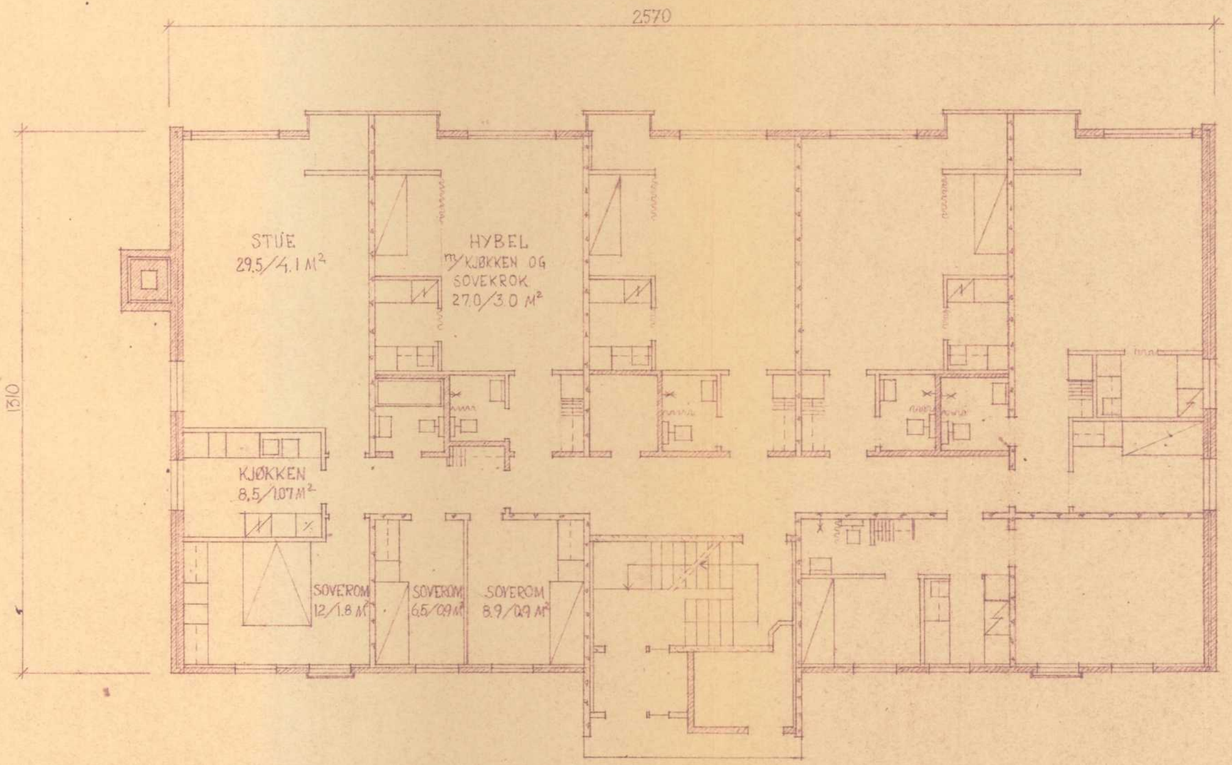
TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

RETTET 8-9-59
DATO

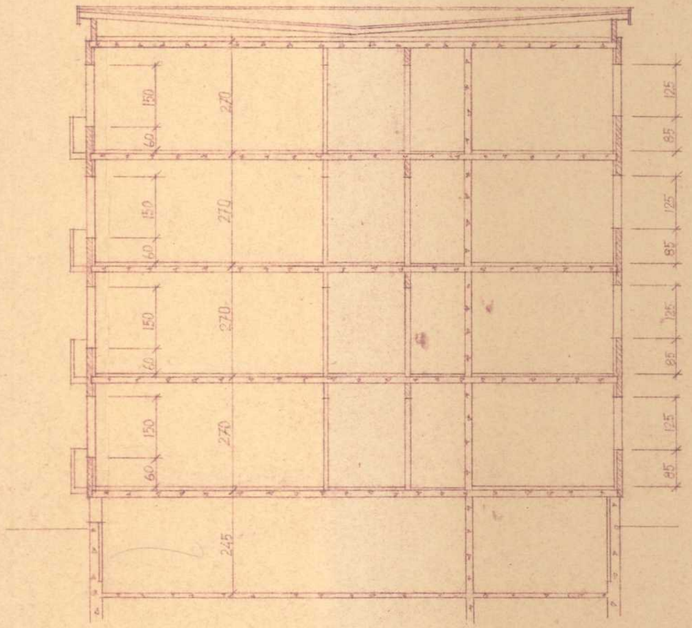
NBBL
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 42 60

MÅL: 1:100
TEGNET 18/8 -1959
SIGN: Haarberg

TEGN. NR.
5637 - 58



PLAN 1. ETASJE



SNITT

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 6001959
672-59

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

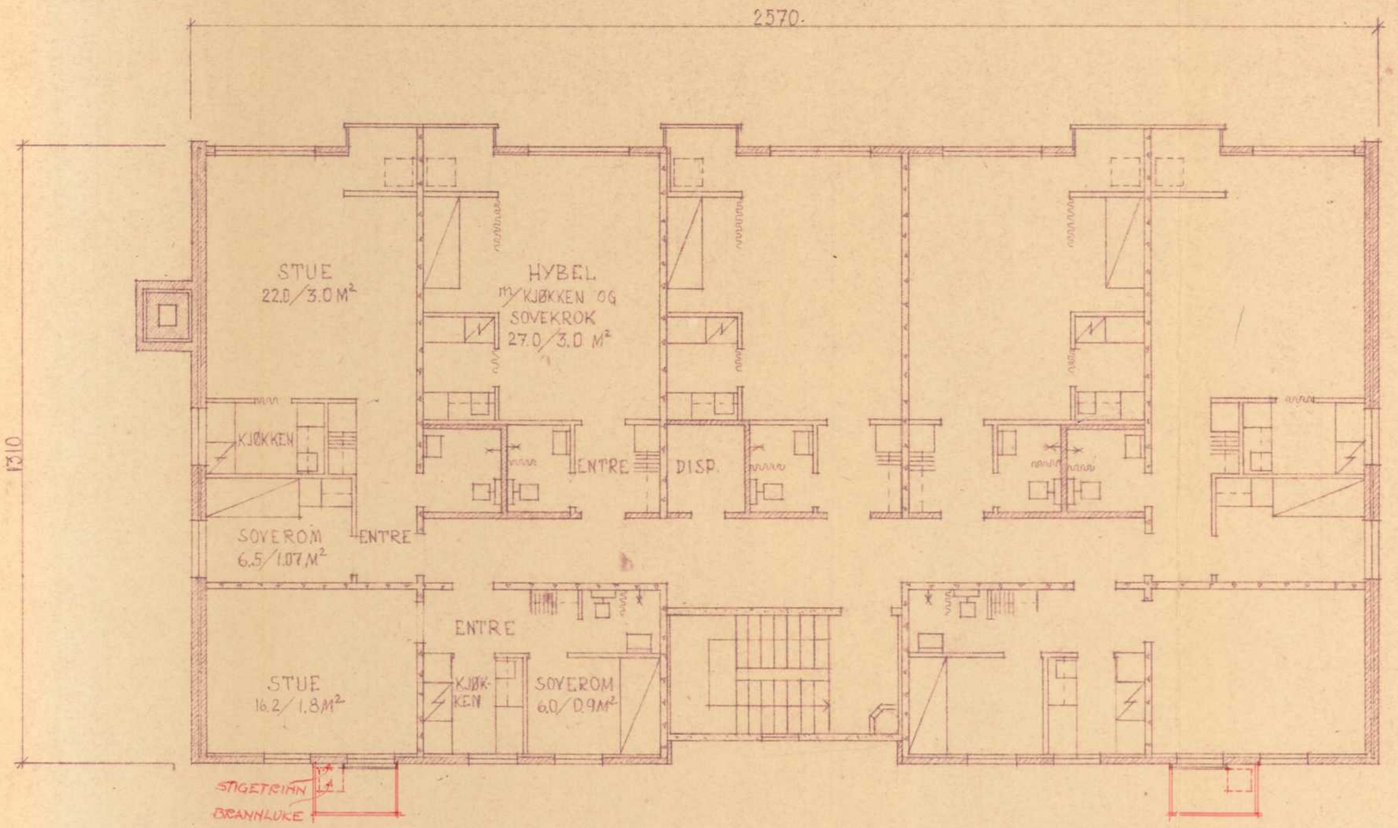
TEGN. TITEL
Plan 1 etg.
snitt

NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 8 OSLO T 33 43 64

MÅL: 1:100
TEGNET 8.9.1959
SIGN: Haarberg

RETTET | DATO

TEGN. NR.
5637 – 59



ETASJEPLAN

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 600 1959.
672 - 59.

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

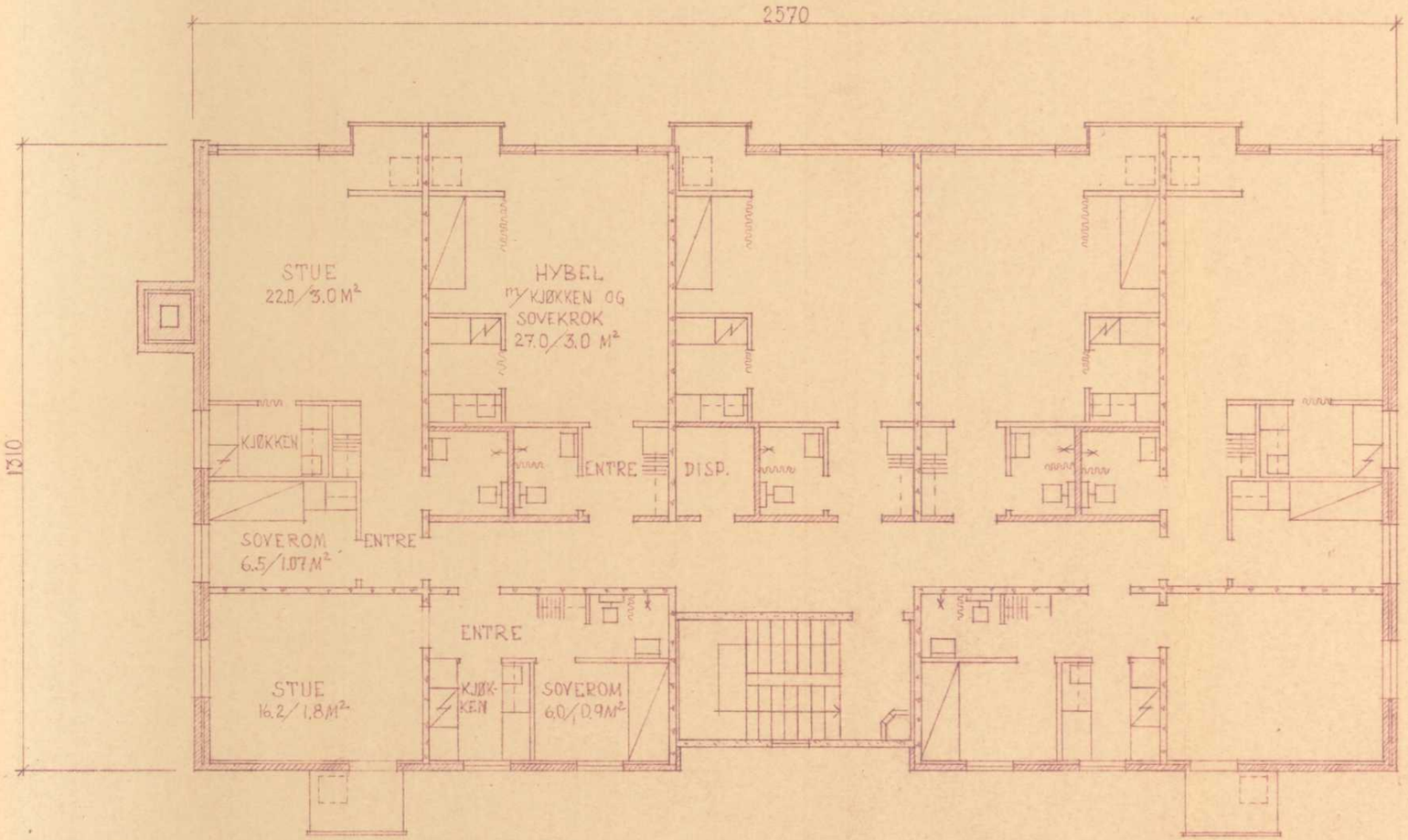
TEGN. TITEL
Etasjeplan

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 45 ..

MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarlyn

RETTET | DATO

TEGN. NR.
5637 — 60



ETASJEPLAN

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 718 1959

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

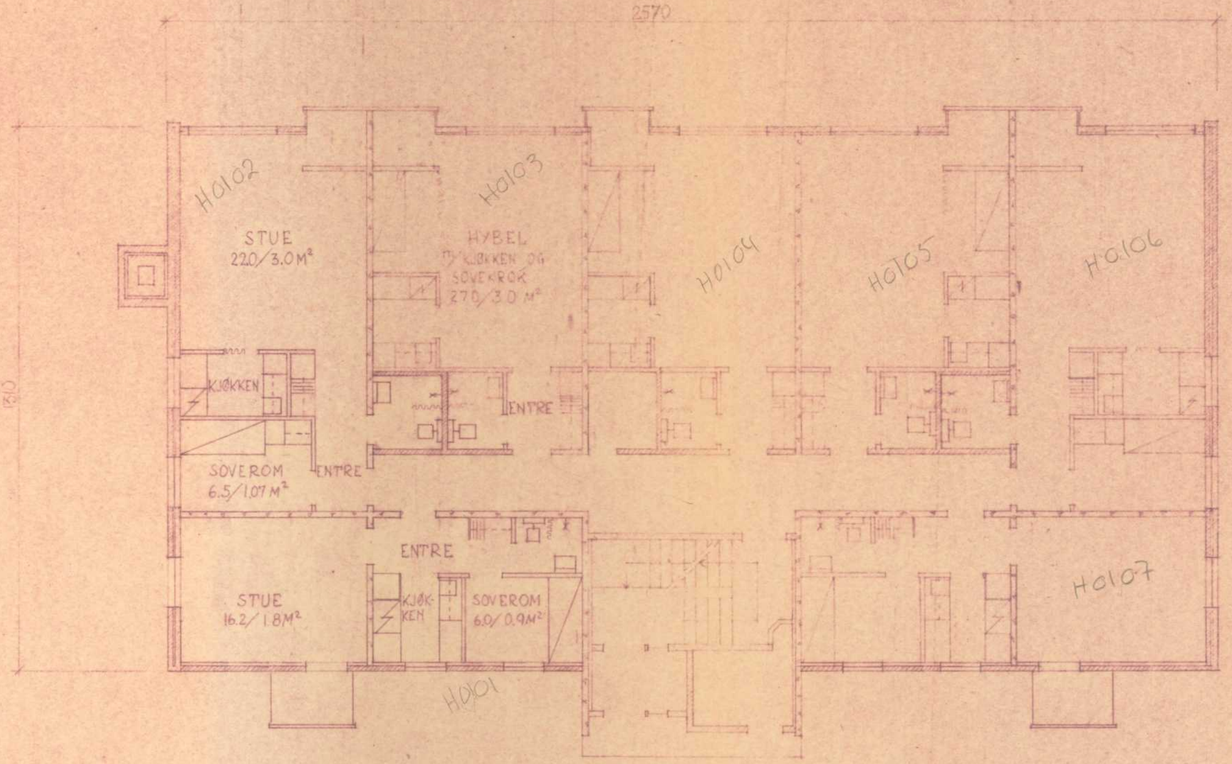
TEGN. TITEL
Etasjeplan

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T. 33 40 84

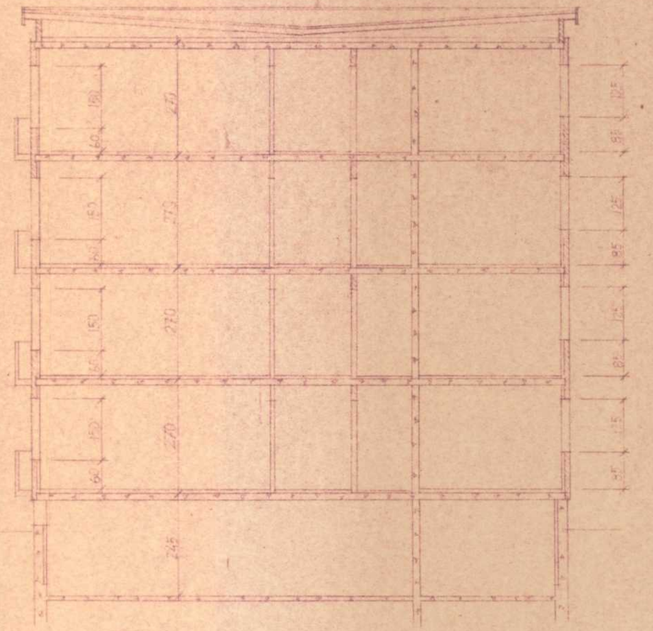
MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarlyn

RETTET 26-10-59
DATO

TEGN. NR.
5637 – 60



PLAN 1. ETASJE



SNITT

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 718 1959.

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L
GIMSØY HAGEBY

TEGN. INNH.
Plan 1 etg.
snitt

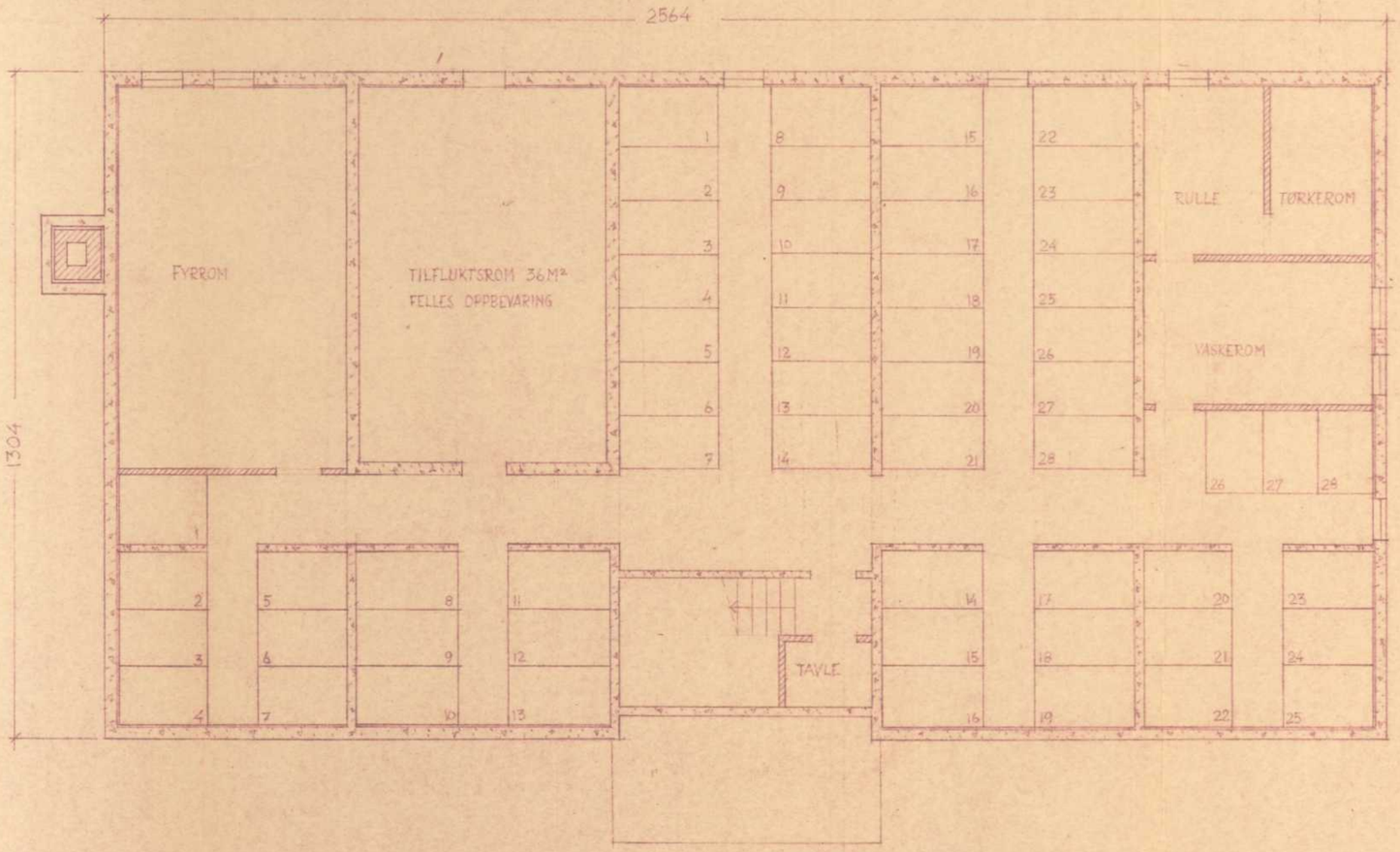
NBBL ARKITEKTKONTOR

M. 1:100

DATO 18 9 1959

RETTET
TEGN. NR. 5637 – 59

DATO 26-10-59



SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 718 1959

OPPDR. GIVER
SKIEN BBL
GIMSØY HAGEBY

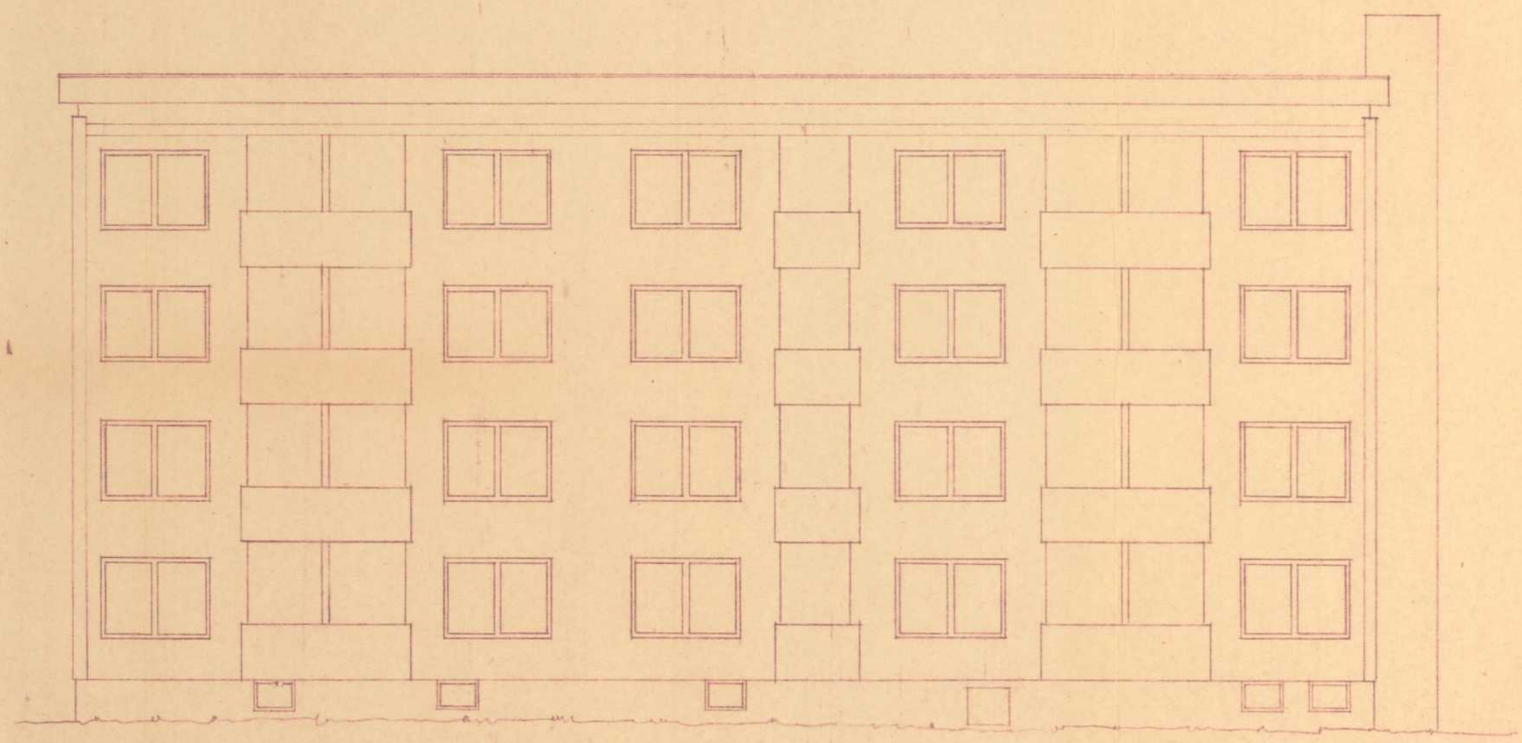
TEGN. TITEL
KJELLERPLAN

NBBL ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 2, OSLO T. [illegible]

MÅL: 1:100
DATO 18/8 - 1959
SIGN. Haarla

RETTET DATO
26-10-59
8-9-59

TEGN. NR.
5637 - 58



MOT VEST

OPPDR. GIVER
SKIEN B·B·L
GIMSØY HAGEBY

TEGN. TITEL
Fasade

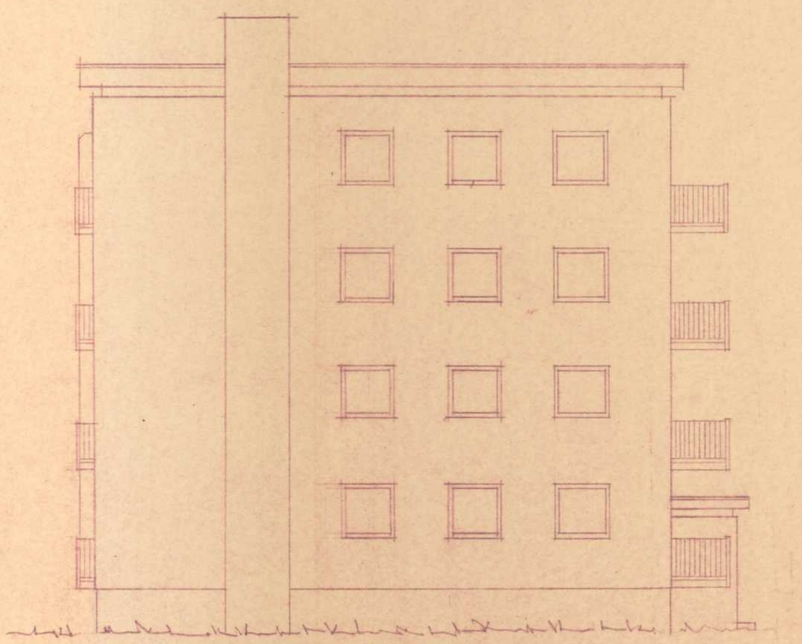
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 718 19 59

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 42 84

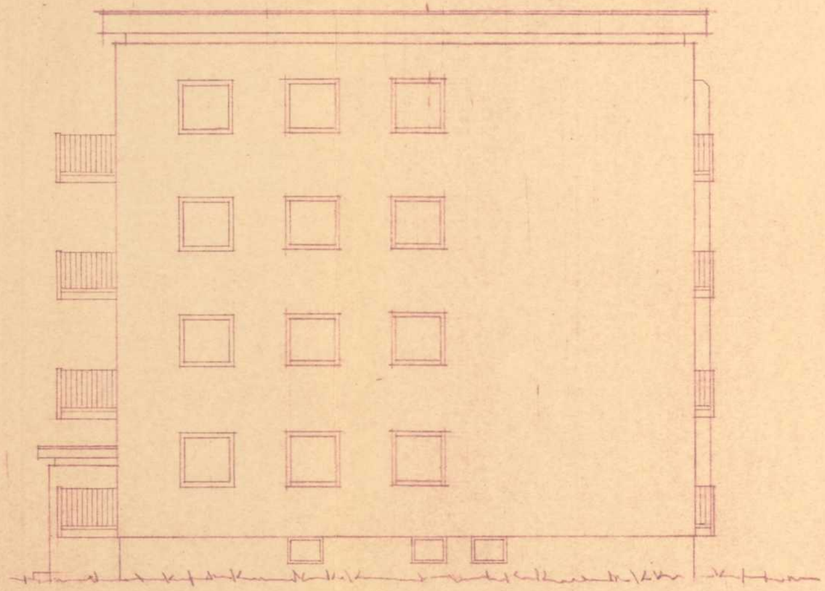
MÅL: 1:100
TEGNET 8/9-1959
SIGN. Haarbye

RETTET 26-10-59
DATO

TEGN. NR.
5637 – 57



MOT SYD



MOT NORD

OPPDR. GIVER
SKIEN B-B-L
GIMSØY HAGEBY

TEGN. TITEL
Fasader

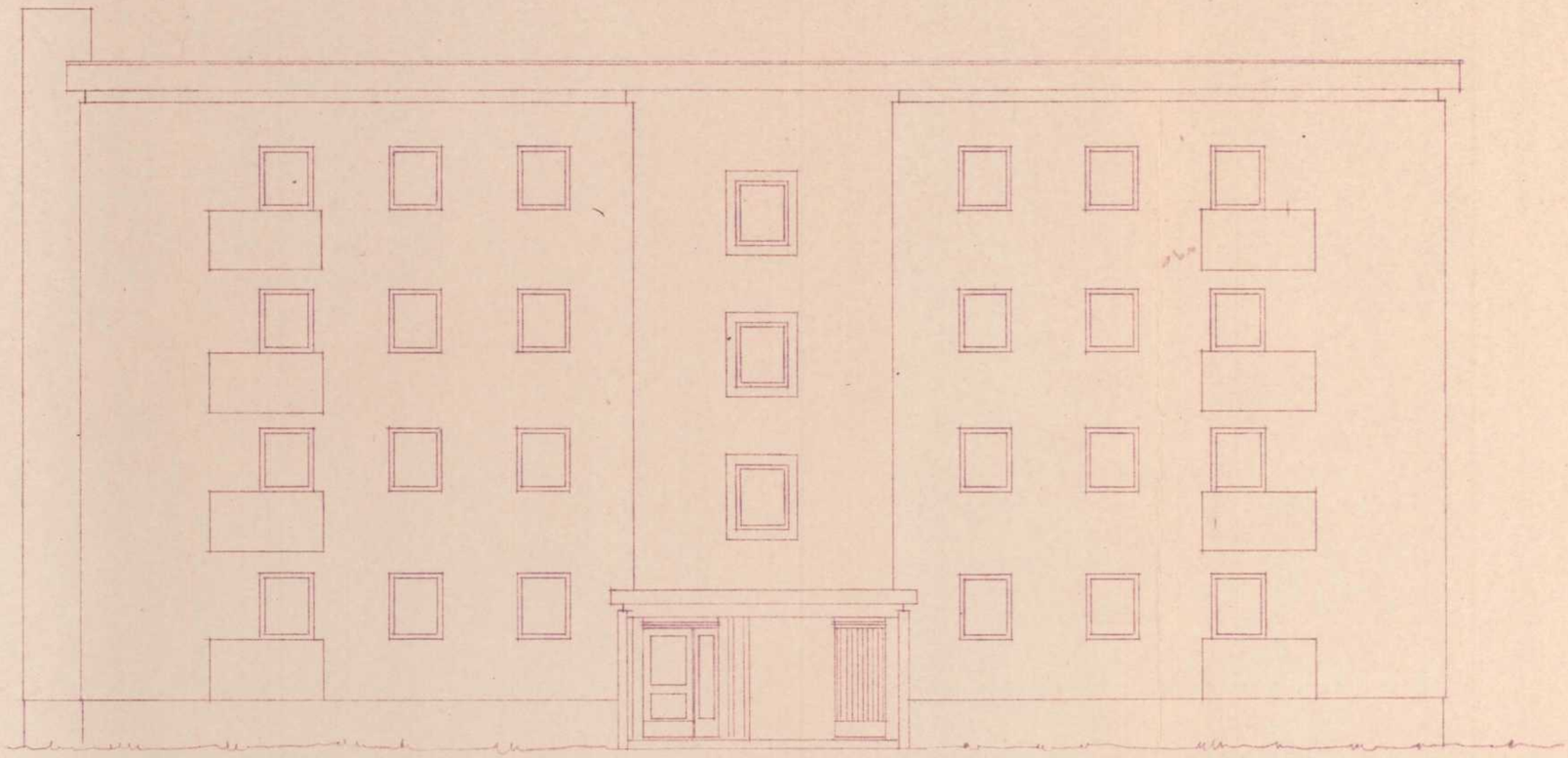
RETTET	DATO
	26-10-59
	8-9-59
	11-7-59

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 918 - 1959

NBBL ALL NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO. Y 33 42 81

MÅL: 1:100
TEGNET 5/5-1959
SIGN: KR

TEGN. NR.
5637 — 55



MOT ØST

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 618/59

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L
GIMSØY HAGEBY

TEGN. TITEL
Fasade

N8BL A.L. NORSKE BOLIGBYGGINGSLAGS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T 33 40 84

MÅL: 1:100
TEGNET / -19
SIGN. Haarlyn

RETTET
DATO 26-10-59
TEGN. NR. 5637 - 53

ULEFOSSVEIEN

N.

DAG EILIVSONS GT.

SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 367 1961

SKIEN BOLIG OG BYGGELAG Dag Eilivsonsgt. 2.	OPPDR. NR.	TEG. NR. 1
Gjerde	MÅL 1/200	DATO 21-6-61
Situasjonsplan		
SKIEN BOLIG OG BYGGELAG	SIGN OT.	

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 8 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 700

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 200/4 100/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.