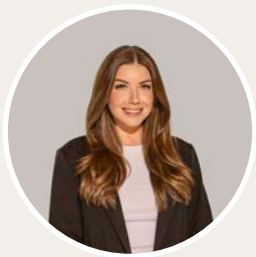


**aktiv.**

Bølevegen 14B, 3724 SKIEN

**3-roms leilighet kun 3 min unna  
Skien sentrum | nydelig utsikt mot  
elven | varmepumpe/peis - |  
dagligvare som nabo**



Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 243 555,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 844 945,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 355,-  
**Selger:** Ingrid Saglia

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1946  
**BRA-i/BRA Total** 71/87 kvm  
**Tomtstr.:** 3429.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 601  
**Andelsnr.:** 17  
**Oppdragsnr.:** 1317260041

# Velkommen til Bølevegen 14B - Ditt neste hjem?

Velkommen til Bølevegen 14B - En innbydende og godt vedlikeholdt 3-roms leilighet i 2. etasje i en 4-mannsbolig på Bøle i Skien kommune.

Leiligheten ligger kun noen minutter fra sentrum og gir muligheten for å kunne bo urbant i utkanten med gode bussforbindelser i begge retninger. Her kan man også sykle eller gå til byens fasiliteter på 20 minutter. Ønsker man en kjapp tur til butikken, er Kiwi din nærmeste nabo.

Eiendommen ligger høyt og fritt langs elvebredden og det er svært hyggelige utsiktsforhold fra både kjøkkensone og balkong(11kvm). Leiligheten innehar en fin planløsning med 2 soverom, romslig gang og et oppgradert og pent kjøkkenrom.

Inneholder; Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. 2 boder i kjeller.

Medfølger 1 parkeringsplass på felles parkeringsområde.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	41
Nabolagsprofil .....	42
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	62
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 16 kvm

BRA totalt: 87 kvm

TBA: 11 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Gang/entré, bad, stue, kjøkken og to soverom.

BRA-e: 16 kvm 2 boder i kjeller.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3429.3 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tomten ligger høyt og fritt langs elvebredden med en fin utsikt mot vannet.

Borettslaget har grøntarealer til felles bruk for beboere.

Borettslaget har to bnr. hvor gnr. 300/601 er hovedtomt der byggene står, mens gnr.

300/600 er tomten ved siden av der parkeringsplassene og garasje står. Fra

eiendommen er det trapp og sti ned til en felles brygge som kan benyttes av

borettslagets andelseiere. Bryggen er oppgradert i regi av borettslaget.

### Beliggenhet

Bølevegen ligger i et sentrumsnært boligområde i Skien, kjent for sin gode

kombinasjon av fine omgivelser og nærhet til byens fasiliteter. Bygget ligger idyllisk til

ved vannet, med kort avstand til både Bølestranda og flotte turområder som innbyr til rekreasjon året rundt.

Fra Bøle er det gang- og sykkelavstand til Skien sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetilbud. Området har også nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør det særlig attraktivt for både barnefamilier og pendlere. Dagligvarehandel Kiwi som nærmeste nabo til borettslaget.

Gode kollektivforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet gjør det lett å komme seg til omkringliggende områder som Porsgrunn og Grenlandsregionen for øvrig. I tillegg ligger Universitetet i Sørøst-Norge (campus Porsgrunn) innen rimelig pendleravstand.

Bøle byr på en fin balanse mellom det urbane og det naturnære, og er et område som passer for deg som ønsker en praktisk hverdag i trivelige omgivelser.

### **Adkomst**

Se vedlagt plankart.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 16 min å gå - 230 elever, 20 klasser 1.2 km

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 20 min å gå - 345 elever, 21 klasser 1.7 km

Skien videregående skole 6 min å kjøre - 1100 elever, 40 klasser 2.9 km

Skogmo videregående skole 6 min å kjøre - 900 elever, 40 klasser 3.6 km

Barnehager:

Skauen Kristelige barnehage (1-5 år) 14 min å gå - 29 barn 1.1 km

Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år) 19 min å gå - 31 barn 1.3 km

Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) 21 min å gå - 115 barn 1.7 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.skien.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Skien kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser langs Bølevegen med M1 som hovedbuss med hyppige avganger i begge retninger, kun 1 minutt unna boligen.

Nærmeste togstasjon er Skien terminal, ca. 7 minutter i kjøreavstand.

Nærmeste flyplass er Torp lufthavn, ca. 46 minutter i kjøreavstand.

Informasjon om offentlig kommunikasjon er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom offentlig kommunikasjon er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten.

Bygget står i henhold til rapporten på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med fasadeplater. Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har vinduer av PVC (plast) med 3-lags isolerglass. Ytterdøren er en brannspesifisert dør i tre, og terrassedøren er av PVC (plast) med 3-lags isolerglass.

Eiendommen har en sørvendt balkong med utgang fra stuen. Balkongen har et støpt dekke med terrassebord på gulvet og et rekkverk av støpt betong.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

#### Utvendig

Vinduer: Punkteringen har sammenheng med svikt i isolerglassets tetting. Forholdet kan føre til ytterligere redusert funksjon og isolerende effekt i de aktuelle vinduene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er utført med lavere høyde enn krav i gjeldende regelverk. For lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fallulykker.

#### Våtrom

##### Bad

Overflater vegger og himling: Plassering av trebasert omramming rundt vindu i fuktutsatt våtsone. Fuktpåvirkning kan føre til nedbrytning og skader i treverket over tid.

Overflater gulv: Naturlig slitasje som følge av alder og bruk. Videre slitasje kan føre til redusert tetthet og funksjon i belegget.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger: Korrosjonen vurderes å være forenlig med fuktbelastning eller overflatepåvirkning på de synlige kobberørene over tid. Videre korrosjonsutvikling kan føre til svekkelse av rørene og økt risiko for lekkasje.

Ventilasjon: Stuen er ikke etablert med egen ventilering, og kjøkkenet har ventilator med kullfilter i stedet for avtrekk til friluft, men det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg ved kjøkken. Løsningen vurderes ikke å gi tilfredsstillende avtrekk ved matlaging. Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og opphopning av fukt og forurenset luft over tid.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten:

#### Våtrom

##### Bad

Sluk, membran og tettesjikt: Brudd i vinylbelegg ved dørlist samt utilgjengelig sluk hindrer

vurdering av tettesjiktets utførelse og tilstand. Forholdene kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og skjulte fuktskader over tid.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 27.03.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger

om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dårlig fall mot sluk på bad.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Bravida, 2018.

Beskrivelse: Lagt opp ny sikring og satt inn avtrekksvifte. Byttet lampe.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kondens på vindu på soverom på vinterstid. Noe vann har blitt liggende i vinduskarm og malingen har sprukket opp.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Smeltevann renner inn i en kjellerbod.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i vinduskarm på soverom. Jordslag i tak i hjørnet i stue.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja.

Firmanavn: Rentokil, 2020.

Beskrivelse: Vært rotte i kloakk i kjeller i annen blokk. Vært mus i kjeller i annen blokk. Borettslaget har avtale med rentokil og har ikke hatt problemer med dette siden.

9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Firmanavn: Rentokil, 2020.

Beskrivelse: Rentokil har fortsatt avtale med borettslaget for å bekjempe rotter og mus. Satt opp feller på fellesareal.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Ocab, 2024.

Beskrivelse: Vannlekkasje på kjøkken. Bytte av rør på kjøkkenet.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Lys på bad flimrer. Ikke prøvd å bytte pærer. Samme i stue. Flimrer etter bytte av pærer da de forrige gikk.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.

Firmanavn: Zelektro, 2018; Bravida, 2018.

Beskrivelse: Zelektro har hengt opp nye lamper. Bravida la opp ny kurs og monterte elektrisk avtrekksvifte på bad.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vaskemaskinen lager en ulyd ved sentrifugering. Stekeovnen steker skjevt.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapporten fra takstmann.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entre, gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Boder i kjeller.

Det medfølger 1 tildelt parkeringsplass (nr. 24) på borettslagets eiendom. Forøvrig gjesteparkering.

### **Standard**

Velkommen til Bølevegen 14B - En innbydende og godt vedlikeholdt 3-roms leilighet i 2. etasje i en 4-mannsbolig på Bøle i Skien kommune.

Leiligheten ligger kun noen minutter fra sentrum og gir muligheten for å kunne bo urbant i utkanten med gode bussforbindelser i begge retninger. Her kan man også sykle eller gå til byens fasiliteter på 20 minutter. Ønsker man en kjapp tur til butikken, er Kiwi din nærmeste nabo.

Leiligheten har calling-anlegg for å åpne opp felles inngangsdør. Videre går man inn i felles trappegang, før man entrer leilighetens entre/gang. Gangen er romslig med laminat på gulv og malt panel på vegger i en dus mørk farge. Her har man god plass for oppheng av ytterklær og sko, i tillegg til integrert skap for ekstra lagringsplass.

Videre inn har man stue med likt laminatgulv som i gang og entre, samt lyst panel på vegger. Rommet har peis for kalde dager, samt en varmepumpe installert i 2019. Fra stuen er det tilkomst til en balkong på 11 kvm med en flott utsikt mot elven. Balkongen kan enkelt møbleres med sittegruppe for å nyte både sol og utsikt. Det er montert markise for ekstra solfylte dager.

Videre inn har leiligheten kjøkkenrom som innehar en stilren lys innredning i slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er oppgradert i 2024 med ny benkeplate, nye vannrør, oppvaskmaskin og koketopp. Vegger er av lyse panelplater, og på gulv er det lagt en moderne klikkvinyll fra 2024. Varmtvannbereder(2024) på 120 L under kjøkkenbenk. Komfyrvakt og aquastop installert. Innredning inneholder Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Hvitevarer medfølger i handelen. Rommet har god plass til en sosial spiseplass, og det er hyggelig utsikt til elven mens man står og laget mat.

Bad har vinylbelegg på gulv og slette vegger. Badet er av eldre karakter og må på sikt påregnes en modernisering. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, vask med innredning og panel på vegg for varme. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Nåværende vaskemaskin medfølger i handelen.

Hovedsoverom har laminat på gulv og panel på vegger, malt i en lun og delikat blåtone. Rommet anses som meget romslig med god plass til både dobbeltseng og garderobeskap. Nåværende garderobe medfølger ikke.

Soverom 2 med laminat på gulv og panel på vegger. Taklampe og lampe på vegg medfølger ikke.

Leiligheten er tilknyttet 2 boder i kjeller.

### **Innbo og løsøre**

Følgende medfølger ikke:

- Taklampe og lampe på vegg på barnerom.
- Gardinstenger på begge soverom
- Yale dørlås
- Knagger i eik på soverom.
- Garderobeskap og kommoder.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Vaskemaskin på bad medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Det medfølger en parkeringsplass (nr. 24) til leiligheten.

Generelt er det oppmerket gjesteparkering for besøkende.

Listeordning for garasjer via borettslaget.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0003215473

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Sørø taksering (takstmann)
- Boligfotograf1 (foto)

## Energi

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue.

Vedovn i stue.

Panelovn på bad.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 1 600 000

### **Omkostninger kjøper**

1 600 000 (Prisantydning)

---

243 555 (Andel av fellesgjeld)

---

1 843 555 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

1 844 945 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 853 845 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 856 645 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 260 990 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 1 043 958 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene utgjør kr 6 355,- per måned, og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett fra Telenor (grunnpakke), brøyting og strøing, plenklipp, renhold fellesarealer, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Fordeling av fellesutgifter:

Felleskostnader: Kr. 4 013,-

Renter lån 1: Kr. 162,-

Renter lån 2: Kr. 622,-

Renter lån 3: Kr. 206,-

Avdrag lån 1: Kr. 169,-

Avdrag lån 2: Kr. 628,-

Avdrag lån 3: Kr. 169,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 355

**Andel Fellesgjeld**

Kr 243 555

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 1 352

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 990

**Andel fellesformue**

Kr 48 133

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Bølev 14 A/l

**Organisasjonsnummer**

947783742

**Andelsnummer**

17

**Om borettslaget**

Styreleder: Lasse Stalsberg

Adresse: Bøleveien 14B

Postnr/-sted: 3724 SKIEN

Telefon: Mob.: 47638658

E-post: boleveien14@mittpbbl.no

De viktigste sakene for borettslaget det siste året:

- Bestemme hva de 20 000,- fra GBBL skal brukes til: Styret besluttet på generalforsamling å benytte pengene til utbedring av brygga. Det skal også komme på plass en badestige til sommeren.
- Opprettholde og bedre økonomien: Styret har jobbet for å forbedre økonomien. Husleien ble ikke hevet like mye som rentene økte. Likevel er det beholdt likviditet. Borettslaget har for mye gjeld i forhold til egenkapital. Dette gir lite eller ikke noe handlingsrom for utbedringer utover akutt og korrektivt vedlikehold. Styret jobber aktivt for å få opp egenkapitalen.
- Det er kommet på plass en detaljert brøyteavtale som sier når det skal brøytes og hvor snøen skal legges. Strø regime er også spesifisert, det kreves noe samarbeid med borettslaget for at det skal fungerer optimalt. Plenklipp er også spesifisert.
- Det vil bli installert vannmåler på hovedvannledning inn i hver blokk.

Borettslaget har idag ingen pågående store planer som vil øke fellesgjeld. Det må likevel påregnes at det kan komme fremtidige planer som styret enda ikke har håndtert i tidene som kommer.

Det har kommet opp forslag ved bytting av rør i Blokk C. Styret mener det ikke er nødvendig å bytte rør, da rørene har vært stabile og det ble gjort kamerainspeksjon før 2018 og i 2015. Styreleder har vært i kontakt med gbbl, som sier at saken ikke trenger å opp til generalforsamling, men at arbeid knyttet rørene går under vedlikehold. Styret har etter klager fra en beboer valgt å ta opp saken på årets generalforsamling. Videre

behandling av saken er enda usikkert.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 12121005601, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 19.03.2026: 981 200

Andel av saldo: 40 883

Første termin/første avdrag: 30.09.2011 ( siste termin 30.06.2031 )

Lånenummer: 12130935867, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 19.03.2026: 3 668 742

Andel av saldo: 152 864

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 ( siste termin 31.03.2040 )

Lånenummer: 12134740963, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 65

Saldo per 19.03.2026: 1 195 395

Andel av saldo: 49 808

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 31.03.2042 )

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader, og øvrige andelseiere vil kunne holdes ansvarlig for andre beboeres mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for øvrige andelseiere.

#### **Forkjøpsrett**

Bare andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett for dette borettslaget.

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold må søkes om til styret for godkjennelse før man anskaffer seg dyr.

Det er ikke tillatt med hundelufting på borettslagets fellesareal og plen, etter at dette ble vedtatt på styremøte og info gitt til alle beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 601 i Skien kommune. Andelsnr. 17 i Bølev 14 A/I

med orgnr. 947783742

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser:

1912/900012-3/101 27.01.1912 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE  
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

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

Servituttene følger borettslagets eiendom.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.1946. Attesten gjelder oppføring av 6 stk.  
4-mannsboliger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 1946 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at det er etablert soverom i spiserom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. For øvrig ble det fremlagt ferdigattest på leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### **Vei, vann og avløp**

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område og er en del av "Reguleringsplan for Bølevegen" datert 26.03.1992 som omhandler:

- Boliger
- Gang-/sykkelvei
- Naturvernområde å land

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse

- Bevaring kulturmiljø
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Friområde - nåværende
- Gulv sone T-1442
- Rød sone T-1442
- Turvegtrase - fremtidig

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris i provisjon for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger  
14 900 Markedspakke  
7 000 Oppgjørshonorar  
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 900 Tilretteleggingsgebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
6 725 Utlegg eierskiftegebyr GBBL  
4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronfoto og plantegning  
4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig GBBL  
9 000 Utlegg takst/tilstandsrapport  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 79 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Rose Mari Røstberg  
Eiendomsmegler  
rose.rostberg@aktiv.no  
Tlf: 988 32 782

### **Oppdragstaker**

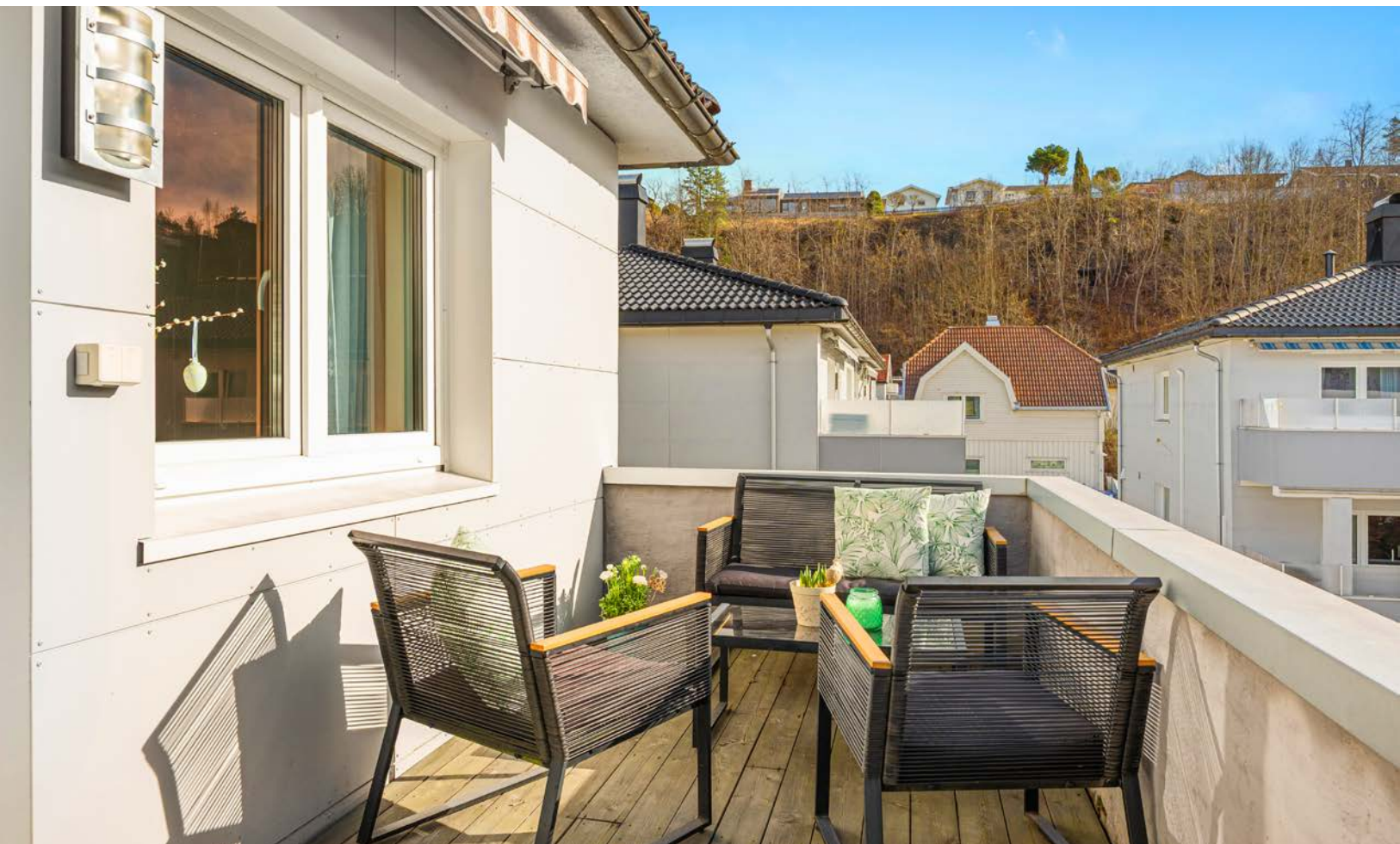
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2026











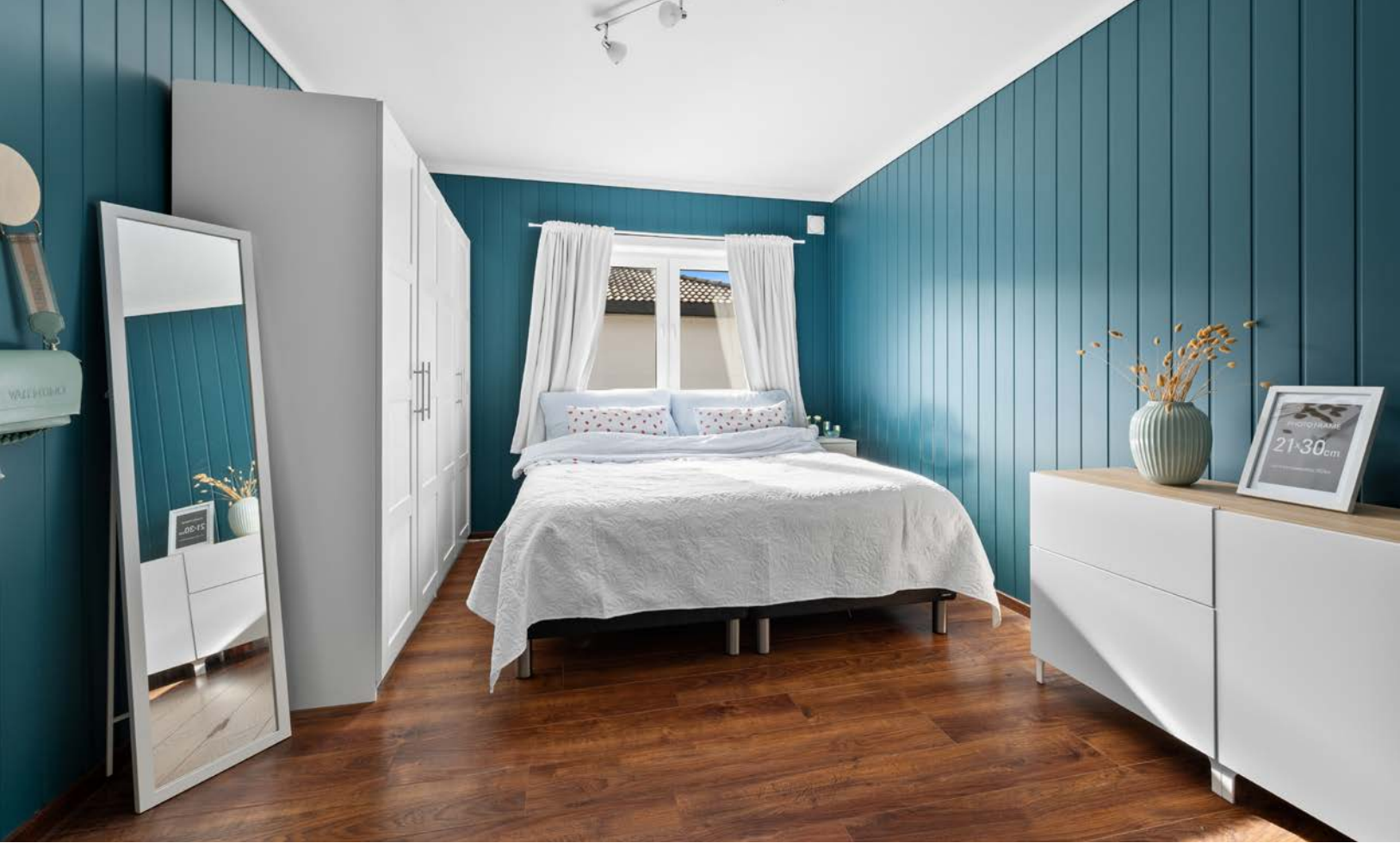




























# Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppfølging, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Nabolagsprofil

Bølevegen 14B - Nabolaget Follestad/Munkelia - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Tilja	1 min
Linje M1, M1N, 185, 601	0.1 km
Skien stasjon	7 min
Linje RE11, RX11, R55	3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

## Skoler

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.)	16 min
230 elever, 20 klasser	1.2 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.)	20 min
345 elever, 21 klasser	1.7 km
Skien videregående skole	6 min
1100 elever, 40 klasser	2.9 km
Skogmo videregående skole	6 min
900 elever, 40 klasser	3.6 km

«Passer perfekt for single. Kort vei til byen»



Sitat fra en lokalkjent



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



## Opplevd trygghet

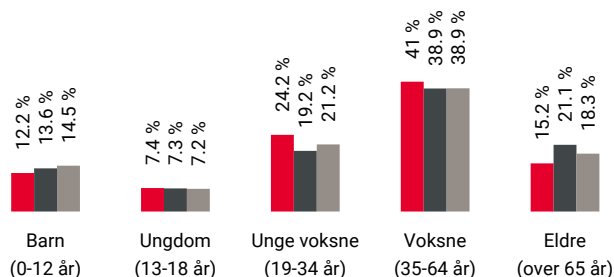
Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Follestad/Munkelia	819	415
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Skauen Kristelige barnehage (1-5 år)	14 min
29 barn	1.1 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 år)	19 min
31 barn	1.3 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år)	21 min
115 barn	1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Bølevegen	3 min
Spar Toppen	10 min
Post i butikk, PostNord	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Gateparkering

Lett 79/100



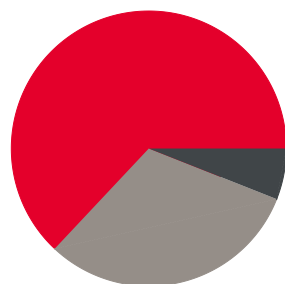
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

## Sport

	Skidar/Helges plass	13 min	
	Fotball	0.9 km	
	Kapitelberget - ballbane	19 min	
	Ballspill	1.3 km	
	MOVA Skien	23 min	
	SKY Fitness Skien	4 min	

## Boligmasse



63% enebolig  
6% blokk  
31% annet

«Trygt, sol, gode turmuligheter, nært til skog, gode skoler»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Arkaden Skien Storsenter	4 min	
	Apotek 1 Svanen Skien	4 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder  
30% 6-12 år  
16% 13-15 år  
22% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

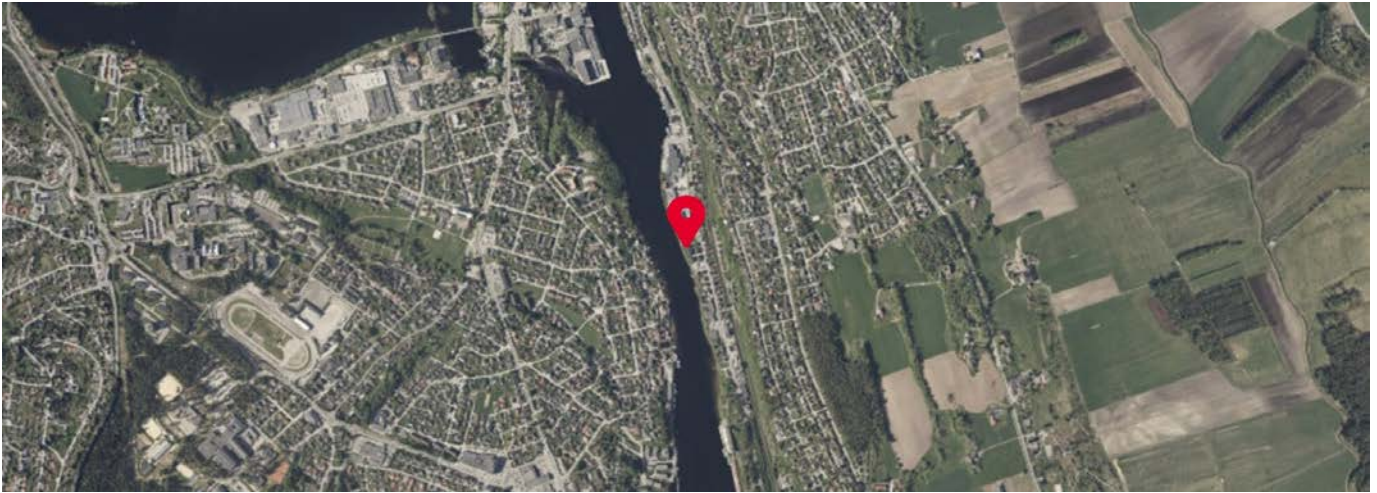



0% 51%

Follestad/Munkelia  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Andelsleilighet

📍 Bølevegen 14B , 3724 SKIEN

📖 SKIEN kommune

# gnr. 300, bnr. 601

# Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1043

Referansenummer: TX3552

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hovedsak i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1946

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med fasadeplater. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har PVC (plast) vinduer med 3-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Leiligheten har terrassedør av PVC (plast) med 3-lags isolerglass, ukjent produksjonsår. Leiligheten har ytterdør av tre, brannspesifisert, A2.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

### GULV:

Vinylbelegg på bad, klikkvinyl på kjøkken, laminat i øvrige rom.

### VEGGER:

Slette overflater på bad, panelplater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Slette overflater i øvrige rom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Vinylbelegg på gulv, slette overflater på vegger og tak/himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med panelplater på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap av kullfilter, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang.

### OPPVARMING:

Varmepumpe i stue.  
Vedovn i stue.

Panelovn på bad.

### ROMHØYDE:

2,48m på ett soverom, 2,5m på kjøkken og ett soverom, 2,49m i øvrige rom.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

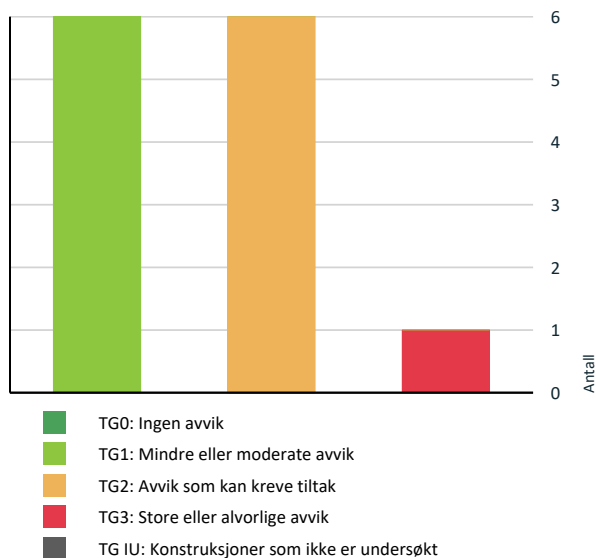
### Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 1946 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at det er etablert soverom i spiserom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. For øvrig ble det fremlagt ferdigattest på leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

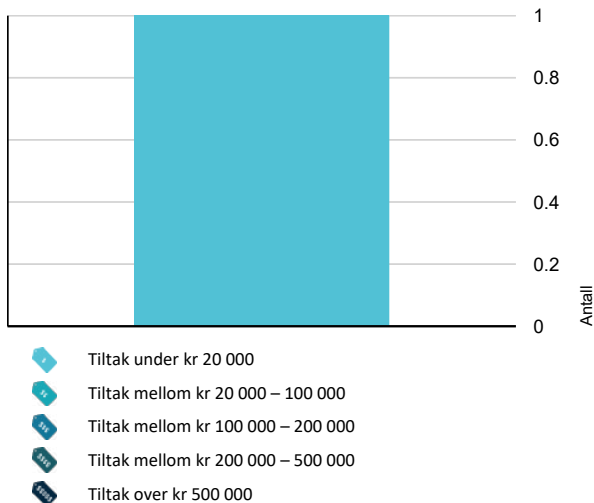
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelseilighet

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1946

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Normal standard på selve bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Selve bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Det ble registrert punkterte glass i ett vindu på hvert av soverommene. Punkterte glass innebærer redusert funksjon i vinduene. For øvrig fremstod øvrige vinduer i tilfredsstillende stand ut fra alder og observerte forhold ved befaringen.

TG 2 vurderes grunnet punkterte glass i ett vindu på hvert av soverommene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Punkteringen har sammenheng med svikt i isolerglassets tetting.

Risiko: Forholdet kan føre til ytterligere redusert funksjon og isolerende effekt i de aktuelle vinduene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av glass eller vindu.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte punkterte glass eller vinduer.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Sørvendt balkong på 11 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Støpt dekke med terrassebord på gulv og rekkverk av støpt betong. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,82m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble observert fall på overflaten og synlig nedløp, men slukets tilstand er ikke kontrollert grunnet tildekking av terrassebord.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverket er utført med lavere høyde enn krav i gjeldende regelverk.

Risiko: For lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fallulykker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for oppgradering av rekkverket for å ivareta sikker bruk.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å øke rekkverkshøyden slik at den tilfredsstillende gjeldende krav.

## INNSENDIG

### TG 1 Andre innvendige forhold

#### Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Grunnet badets ukjente alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

### ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflater og innredning er vurdert visuelt. Overflatene fremstår med bruksslitasje som tilsier behov for oppgraderinger. Det er registrert vindu plassert i våtsone. Selve vinduet er utført i PVC og er tilpasset fukt påvirkning, men omkringliggende omramming i tre er eksponert for fuktbelastning

TG 2 vurderes grunnet fuktutsatt treverk i våtsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Årsak: Plassering av trebasert omramming rundt vindu i fuktutsatt våtsone.

Risiko: Fukt påvirkning kan føre til nedbrytning og skader i treverket over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å beskytte eller erstatte fuktutsatt treverk i våtsonen.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Overflaten fremstår med bruksslitasje som er forenlig med alder og bruk, og det bør påregnes utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder og registrert slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Naturlig slitasje som følge av alder og bruk.

Risiko: Videre slitasje kan føre til redusert tetthet og funksjon i belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av gulvbelegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av vinylbelegget.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Gulv med vinylbelegg som fungerer som tettesjikt. Beleggets alder er ukjent. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet plassering av dusjkabinett og fastmontert slukrist. Det er registrert brudd i tettesjikt ved dørlist.

TG 3 vurderes grunnet registrert brudd i tettesjikt og manglende mulighet for kontroll av sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Brudd i vinylbelegg ved dørlist samt utilgjengelig sluk hindrer vurdering av tettesjiktets utførelse og tilstand.

Risiko: Forholdene kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen og skjulte fuktskader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av gulv og underliggende konstruksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte tettesjikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vegger i våtrom er oppført i lettbetong med synlige vannrør. Hulltaking i tilstøtende vegg er derfor ikke utført. Det er gjennomført overflatesøk uten registrering av forhøyede fuktverdier.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, samt komfyrvakt og lekkasjesikring under oppvaskkum.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør er utført i kobber. Det ble ved befaring registrert korrosjon på synlige rør under servant på bad.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert korrosjon på vannrør under servant på bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Korrosjonen vurderes å være forenlig med fuktbelastning eller overflatepåvirkning på de synlige kobberrørene over tid.

Risiko: Videre korrosjonsutvikling kan føre til svekkelse av rørene og økt risiko for lekkasje.

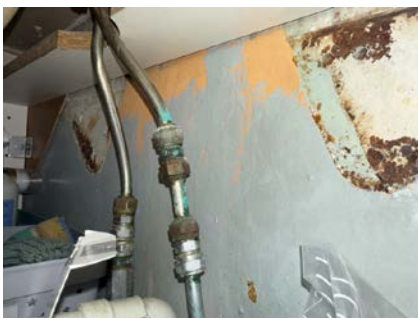
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berørte rørdeler dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge utskifting av vannrørene.



## TC 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i støpejern og ble registrert fra tilgjengelige områder i kjelleren. Det ble ikke avdekket forhold med behov for merknader ved befaringen.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år

## TC 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk fra bad og ventilator med kullfilter på kjøkken. Det er i tillegg montert mekanisk avtrekk på yttervegg ved kjøkken, men løsningen vurderes ikke å gi tilfredsstillende avtrekk ved matlagning.

Tilluft via luftespalte under dørblad til bad samt ventiler i vinduer og vegger. Det ble registrert at stuen ikke har egen ventilering.

TG 2 vurderes grunnet manglende ventilering i stue, samt kullfilter på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Stuen er ikke etablert med egen ventilering, og kjøkkenet har ventilator med kullfilter i stedet for avtrekk til friluft.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og opphopning av fukt og forurenset luft over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert luftkvalitet i boligen og behov for forbedring av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få etablert tilluftsentil i stue og få lagt avtrekk på kjøkken ut i friluft.

## TC 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe produsert i 2017 og installert i 2019. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i bod med lekkasjesikring i form av aquastop.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2024 Kilde: Faktura e.l

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 6 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet er innfelt i vegg og fremstår ikke utført som brannsikert skap.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1946 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.**

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

**Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Eldre anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang og brann dersom det ikke er tilpasset dagens belastning og sikkerhetskrav.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## Generell kommentar

Årsak: Sikringsskapet er innfelt i vegg uten utførelse som brannsikket skap.

Risiko: Forholdet kan gi redusert brannsikring ved varmgang eller feil i anlegget.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skapløsningen for å bedre brannsikkerheten.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få montert tilstrekkelig sikringsskap.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	71	16		87	11
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>16</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, bad, kjøkken, to soverom, stue	Bod i kjeller, bod i kjeller	

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trapp hull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble fremlagt godkjente plantegninger datert 1946 fra kommunen. Det fremgår av tegningene at det er etablert soverom i spiserom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. For øvrig ble det fremlagt ferdigattest på leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	601		0	3429.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bølevegen 14B

### Hjemmelshaver

Al Bøleveien 14

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947783742		Ikke fremlagt.	Saglia Ingrid

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

17

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Bøle i Skien, preget av hovedsakelig småhusbebyggelse. Området har kort avstand til dagligvare, skole og barnehage, samt gode forbindelser til øvrige deler av byen via offentlig og privat transport.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	20.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	20.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	27.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	27.03.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Ingrid Saglia

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bølevegen 14B

3724 SKIEN

4003-300/601/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Dårlig fall mot sluk på bad.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ny sikring og satt inn avtrekksvifte. Byttet lampe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kondens på vindu på soverom på vinterstid. Noe vann har blitt liggende i vinduskarm og malingen har sprukket opp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Smeltevann renner inn i en kjellerbod.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Fukt i vinduskarm på soverom.

Jordslag i tak i hjørnet i stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Vært rotte i kloakk i kjeller i annen blokk.

Vært mus i kjeller i annen blokk. Borettslaget har avtale med rentokil og har ikke hatt problemer med dette siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Rentokil

**Beskrivelse av arbeidet:** Rentokil har fortsatt avtale med borettslaget for å bekjempe rotter og mus. Satt opp feller på fellesareal.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Ocab

**Beskrivelse av arbeidet:** Vannlekkasje på kjøkken. Bytte av rør på kjøkkenet.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Lys på bad flimrer. Ikke prøvd å bytte pærer.

Samme i stue. Flimrer etter bytte av pærer da de forrige gikk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Zelektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Zelektro har hengt opp nye lamper.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Bravida

**Beskrivelse av arbeidet:** Bravida la opp ny kurs og monterte elektrisk avtrekksvifte på bad.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Vaskemaskinen lager en ulyd ved sentrifugering.

Stekeovnen steker skjevt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Husordensregel for A/L Bøleveien 14

## 1. Almennelige bestemmelser

- Borettsshaveren skal være med å holde felles areal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret.
- Oppsett av parabol, varmepumpe o.l. på utvendig fasade er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret, jfr. Mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Borettsshaveren i 2.etg må passe på at sluket på hverandaen er åpent ved staking på våren og snømåking på vinteren.
- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.
- Klesvask må ikke henge ute på søndag og andre helligdager.

## 2. Fellesrom

- Ytterdøren låses etter kl.22.00.
- Kjellervindu i tørke- og vaskerom må holdes forsvarlig lukket, spesielt vinter månedene. Luftelukene skal alltid stå åpne.
- Etter bruk av fellesrommene skal det sørges for at disse alltid er ryddige.
- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

## 3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uken. Vask ordnes etter følgende måte; 2.etg beboer vasker ned trappen til avsatsen i 1.etg. 1.etg beboer vasker fra avsatsen og ned til utgangsdør.

## 4. Sanitæranlegg/ventilasjon/avfall

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

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksvifte på bad og kjøkken blir slått på etter bruk, og spalteventil i vinduer alltid står åpne.
- Borettslaga plikter å holde området rundt søppel dunkene rent og ryddig.

## **5. Parkering**

- Borettslaga som disponerer garasje bør benytte denne parkering slik at utendørsplassene kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- Det er kun en parkeringsplass pr leilighet.

## **6. Ro og orden**

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk og vise særlig hensyn mellom kl:23.00 og 06.00. Radio, TV og musikk kanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

## **7. Brudd på ordensreglene**

- Klager ved brudd på ordensreglene må meldes styret skriftlig.

# Vedtekter

for AL BØLEVEIEN 14 Borettslag org nr 947 783 742

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22. aug. 1946, endret 01.04.1998, 21.04.2004, 20.05.2010, 22.04.2024 og 26.05.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

AL Bøleveien 14 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune. Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 3 000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nekte 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

(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 brukeren 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 vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 unødning 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 tvangsfullbyrdslovens 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**

- (1) 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 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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**

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

- (1) 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.

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddrekning.

## **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 framtreddende 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**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

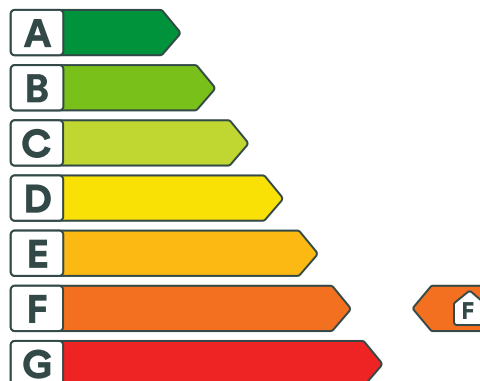
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Om en andelseier foretar eller beordrer andre til handlinger som er brudd på ordensregler eller vedtekter og det fører til at styre må sammenkalles til ekstraordinært styremøte så gjelder følgende:

Kostnaden til styremøte honorar må da dekkes av beboer, som har forårsaket dette. Beboer vil da få en faktura på dette beløpet som hefter ved beboer og en kan ikke forvente å få sin sak behandlet før beløpet er betalt i sin helhet. Saken vil etter betaling bli behandlet etter ordinære regler.



Adresse <b>Bølevegen 14B, 3724 SKIEN</b>	
Dato for energimerking <b>30.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-276720</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>164549348</b>
Gårdsnummer <b>300</b>	Bruksnummer <b>601</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1946</b>	Bygningstype <b>Firemannsbolig</b>
Bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>75,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**304,82 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**325,85 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**24 439 kWh**

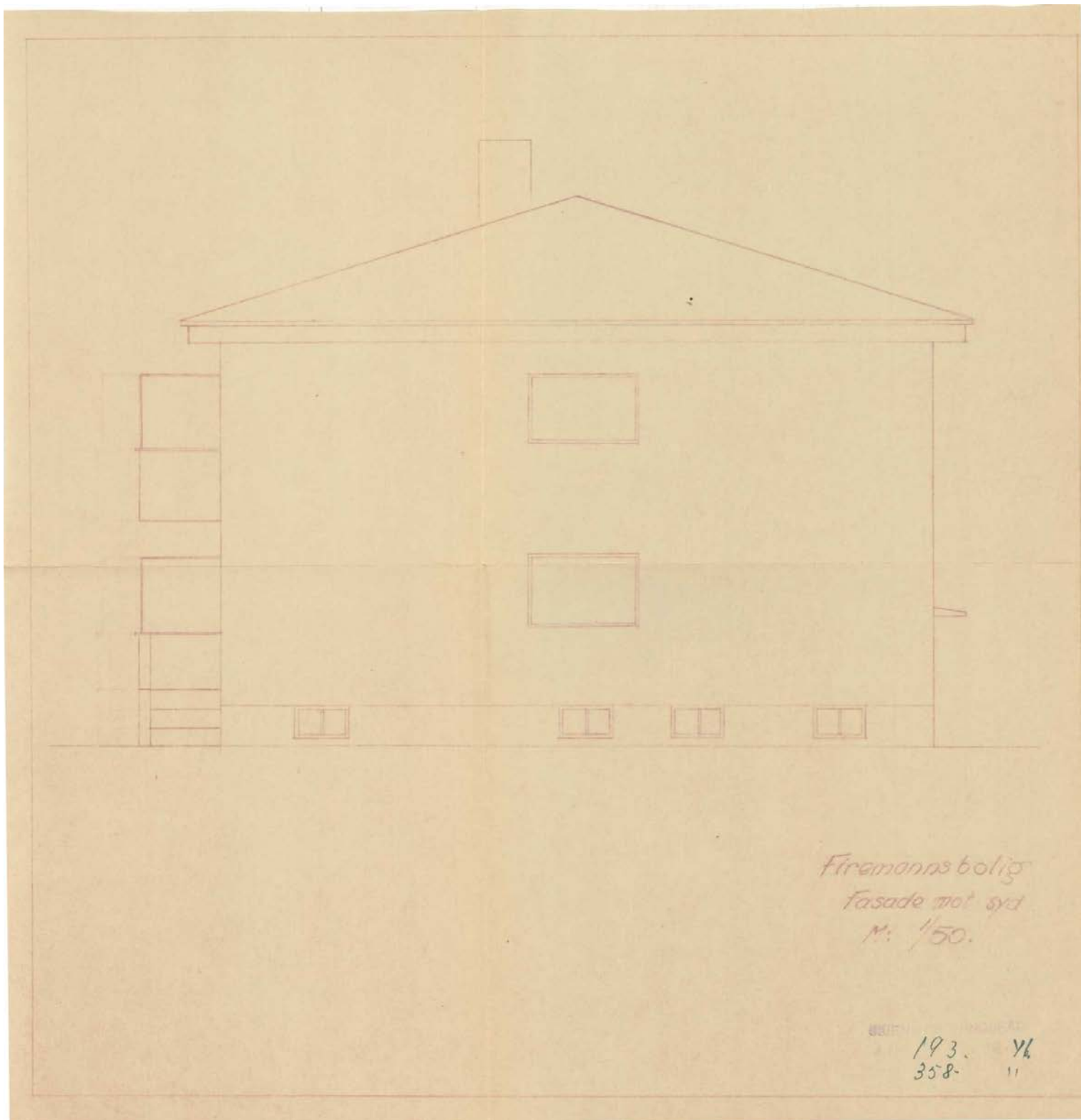


## Bølevegen 14B, 3724 SKIEN



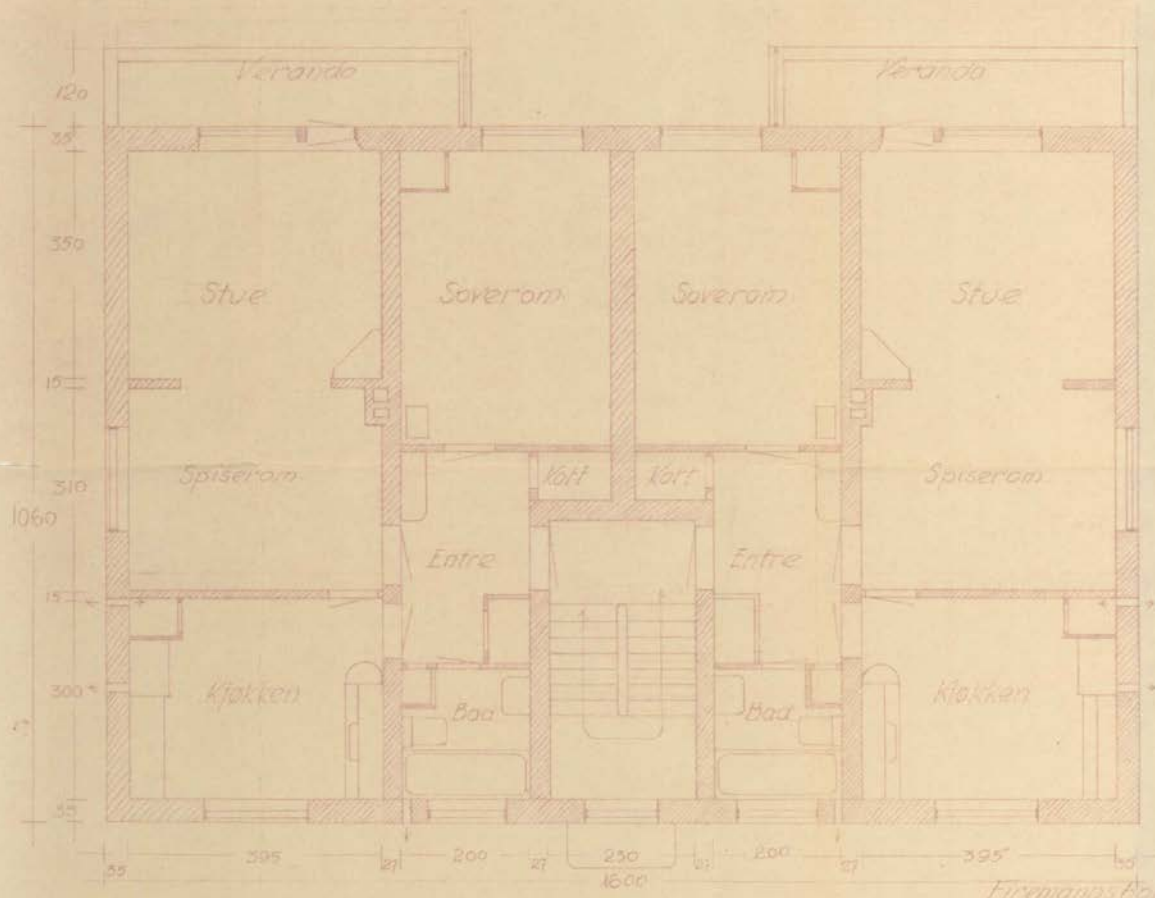
### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

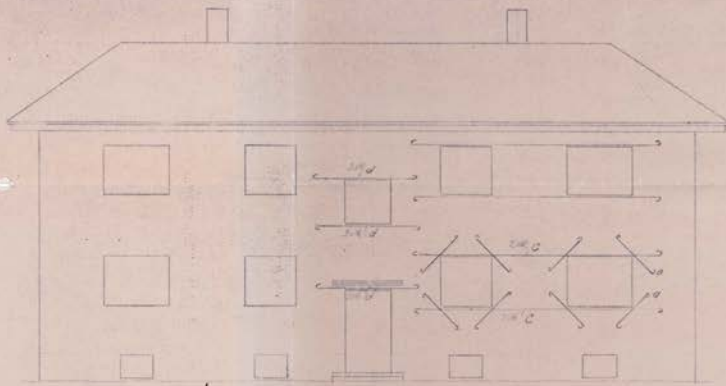


Firmanns bolig  
fasade mot syd  
M: 1/50.

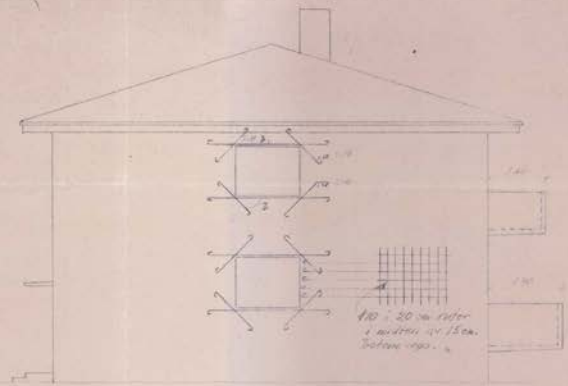
193.	Yk
358.	11



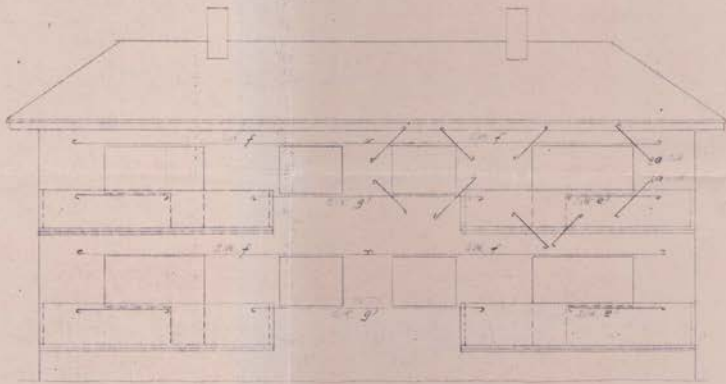
Firemanas bolig  
 2. etasjes  
 N: 150. 193. 46.  
 358



Foran med alt (2.4) og ned (3.4)

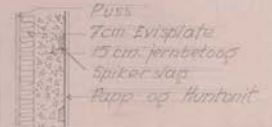


Foran med ned (2.4) og ned (3.4) i en spærretak



Foran med vest (alt) og ned (2.4)

Snit af væg:

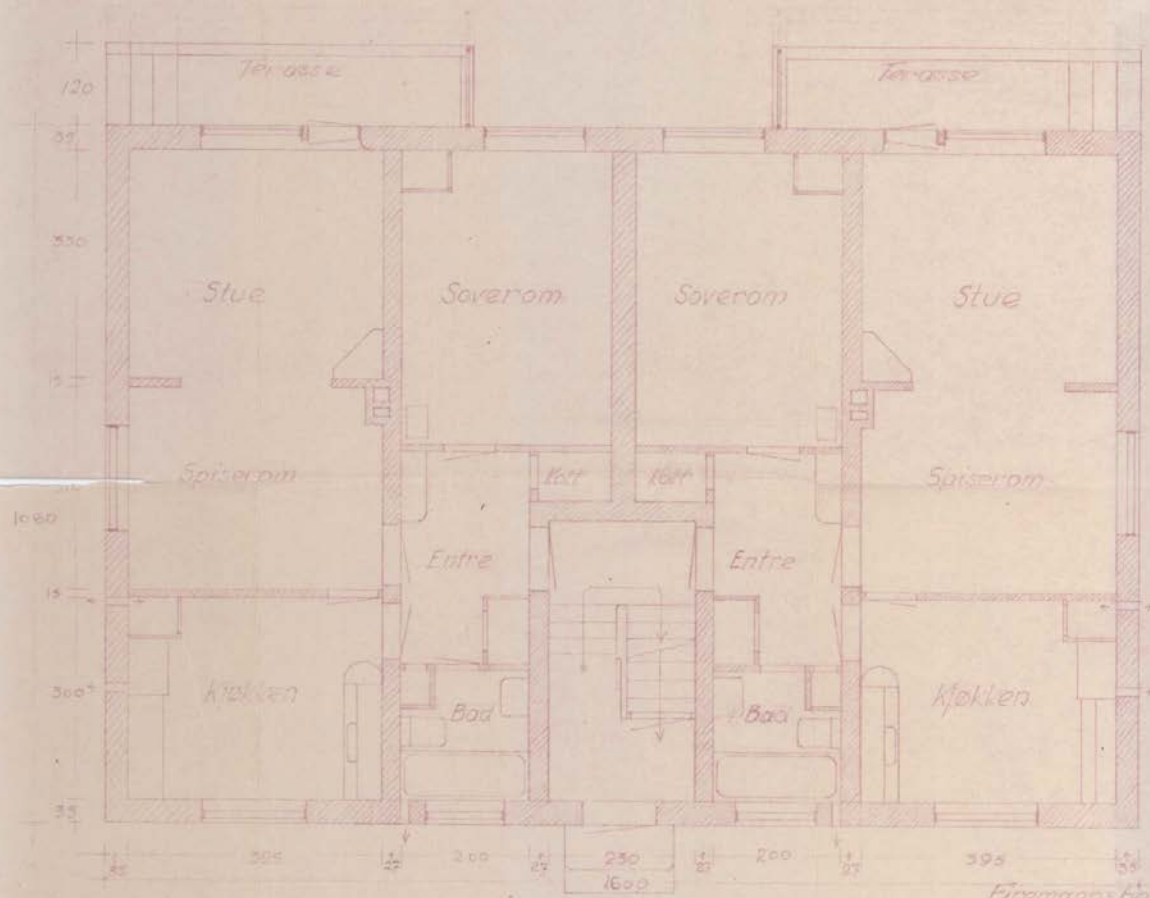


Estimate for various construction items in the exterior walls for one building.

Item	Area	Unit	Length	Price
a	182	1/6	1.40	20
b	16	1/6	2.20	360
c	16	1/6	6.30	610
d	6	1/6	2.70	260
e	8	1/6	2.40	220
f	8	1/6	7.30	710
g	4	1/6	5.90	270

11/10

BYGNINGSLEVER OGKUN  
 4 NR. 19/10  
**BØLEVIEN 14**  
 Selvejersbolig  
 Ejendomsbolig og ombygning  
 M. 158  
 Tegn. nr. 2  
 København 1946. F. Bøttcher



Firemanns bolig  
 1 etasjes plan  
 N. 150 193. 46.  
 358 "

22/12-49 ferdig alt som sendt.

152/45.  
/S.

Skien, den 6. april 1946.

Herr munn. Harald Kikut,

S k i e n .

Ang. oppf. av 6 stkr. 4-manns-  
boliger på Bølevæien 14.

I anledning Deres søknad av 20/2-46 ang. oven-  
nevnte arbeide har bygningsrådet i møte 5. ds. fattet sådan  
beslutning:

"I medhold av den av Forsyningsdepartementet den 18. mars  
1946 meddelte dispensasjon og med forbehold om at helse-  
rådet godkjenner kloakkavløpet - tillates bygningene oppført  
på følgende betingelser:

Flåspringende deler må være av ildfast materiale.

Etasjeskillere må være ildfaste.

Kontroll av alt arbeide som utføres av armeret betong må  
skje ved en av byggherren ansatt kontrollør, som bestemt  
i Norsk Standard 427.

I tørkerommene må det oppsettes et av bygningsjefen godkjent  
ilåsted.

Vaskerommene må ha avtrekk til luftpipe."

hvilket herved meddeles.-

E r b ø d i g s t  
Skien's bygningsjefkontor,

2-8-46. Inspetsj. Sørvestre bygning er påbegynt i de  
første delene til grunnmur er opstilt  
og murene nesten ferdig støpt.

22/8-46 insp. for godkjenning av plan i et  
midtre bygg omst. elver. Anmerkning i halvparten  
10. punkt. idet alle grunn (også de kantene)



Skien kommune

# Reguleringsplaner




























Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bølevegen 14B 3724 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Bølevegen			





















Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		Udefinert bygning		Bygning
	Havflate		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Stengning av avkjørsel
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Bevaring av bygninger		Rasfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Bensinstasjon
	Kjørevei		Gang-/sykkelvei		Jernbane
	Offentlig friområde		Anlegg for lek		Småbåthavn
	Naturvernområde		Felles avkjørsel		Eiendomsteig

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



















Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



## Tegnforklaring

	Kulturminnevernplan Hensynssone_C		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Kabelkanal
	Åk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Gangfelt
	Fortau		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Fiktiv avgrensning for anlegg		Annet gjerde
	Kai- og bryggekant		Loddrett mur		Kai og brygge
	Trapp		Veg		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Havflate		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		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



Skien kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	300	601	0	0	Bølevegen 14A, 3724 SKIEN Bølevegen 14B, 3724 SKIEN Bølevegen 14C, 3724 SKIEN Bølevegen 14D, 3724 SKIEN Bølevegen 14E, 3724 SKIEN Bølevegen 14F, 3724 SKIEN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	335.75m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	3199.58m <sup>2</sup>
byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	3429.29m <sup>2</sup>
Friområde - Náværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	226.91m <sup>2</sup>
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1126.09m <sup>2</sup>
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	585.11m <sup>2</sup>
Turvegrasè - Framtidig	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Boliger	3043.53m <sup>2</sup>
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Gang-/sykkelvei	129.67m <sup>2</sup>
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Naturvernområde på land	256.09m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPLAN

Omfatter 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?**

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Bølevegen 14B  
3724 SKIEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rose Mari Røstberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 988 32 782  
**E-post:** rose.rostberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre