

VEDTEKTER

for

Sameiet Porsgrunn Mek. Diagara

org. nr.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Porsgrunn Mek. Diagara. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 200 bnr. X i Porsgrunn:

Seksjonsnummer	Formål	Sameiebrøk
1	Bolig	90/1548
2	Bolig	102/1548
3	Bolig	43/1548
4	Bolig	55/1548
5	Bolig	90/1548
6	Bolig	102/1548
7	Bolig	43/1548
8	Bolig	55/1548
9	Bolig	90/1548
10	Bolig	102/1548
11	Bolig	43/1548
12	Bolig	47/1548
13	Bolig	90/1548
14	Bolig	102/1548
15	Bolig	91/1548
16	Bolig	90/1548

17	Bolig	102/1548
18	Bolig	87/1548
19	Bolig	124/1548
Total:	Nevner: 1548	1548

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)
- private uteplasser
- annet

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Tilknytning til Grenland boligbyggelag

Sameiet er tilknyttet Grenland boligbyggelag, noe som innebærer at bare medlemmer i Grenland boligbyggelag kan bli seksjonseiere i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Forkjøpsrett

(1) I forbindelse med lanseringen av prosjektet vil det være forkjøpsrett for Grenland boligbyggelag's medlemmer. Det er ingen forkjøpsrett ved senere overdragelser.

2-3 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Trivselsregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige trivselsregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

2. Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §

31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

6-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

2. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Utskriftsdato: 02.07.2025 11:51:32

Brukernavn: PYL021

EIENDOMSREGISTERET

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

SERVITUTTER

Du har søkt på: Knr.: 4001 Gnr.: 200 Bnr.: 3709 Fnr.: Snr.:

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 02.07.2025 kl. 11.51

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «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.

Servitutter i grunn:

1999/403-1/101 11.01.1999

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver PORSGRUNN KOMMUNE

Med flere bestemmelser

2007/567446-1/200 13.07.2007

JORDSKIFTE

Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av Telemarksvassdraget.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskriftsdato: 02.07.2025 11:49:31

Brukernavn: PYL021

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM

Enhet: 980 647 986 PORSGRUNN MEK AS

Type opplysninger	Registrerte opplysninger	Dato for registr.
Organisasjonsnummer	980 647 986	29.03.1999
Navn	PORSGRUNN MEK AS	17.11.2021
Forretningsadresse	Reimsgate 10 3920 PORSGRUNN	01.01.2024
Kommune	PORSGRUNN	
Organisasjonsform	Aksjeselskap (AS)	29.03.1999

Du har søkt på: Knr.: 4001 Gnr.: 200 Bnr.: 3709 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Porselensvegen 50**
 Gatenr: **5543**
 Kommune: **Porsgrunn**
 Postkrets: **3920 PORSGRUNN**
 Registreringsenhet:
 Statens Kartverk **Oppdatert per:02.07.2025 kl. 11.48**

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:

2018/296988-1/200 08.01.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 0
 Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
 Navn: **PORSGRUNN MEK AS**
 ORG.NR: 980647986
 Eiers adresse:
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

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:

1999/403-1/101 11.01.1999 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
 Rettighetshaver PORSGRUNN KOMMUNE
 Med flere bestemmelser

2007/567446-1/200 13.07.2007 **JORDSKIFTE**
 Nedre Telemark jordskifterett. Saksnr. 0800-2002-1 Nedre del av
 Telemarksvassdraget.
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/375798-1/200 13.04.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**
 Beløp: NOK 84 000 000
 Pantthaver: SPAREBANKEN NORGE

2025/494718-1/200 05.05.2025 15:37
 ORG.NR: 832 554 332
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 ** ENDRING VED FUSJON
 TIL: SPAREBANKEN NORGE
 ORG.NR: 832 554 332
 FRA: SPAREBANKEN SØR
 ORG.NR: 937 894 538
 ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2381777-1/200 17.12.2024 21:00
PANTEDOKUMENT
 Beløp: NOK 300 000 000
 Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
 ORG.NR: 832 554 332
 2025/494732-1/200 05.05.2025 15:39
 ** ENDRING VED FUSJON
 TIL: SPAREBANKEN NORGE
 ORG.NR: 832 554 332
 FRA: SPAREBANKEN SØR
 ORG.NR: 937 894 538
 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1988/8434-1/101 30.05.1988

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 3235

2020/1693823-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
 KNR: 0805 GNR: 200 BNR: 3709

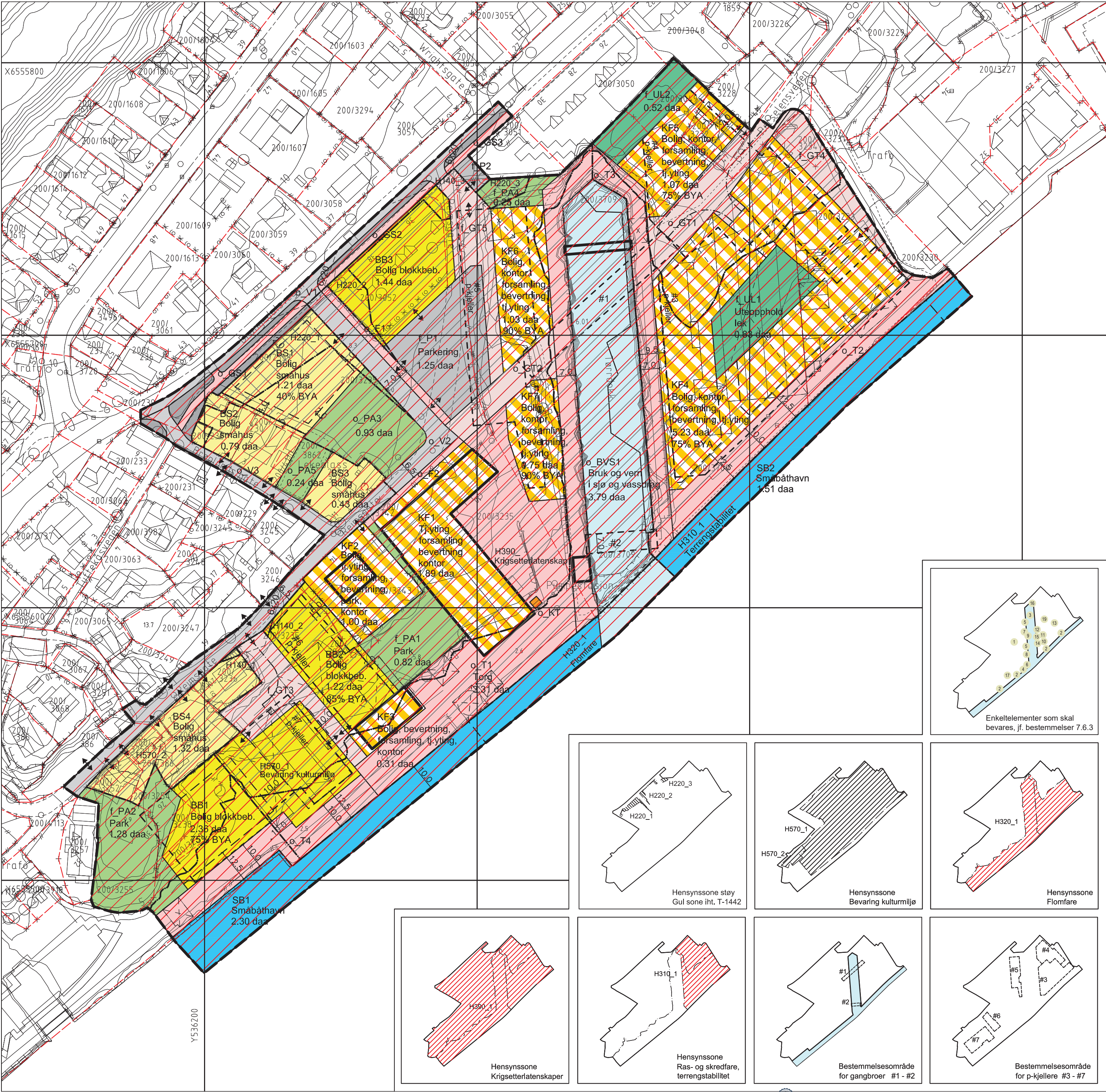
2024/534684-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
 KNR: 3806 GNR: 200 BNR: 3709

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5 AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

(PBL § 12-5-1)

BS	Bolig småhus
BB	Bolig blokkbebyggelse
KT	Avløpsanlegg
UL	Uteopphold, lek
KF	Kombinert bebyg. og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(PBL § 12-5-2)

V	Veg
F	Fortau
T	Torg
GT	Gatetun
GS	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn – tekniske anlegg
P	Parkering

GRØNNSTRUKTUR

(PBL § 12-5-3)

PA	Park
----	------

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

(PBL § 12-5-6)

BVS	Bruk og vern av sjø og vassdrag
SB	Småbåthavn

PBL § 12.6 § 11-8 HENSYNSSONER

SIKRINGSONE

(PBL § 11-8a.1)

H340	Frisikt
------	---------

STØYSONE

(PBL § 11-8a.2)

H220	Gul sone iht. T-1442
------	----------------------

FARESONE

(PBL § 11-8a.3)

H310	Ras- og skredfare, terrengstabilitet
H320	Flomfare
H390	Krigsetterlatenskaper

SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN

(PBL § 11-8c)

H570	Bevaring kulturmiljø
------	----------------------

BESTEMMELESOMRÅDER

(PBL § 12-7)

#	Bestemmelsesområde, #1-7
---	--------------------------

STREKSYMBOLER MM.

—	Planens begrensning
—	Formålsgrænse
- - - -	Bebyggelse som forutsettes fjernet
—	Planlagt bebyggelse
—	Bygg, kulturminner som skal bevares
—	Byggegrense
- - - -	Frisiktlinje
- - - -	Regulert kjørefelt
—	Grense for sikringsone
—	Grense for støysone
—	Grense for fareområde
—	Grense for angitt hensynssone
- - - -	Grense for bestemmelser
↔	Avkjørsel

Enkeltelementer som skal bevares, jf. bestemmelser 7.6.3

Objekt nummer	Følgende enkeltelementer skal bevares:
1	Inngangsport ved kontorbygningen. Søylor og port
2	Skinner og pulleter på kaikant.
3	Traverskrana og tilhørende skinneganger langs kantene av dokka
4	Sikringsbokser mot elva
5	Sikringsbokser langs vestsiden av dokka
6	Reel / taunokk, lenserør sørvest for dokka og installasjon under bakken med pumpe
7*	Originalt rekkverk med kjetting langs vestsiden av dokka
8	8-tonns kran og skinneganger langs vestsiden av dokka
9	Fasader i dokka; fra elva og i hele dokkas vestlige del. Åpninger og overflater bevares
10	Vinsj, opphengstativ til kjetting, samt eldre grønnmalt vinsj og betonggriser
11	Festebøyle i jern
12	Skinnganger langs østsiden av dokka (jf. 4.4.2)
13	Stålpresse
14*	Motvekt i betong på østsiden av dokka
15	Vinsj på østsiden av dokka
16	Vinsj og sikringsboks innerst i dokka
17*	Kompressor i kompressorrom, område PA1
18	Div. skilt, utstyr, foto og annen dokumentasjon (jf. pkt. 2.1.9)
19	Gulv med skipsmaler (jf. pkt. 2.2.11)

KARTGRUNNLAG MV.

Basiskart levert av Ambita as, Infoland 24.01.17
Kartgrunnlag – EUREF 89, UTM sone 32
Høydegrunnlag – NN2000

PORSGRUNN KOMMUNE

Planområdets areal: 49.12 daa
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:1000
0 10m 20m 30m 40m

PlanID: **148**

SAKSBEHANDLER:

Detaljregulering for Porsgrunn mekaniske verksted (PMV)

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Rev. etter 1. gangsbehandling 29.01.20 Endret byggegrense områder BB2 og KF5 24.02.20 Endret offentlig ettersyn 03.11.21 Endret etter begrenset høring 01.06.2022 Endret i tråd med Bystyrets vedtak 01.07.2022			
Bystyrets vedtak: 2. gangs behandling i Utvalg for miljø og byutvikling	35/22	16.06.22	
Begrenset høring fra 21.04.2022 til 16.05.2022	41/22	14.06.22	
Offentlig ettersyn fra 20.03.2020 til 14.05.2020			
1. gangs behandling i Utvalg for miljø og byutvikling	1/20	21.01.20	
Kunngjøring av planarbeid		05.01.18	

Planen er utarbeidet av:

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

www.borveborchsenius.no
5140-20, TS
04.12.2019



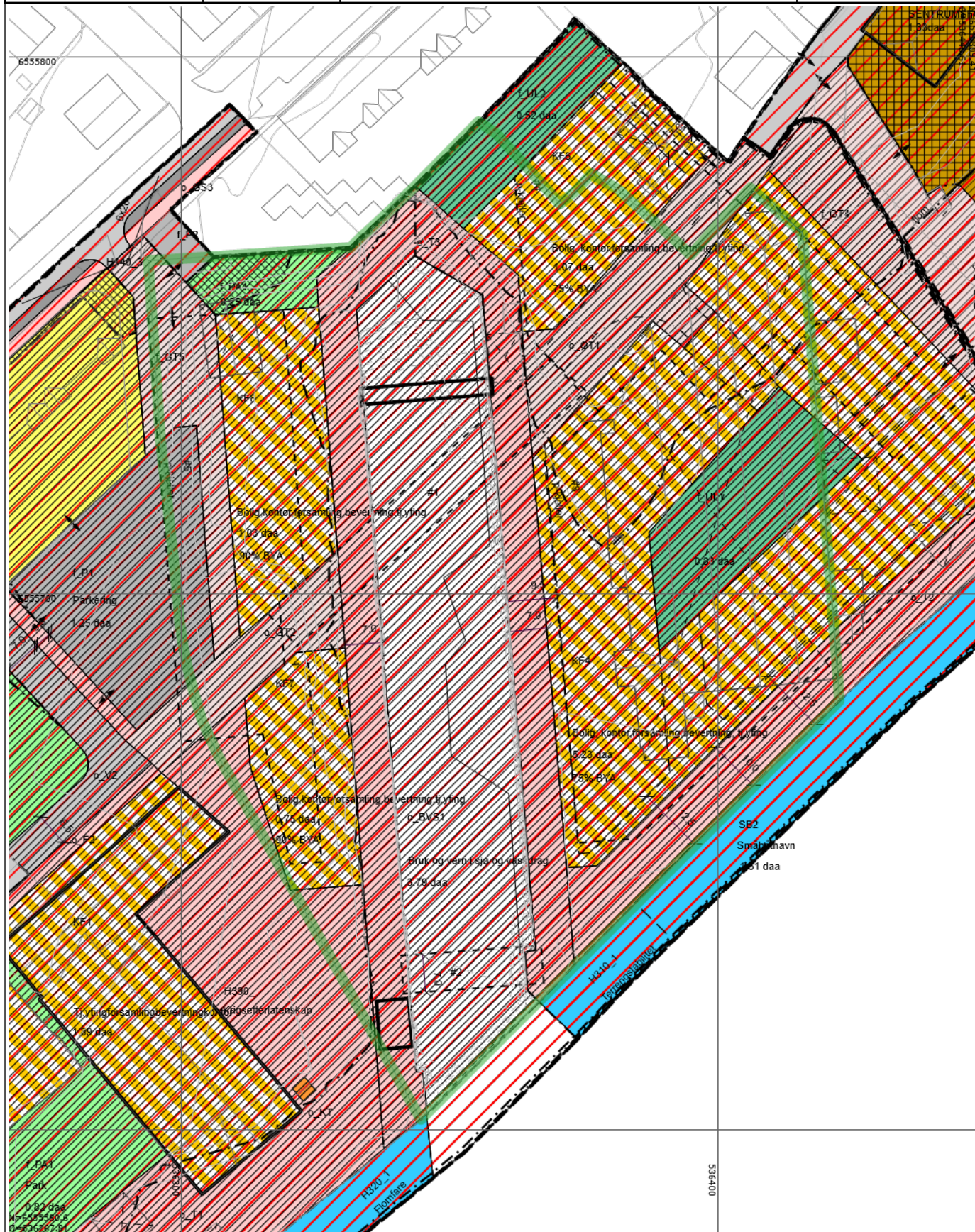
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 3709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Porselensvegen 50 3920 PORSGRUNN			
Annen info:	Porsgrunn mekaniske verksted			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Havflate		Høydekurve		Forsenkningskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt		Måle- og avstandslinje	.	Avkjørsel
	Grense for bestemmelsesområde		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpBåndleggingGrense		RpGrense
	RpStøyGrense		Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Ras- og skredfare		Flomfare		Annen fare
	Gul sone iht. T-1442		Frrområde i sjø og vassdrag		RpBestemmelseOmråde
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Sentrumsformål		Avløpsanlegg		Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Torg		Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering
	Park		Småbåthavn		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn
kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 200	Bnr: 3709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Porselensvegen 50 3920 PORSGRUNN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 3		Kvikkleire - Lav		Kulturmiljøer
	VerneplanPorsgrunn A		VerneplanPorsgrunn B		VerneplanPorsgrunn C
	VerneplanPorsgrunn D		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Fiktiv avgrensning for anlegg		Annet gjerde		Kai- og bryggekant
	Loddrrett mur		Tank		Kai og brygge
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Kystkontur tekniske anlegg		Forskningskurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Havflate		Industriområde
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	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



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	200	3709	0	0	Porselensvegen 50, 3920 PORSGRUNN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	15862.01m ²
byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	31724.02m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	10088.28m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	15861.23m ²
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)		15844.27m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Bevaring kulturmiljø	31647.9m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	3452.76m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Flomfare	9637.38m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Gatetun	1535.16m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Gul sone iht. T-1442	137.3m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	5977.78m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Park	251.79m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Parkering	284.08m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Ras- og skredfare	7652.6m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Torg	3343.53m ²
4001 148	Porsgrunn mekaniske verksted (16.6.2022)	Uteoppholdsareal	978.84m ²



BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID

Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 200

Bnr: 3709

Adresse: Porselensvegen 50

Planarbeid

Pågående planarbeid: Nei.

Vernestatus: C.

Sefrakregistrert: Nei.

(alle utvendige endringer må avklares med kommunen)

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



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557553041888

Dokument

Vedlegg kontrakt Diagara 180725 hed

Hoveddokument

20 sider

Initiert 2025-07-29 12:42:06 CEST (+0200) av Hanne

Eriksen Davik (HED)

Ferdigstilt 2025-07-29 16:09:23 CEST (+0200)

Initiativtaker

Hanne Eriksen Davik (HED)

Grenland Boligbyggelag

Organisasjonsnr. 947173219

hed@pbbl.no

+4790545609

Underskriverne

Morten Borge (MB)

mb@gbbl.no



Navnet norsk BankID oppga var "Morten Borge"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2024-12-11 07:49:08 CET (+0100)

Signert 2025-07-29 15:19:10 CEST (+0200)

Terje Kaasa Larsen (TKL)

terje@heimgardbolig.no



Navnet norsk BankID oppga var "Terje Kaasa Larsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-02-12 09:13:34 CET (+0100)

Signert 2025-07-29 16:09:23 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

