



aktiv.

Klostervegen 33B, 3733 SKIEN

**Lys og tiltalende 2-roms
endeleilighet i 1. etasje. |
Innglasset balkong**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 337 716,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 047 278,-
Felleskostn.: Kr 6 611,-
Selger: Emil Syversen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1959
BRA-i/BRA Total 55/80 kvm
Tomtstr.: 8708 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 220, bnr. 816
Andelsnr.: 32
Oppdragsnr.: 1317240055

Lys og tiltalende 2-roms endeleilighet i 1. etasje. | Innglasset balkong

Husk å melde deg på visning! - Velkommen!

Lys og fin 2-roms endeleilighet i 1. etasje.

Leiligheten har blitt jevnlig oppgradert med pene innvendige overflater, blant annet eikeparkett i oppholdsrom og moderne spotbelysning, nye fliser på bad, og et nyere moderne kjøkken.

Beliggende i et populært og etablert boligområde med nærhet til dagligvare, skoler, barnehager og kollektivtilbud.

Leiligheten inneholder:

Soverom, bad, stue, kjøkken, entré

Vestvendt, innglassede balkong på ca. 9 kvm

Bod i kjeller og loft på ca. 11 og 5 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Energiattest	54
Nabolagsprofil	61
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Boder i kjeller.

1. etasje

BRA-i: 55 m² Soverom, bad, stue, kjøkken og entré.

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong.

4. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8708 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget på ca. 8708 kvm.

Tomten er hovedsakelig flat, med et pent opparbeidet fellesareal bak blokkene bestående av plen og trær, inngjerdet mot hovedveien. Foran eiendommen finnes en asfaltert innkjørsel med biloppstillingsplasser foran inngangspartiene.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av et større og velholdt leilighetskompleks på Gråtenmoen – et etablert og populært boligområde i Skien med gode bomiljøer og kort vei til det meste.

Leiligheten ligger i en av 4 langblokker som tilhører Borettslaget Sentrum.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med nærhet til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Dagligvarehandel kan blant annet gjøres ved søndagsåpne Extra Gråtenmoen, og MENY Saga, som begge ligger i komfortabel gangavstand.

Området byr på flotte turområder og et variert fritidstilbud for både store og små. I nærheten ligger Skien Fritidspark – et allsidig aktivitetsanlegg med blant annet badepark, spa, curlinghall, innendørs klatring, padelbaner og klatrepark. Om vinteren tilrettelegges det også for skøyteaktivitet med en større utendørs isbane.

Adkomst

Leiligheten er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

- Gråtenmoen barnehage (1-5 år) | 14 min | 1 km
- Klosterskogen barnehage (1-5 år) | 14 min | 1.1 km
- Trekloveren barnehage (0-5 år) | 15 min | 1.1 km

Skole:

- Moflata skole (1-7 kl.) | 12 min | 900 m
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) | 23 min | 1.7 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.) | 14 min | 1.1 km

Videregående skole:

- Hjalmar Johansen vgs. | 12 min | 800 m
- Skien videregående skole | 26 min | 2 km

For mer informasjon, se kommunens nettside: <https://www.skien.kommune.no/>. Her finner du en komplett oversikt over aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Skien kommune.

Opplysningene om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen, basert på offentlige og private kilder. Det kan forekomme feil eller mangler i datagrunnlaget. Avstander er beregnet ut fra korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er tilgjengelige i grunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er avgjørende for kjøpet, anbefales det å kontakte kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass er Skien fritidspark, kun 4 minutter fra boligen. Her går busslinje M3, som kjører i retning

Skjelsvik, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Skien stasjon, ca. 10 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 46 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Telemark Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann beskriver leiligheten på følgende måte:

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i 1.etg. Adkomst fra felles gangareal i trapperom. Boligblokken er oppført i 1960. Den bærende konstruksjonen med brann og lydskiller består av murt lettbetong blokker/siporex blokker og betongcelle konstruksjon. Utvendig tekket med murpuss. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av eikeparkett på gulvflater. Malt veggflater, MDF panel og tapet på veggflater. Malt betong flater og gipsplater i himling. Utgang fra stue til romslig terrasse på ca. 9 m2. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom. To boder i kjeller og en bod på loft.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Veggkonstruksjonen består av murt lettklinker blokker/Siporex med plasstøpt betongdekke mellom etasjer. Brann og lydskiller i plasstøpt betong. Utvendig tekket med murpuss. Innvendig malt/tapetsert og etablert MDF panel. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Terrassedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dører til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra. Leiligheten har etablert romslig inn glasset balkong med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget i stålkonstruksjon. Rekkverk i stål

og glass. Terrasse har et areal på ca. 9 m².

INNVENDIG

Innvendige overflater på gulv består av eik parkett på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt flater, tapet og malt MDF panel. Himling har malt betong-flater og malt gipsplater. Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater. Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innsats etablert i stue. Innerdører består av malte speildører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring. Badet oppgradert av autorisert firma i regi av borettslaget 2009. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Flislegging utført av eier.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Badet har etablert smøremembran på betong under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran. Sluk består av plastsluk. Badet har etablert vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badet/våtsoner.

KJØKKEN

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Ventilator over kokemuligheter med avtrekk ut i vegg. Kjøkkeninnredning skiftet 2020. Avtrekk ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Plast og MA avløpsrør. Røranlegg skiftet 2009 av Skien rørlegger forretning når våtrom ble oppgradert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand

og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene:

- Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
- Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
- Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
- Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
- Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
- Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
- Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Innvendig - Radon

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran på betong under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk. Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil bad fylle sin funksjon.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt 24.06.2025 av Telemark Takst og Byggvurdering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bad ble pusset opp i 2008

Arbeid utført av: Skien Rørleggerforetning As

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble lagt ny membran

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er 3 ladestasjoner med totalt 6 ladepunkt

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 tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Klostervegen 33B er en 2-roms endeleilighet i blokkens første etasje.

Byggeår: 1959

Leiligheten inneholder:

Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, og en innglasset balkong.

Entré:

Entréen er enkel, med plass til litt skotøy. Nyere callingsystem innstallert i 2020 kan finnes rett inn døra.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og har klassiske, hvite profilerte fronter på både over- og underskap. Over benken ved servanten er det montert fronter med glass. Løsningen gir svært god oppbevaringsplass, med variert skuffeinndeling som gir praktisk og fleksibel bruk. Innredningen er plassert på begge sider av rommet, med benkeplater i slitesterkt laminat med tremønstret finish. Veggene over benkene er flislagt på begge

side. I hjørnet mot entréen er det avsatt plass til kjøleskap, og det er tilrettelagt for både oppvaskmaskin og komfyr. Servant og koketopp er plassert på hver sin side, noe som gir en effektiv arbeidsflyt. Integrert mikrobølgeovn er å finne i skap til venstre for mekanisk avtrekk.

Bad:

Badet har fliser på vegg, og flis og varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servant i innredning med slette hvite overflater, og i hjørnet er det plassert et dusjkabinett. På badet er det praktisk lagringsplass i både speilskap og servantinnredningen.

Badet ble pusset opp i regi borettslaget i 2008/2009. Hjemmelshaver har siden den gang lagt ny flis gulv og deler av veggen, samt endret elementer av innredningen.

Soverom:

Romslig, lyst og innbydende soverom med god plass til både dobbeltseng og øvrig møblement. Praktisk garderobeløsning med speilfront og skyvedører gir både rikelig oppbevaringsplass og en følelse av ekstra rom. Spotlights i taket sørger for moderne og behagelig belysning.

Stue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys fra sør. Herfra er det direkte utgang til en vestvendt balkong – perfekt for ettermiddags- og kveldssol. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisemøbler, og spotlights i taket gir en moderne og stilren atmosfære.

Innglasset balkong:

Romslig innglasset balkong på ca. 9 kvm, byr på en skjermet uteplass i vestvendt retning.

Innvendige overflater:

Gulvene i stue, kjøkken og soverom har en gjennomgående og stilren overflate i eikeparkett, mens våtrommene har flislagte gulv. Veggflatene består av malte flater, tapet og malt MDF-panel. Himlingen består av malte betongflater og gipsplater. Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger av de innvendige overflatene de siste årene, og fremstår som velholdt og oppdatert.

Innbo og løsøre

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Forretningsfører opplyser om:

Borettslaget skiftet ut alle vindu i løpet av 2015, baderomsvindu ble byttet i 2009.

Baderomsrehab. 2008, Piperehabilitering 2018/2019, malt trappeoppganger 2019/2020, byttet bunnledninger, utbedret fellesarealer kjeller og vask/maling fasader 2020.

Ny kledning/porter garasjer (det medfølger ikke garasje til leiligheten), nytt callinganlegg i 2020.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Ladestasjon for el-bil. Ellers felles parkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000587927

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, og av fyring av ved. Det er peis innsats i stue. Det er lagt varmekabel i gulvoverflater på våtrom.

Info strømforbruk

Dagen eier opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca. 5500 kwh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 459 038

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 836 152

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud 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 6 611,- per måned, og inkluderer: Felles varmtvann, renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV og internett, sommer og vinterkostnader, festeavgift, honorar til styret og forretningsfører og andre driftskostnader.

Egen vannmåler og avlesning for varmtvann. Hver beboer får regning tilsend x2 i året. Ved normalt vannbruk ligger disse på normalt 1500 pr regning pr gang. Dette gjelder kun varmtvann, ikke kaldtvann i følge styreleder. Dette vil variere ut fra bruk, ønske og antall medlemmer i husholdningen.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Driftskostnader: kr 3 350,-
- Renteutgifter lån: kr 1 790,-
- Avdrag på lån: kr 1 271,-
- Tilleggsytelser:
- Andel rengjøring: kr 200,-

Leiligheten disponerer ikke garasje. De som får garasje betaler et tillegg på:

- Garasje: kr 400,-

I tillegg kommer en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på p.t. kr 250,-. Denne forfalt i februar i inneværende år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 611

Andel Fellesgjeld

Kr 337 716

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

22.06.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 271

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 790

Andel fellesformue

Kr 14 159

Andel fellesformue dato

22.06.2024

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Sentrum Borettslaget

Organisasjonsnummer

947369458

Andelsnummer

32

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11484559 7, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 22.06.2024: 1 409 426

Andel av saldo: 26 868

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.12.2027)

Fastrente til 01.10.2023

Lånenummer: 26107283764, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 22.06.2024: 714 541

Andel av saldo: 13 622

Første termin/første avdrag: 28.09.2021 (siste termin 28.06.2041)

Lånenummer: 24809384094, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 22.06.2024: 16 154 960

Andel av saldo: 307 969

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2053)

Lånenummer: 24809414813, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.06.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 9

Saldo per 22.06.2024: 572 634

Andel av saldo: 10 916

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2026)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være 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

Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret. Samtykke fra naboer over, under og ved siden må legges ved søknaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 220, bruksnummer 816 i Skien kommune. Andelsnr. 32 i Sentrum Borettslaget med orgnr. 947369458

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Det ingen tinglyste servitutter på selve boretten (leiligheten).

Følgende servitutter er tinglyst på borettslaget eiendom, og gjelder HELE borettslaget og er felles for alle:

4003/220/816:

03.09.1958 - Dokumentnr: 1908 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 481

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

DELEFORBUD

Eiendommen er festetomt, og borettslaget betaler en årlig felles festeavgift.

Kontrakten regulerer denne avtalen. Skulle hele tomten blir som har bortfester forkjøpsrett.

(Dette har ingen ting med forkjøpsretten på leiligheten å gjøre).

Om ønskelig kan festekontraktens sendes over til interessenter på forespørsel.

03.09.1958 - Dokumentnr: 1908 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

iflg. festekontrakt

Det foreligger en gammel bestemmelse om å holde eiendommen inngjerdet.

03.09.1958 - Dokumentnr: 1908 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 481

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

DELEFORBUD

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Bygget ble bygget i 1959. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kommentar fra kommunen:

Finnes ikke i våre arkiver for blokka.

Det finnes ferdigattest for blokka på 300/815 (Klostervegen 27), men ingenting for blokkene på 220/788 eller 220/816 (Klostervegen 29-33).

Det er utstedt ferdigattest for balkonger datert 10.09.2002.

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad datert 30.12.2008.

Det er utstedt ferdigattest for trappeheis datert 31.07.2017.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.07.2017.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet det kommunale ledningsnettets via private stikkledninger. Borettslaget har ansvar for vedlikehold av de private stikkledningene frem til bygningene.

Det er individuell måling av varmtvann - Fjernavleses.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Eiendommen ligger i område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til nåværende boligbebyggelse, "byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav", gul og rød sone iht. T-1442, og nåværende sykkelvei.

Det foreligger hverken regulering under arbeid, bebyggelsesplaner eller planforslag på tomten til eiendommen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

337 716 (Andel av fellesgjeld)

2 037 716 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 047 278 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 055 178 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 057 978 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast pris vederlag på kr. 49 000,-
Kommunale opplysninger kr 1 314,-
Markedspakke kr 12 900,-
Oppgjørshonorar kr 6 000,-
Eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visning/overtakelse pr. stk kr 3 500,-
Sikring kr 500,-
Fotograf, inne, ute og plantegninger kr 3 500,-
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr 240,-

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

14.08.2025

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Klostervegen 33 B, 3733 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 220, bnr. 816

 Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 18885-2242

Referansenummer: XT1250

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i leilighetsbygg. Leiligheten er beliggende i 1.etg. Adkomst fra felles gangareal i trapperom. Boligblokken er oppført i 1960. Den bærende konstruksjonen med brann og lydskiller består av murt lettbetong blokker/siporex blokker og betongcelle konstruksjon. Utvendig tekking med murpuss. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av eikeparkett på gulvflater. Malt veggflater, MDF panel og tapet på veggflater. Malt betong flater og gipsplater i himling. Utgang fra stue til romslig terrasse på ca. 9 m². Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom. To boder i kjeller og en bod på loft..

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggkonstruksjonen består av murt lettklinker blokker/Siporex med plasstøpt betongdekke mellom etasjer. Brann og lydskiller i plasstøpt betong. Utvendig tekking med murpuss. Innvendig malt/tapetsert og etablert MDF panel. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Terrassedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dører til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra. Leiligheten har etablert romslig inn glasset balkong med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget i stålkonstruksjon. Rekkverk i stål og glass. Terrasse har et areal på ca. 9 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på gulv består av eik parkett på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt flater, tapet og malt MDF panel. Himling har malt betong-flater og malt gipsplater. Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater. Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innsats etablert i stue. Innerdører består av malte speildører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett

håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring. Badet oppgradert av autorisert firma i regi av borettslaget 2009. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Flis legging utført av eier.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Bad har etablert smøremembran på betong under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Bad har etablert vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badet/våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Ventilator over kokemuligheter med avtrekk ut i vegg. Kjøkkeninnredning skiftet 2020. Avtrekk ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Plast og MA avløpsrør. Røranlegg skiftet 2009 av Skien rørlegger forretning når våtrom er oppgradert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klesetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventilator i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

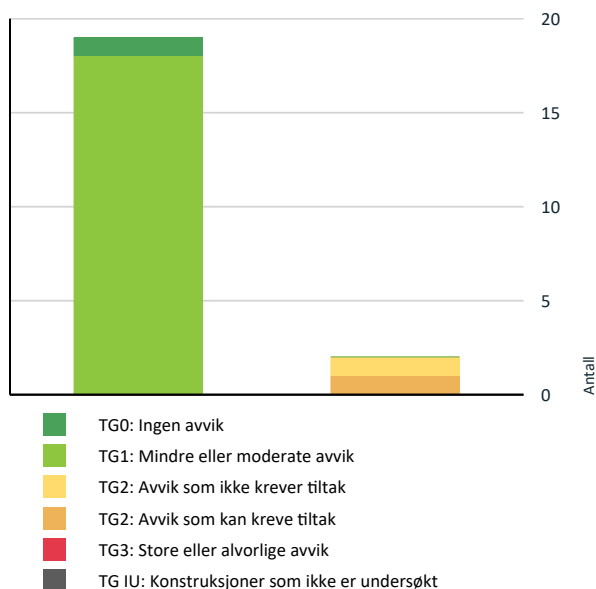
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

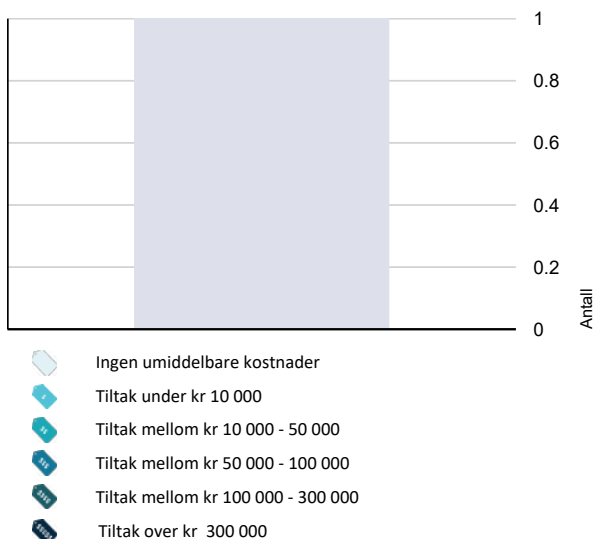
TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen består av murt lettklinker blokker/Siporex med plasstøpt betongdekke mellom etasjer. Brann og lydsille i plasstøpt betong. Utvendeig teknet med murpuss. Innvendig malt/tapetsert og etablert MDF panel.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Terrassedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dører til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.

Årstall: 2015

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig inn glasset balkong med adgang fra stue. Gulv er oppbygget i stålkonstruksjon. Rekkverk i stål og glass. Terrasse har et areal på ca. 9 m².

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av eik parkett på gulv til stue/kjøkken og soverom. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt flater, tapet og malt MDF panel. Himling har malt betong-flater og malt gipsplater. Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innsats etablert i stue. Brannplate nylig etablert i front.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring. Baderom oppgradert av autorisert firma i regi av borettslaget 2009. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Flislegging utført av eier.

Årstall: 2009 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran på betong under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil bad fylle sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til baderom

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har etablert vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 2009



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Ventilator over kokemuligheter med avtrekk ut i vegg. Kjøkkeninnredning skiftet 2020.

Årstall: 2020



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk ført ut i vegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Plast og MA avløpsrør. Røranlegg skiftet 2009 av Skien rørlegger forretning når våtrom er oppgradert. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2009

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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.
2020
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
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? Sjekker 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



0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

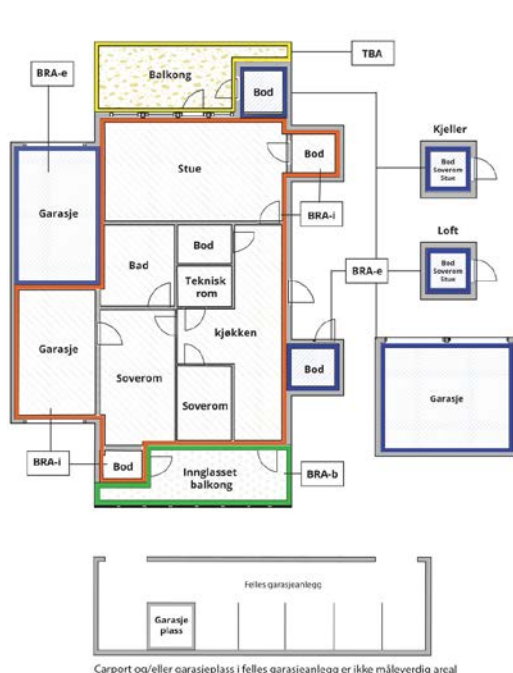
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55		9	64	
Kjeller		11		11	
Loft		5		5	
SUM	55	16	9		
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Emil Syversen	Kunde
24.6.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	816		0	3922.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Klostervegen 33 B

Hjemmelshaver

Skien Kommune, Sentrum Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SENTRUM BORETTSLAGET	947369458			Syversen Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Klostervegen i Skien kommune. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg og frittliggende eneboliger.

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

Flatt tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Asfaltert adkomstveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2024	
2	24.06.2025	
3	24.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT1250>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240055	

Selger 1 navn
Emil Syversen

Gateadresse	
Klostervegen 33B	

Poststed	Postnr
SKIEN	3733

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317240055

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad ble pusset opp i 2008
Arbeid utført av	Skien Rørleggerforening As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt ny membran
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er 3 ladestasjoner med totalt 6 ladepunkt
-------------	---

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317240055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317240055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Syversen	0b9806c394df3594a8b4 4628df7de5d3026f96cf	10.06.2025 09:26:46 UTC	Signer authenticated by One time code

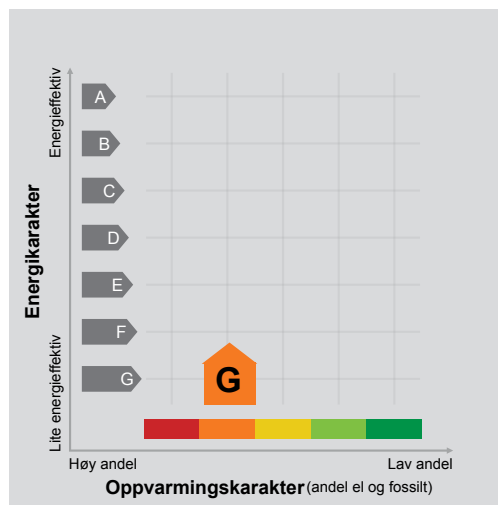
Document reference: 1317240055

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Klostervegen 33B
Postnummer	3733
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	816
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164555216
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-154985
Dato	14.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

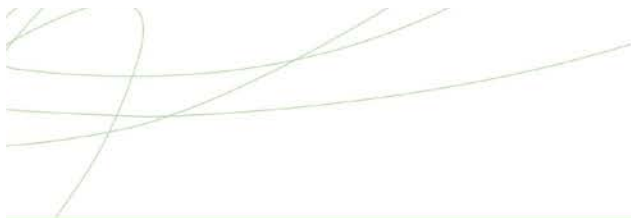
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Klostervegen 33B - Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 446 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	12 min 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	26 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Gråtenmoen	4 min
Recharge Skien Fritidspark	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

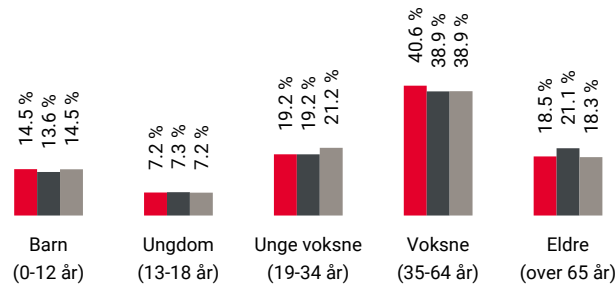
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gråtenmoen/Klosterskogen	1 799	874
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 1.1 km
Trekløveren barnehage (0-5 år) 53 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Gråtenmoen Søndagsåpent	6 min 0.4 km
Meny Saga	6 min



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

- 

Skien Fritidspark
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball

11 min  0.8 km
- 

Herkules idrettspark
Ballspill, fotball, friidrett, tennis

12 min  0.9 km
- 

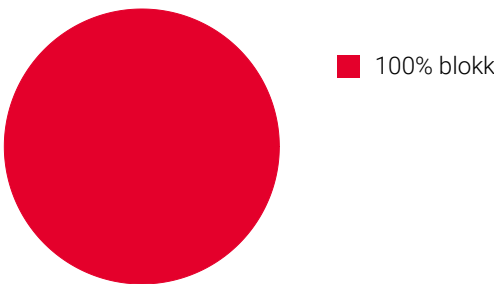
Akrobat Treningssenter

11 min 
- 

SATS Klosterøya

24 min 

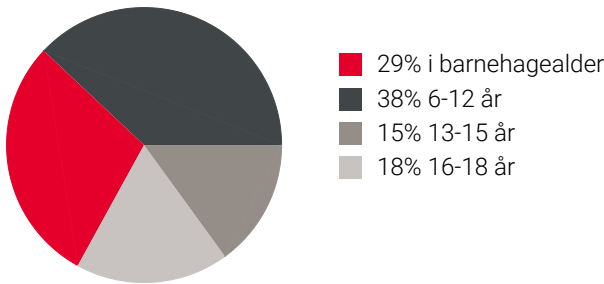
Boligmasse



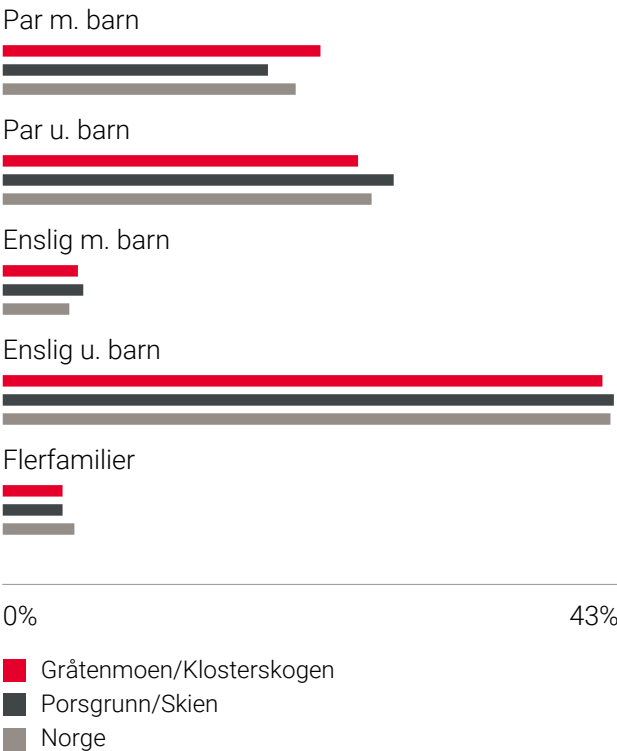
Varer/Tjenester

-  Herkules 22 min 
-  Apotek 1 Gråtenmoen 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

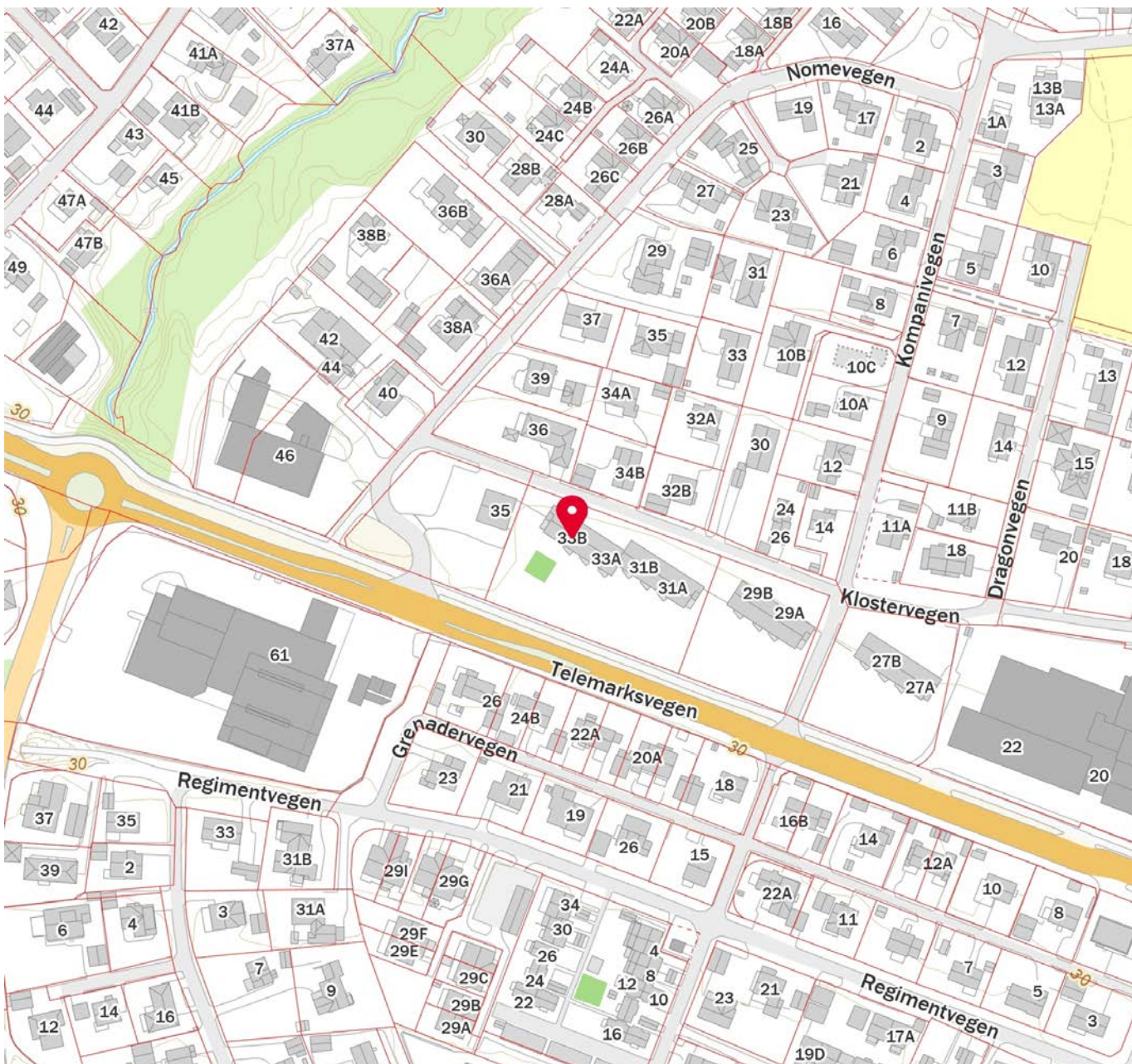
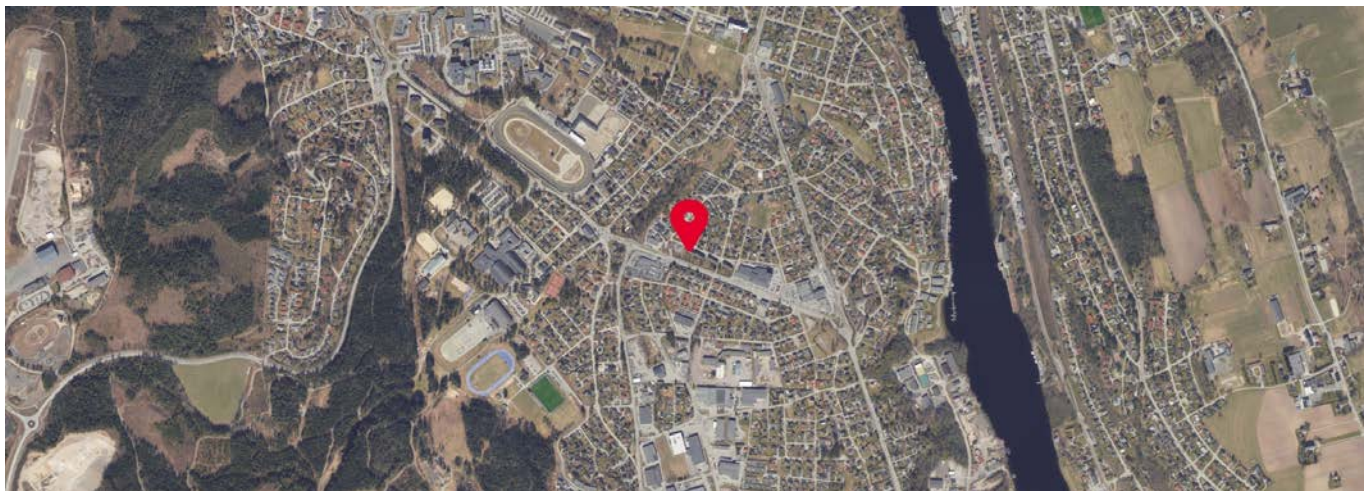


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 14.08.25 Side 1 av 3

Sentrum borettslag	Vår ref.:	1034/1189
Klostervegen 33 B	Type:	Borettslag
3733 SKIEN	Eiere:	Emil Syversen
Organisasjonsnr: 947 369 458	Andelsnr:	32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 198

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	1 377
	FELLESKOSTNADER	3 676
	Renter fellesgjeld	1 545
Tilleggsytelser:	Andel rengjøring	200
Objekt:	Garasje nr. 7 (1055 - 7)	400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	337 716	Gjeld siste årsoppg.	348 728
Klient ajourf. lån:	17 715 434	Klient gj. s. årsoppg.	17 895 443

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11484559 7, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 4.56% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 14.08.2025: 910 785

Andel av saldo: 17 363

Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.12.2027)

Fastrente til 01.10.2023

Lånenummer: 26107283764, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 14.08.2025: 681 959

Andel av saldo: 13 000

Første termin/første avdrag: 28.09.2021 (siste termin 28.06.2041)

Lånenummer: 24809414813, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 14.08.2025: 263 019

Andel av saldo: 5 014

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2026)

Lånenummer: 24809384094, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 14.08.2025: 15 859 671

Andel av saldo: 302 340

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2053)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 14.08.25 Side 2 av 3

Sentrum borettslag	Vår ref.:	1034/1189
Klostervegen 33 B	Type:	Borettslag
3733 SKIEN	Eiere:	Emil Syversen
Organisasjonsnr: 947 369 458		

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Stensrød
Adresse: Klostervegen 33 B
Postnr/-sted: 3733 SKIEN
Telefon: Mob.: 97066226
E-post: torestensrod@yahoo.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.08.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	19 011	Gjeld:	348 728	Andre inntekter:	1 016
		Utgifter:	18 968		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1959
Gårds/bruksnr: 220/815, 220/816, 220/788, 220/930
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 8708
Årlig festeavgift: 2 681,12, 4 170,40, 5 069,00, 2 620,00
Avg. reguleres: 02.09.2041, 02.09.2038, 21.08.2037, 02.09.2041

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587927
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1959	Første innflytting:	01.01.1959	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	55
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 roms leilighet	P-rom	53
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Arealer som er oppgitt i boinfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikkebenyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen. INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN - FJERNAVLESES
Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret. Samtykke fra naboer over, under og ved siden må legges ved søknaden.

SIKRINGSORDNING

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

Boligopplysninger:

Dato utkjørt: 14.08.25 Side 3 av 3

Sentrum borettslag	Vår ref.:	1034/1189
Klostervegen 33 B	Type:	Borettslag
3733 SKIEN	Eiere:	Emil Syversen
Organisasjonsnr: 947 369 458		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

REHABILITERING

Borettslaget skiftet ut alle vindu i løpet av 2015, baderomsvindu ble byttet i 2009. Baderomsrehab. 2008, Piperehabilitering 2018/2019, malt trappeoppganger 2019/2020, byttet bunnledninger, utbedret fellesarealer kjeller og vask/maling fasader 2020. ny kledning/porter garasjer, nytt callinganlegg i 2020

KABEL TV

Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Ladestasjon for el-bil

Annen informasjon:

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i Sentrum borettslag.

Dato: 5/5-25 Sted: GBBL, Skien

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Antall andeler til stede: 7

Antall godkjente fullmakter: 2

Fra GBBL: Marianne T. Andreassen

Møtet ble åpnet av: Tore Stensvold

1.2 Valg av møteleder og referent

Møteleder: Marianne T. Andreassen

Referent: Elin Øverland

1.3 Valg av protokollunderskrivere

Protokollunderskrivere: Reideen Høydal, Finn Petter Sollakken

1.4 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble sendt ut dato: 24.04.25

Innkalling ble godkjent (JA/~~NEI~~): JA

1.5 Godkjenning av sakliste

Bemerkning til saklisten (~~JA/NEI~~): ~~JA~~ nei

Sakslisten ble godkjent (JA/~~NEI~~): JA

2. Årsmelding fra styret

Årsmeldingen godkjennes (JA/~~NEI~~): JA

3. Årsregnskap

Regnskapet viser disponible midler på kr: 989 204,-

Regnskapet ble godkjent (JA/NEI): JA

4. Godtgjøring til styret

Godtgjørelse fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Funksjon	Navn	Beløp
Leder	Tore Stensrød	60 000,-
Styremedlem	Monika Oshaug	30 000,-
Styremedlem	Ellin Øverland	60 000,-
Styremedlem	Etnil Syversen	30 000,-
Styremedlem	Kjetil Bjørntvedt	20 000,-

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Etter valget består styret av

Leder: Tore Stensrød

() Ikke på valg. (X) Gjenvolgt. () Ny.

(X) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Monika Oshaug

() Ikke på valg. (X) Gjenvolgt. () Ny.

(X) Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem:

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

() Enstemmig valgt. () Valgt med _____ mot _____ stemmer.

- 1. varamedlem: *Stine-Marie Jensen*
- 2. varamedlem: *Lars Einar Olsen*
- 3. varamedlem:
- 4. varamedlem:
- 5. varamedlem:

5.2 Valg av delegat til boligbyggelagets generalforsamling

Delegat valgt: *Ulf Øverland*

Varadelegat valgt:

5.3 Eventuelt andre valg

6. Innkomne forslag

6.1 Forslag:

Vedtak:

6.2 Forslag:

Vedtak:

6.3 Forslag:

Vedtak:

6.4 Forslag:

Vedtak:

6.5 Forslag:

Vedtak:

Marianne T. Andreassen
møteleder

Elin Overland
referent

Reidar Høydel
protokollvitne

Finn Poth Solvick
protokollvitne

Side 4 av 4

Resultatregnskap Sentrum borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 108 592	1 849 920	2 108 662	2 314 172
Leieinntekt garasjer	2	38 400	26 000	38 400	38 400
Inntekter ladestasjon el-bil		10 194	2 442	4 000	4 000
Vasketillegg fellesareal		115 200	115 200	115 200	115 200
Inntekter parkeringsanlegg		8 400	8 050	0	0
Dekning kapitalkostnader renter		1 126 656	679 968	1 126 724	972 419
Dekning kapitalkostnader avdrag		800 208	691 056	800 097	866 809
Andre driftsinntekter		49 910	0	0	0
Sum driftsinntekter		4 257 560	3 372 636	4 193 083	4 311 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	8 150	7 655	8 100	8 550
Styreonorar	4	180 000	180 000	168 000	180 000
Forretningsførerhonorar		142 096	137 732	146 000	148 500
Andre forvaltningstjenester		29 653	44 539	28 700	29 900
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		12 000	12 000	12 000	12 000
Vaktmestertjenester		58 683	0	0	60 000
Lønnskostnader	5	131 350	125 300	125 747	131 526
Vedlikehold av eiendom	6, 12	479 312	455 152	150 000	200 000
Sommer og vinterkostnader		134 676	169 497	132 300	138 900
Kabel-tv og bredbånd		320 896	292 042	313 000	336 900
Forsikring		115 169	108 648	119 500	126 000
Kommunale avgifter	7	809 581	778 218	815 200	846 961
Festeavgifter		14 541	14 541	14 535	14 535
Lys og varme fellesarealer		91 855	91 783	100 000	100 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		36 275	34 852	36 800	37 900
Driftsutgifter garasje	2	28 177	25 930	38 400	38 400
Andre driftsutgifter	8	23 884	44 051	30 000	30 000
Andre leiekostnader		37 576	1 200	30 000	33 700
Avskrivninger	12	71 188	88 618	71 200	71 200
Sum driftskostnader		2 725 061	2 611 758	2 339 482	2 544 972
Driftsresultat		1 532 499	760 879	1 853 601	1 766 028
Finansposter					
Renteinntekter		53 345	32 154	2 000	2 000
Sum finansinntekter		53 345	32 154	2 000	2 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	9	994 961	827 957	1 126 724	972 419
Sum finanskostnader		994 961	827 957	1 126 724	972 419
Netto finansposter		-941 616	-795 803	-1 124 724	-970 419
Arsresultat		590 883	-34 925	728 877	795 609
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		580 659	-43 045	728 877	795 609
Overført disp. midler garasjer	2	10 223	8 120	0	0

Sentrum borettslag

Resultatregnskap Sentrum borettslag 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum overføringer	590 883	-34 925	728 877	795 609

Sentrum borettslag

Balanse Sentrum borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 14	2 157 422	2 157 422
Aktiverte påkostninger	12, 14	6 784 493	6 784 493
Ladestasjon for el-bil	12	55 025	86 468
Andre driftsmidler	12	182 438	222 183
Akkumulert underskudd garasjedrift		202 994	213 217
Sum anleggsmidler		9 382 372	9 463 784
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		62 807	88 377
Målingsbasert strøm/vann		21 029	0
Andre fordringer	10	490	245
Forskuddsbetalte kostnader		271 916	276 006
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		789 857	940 048
Skattetrekkkonto		3 570	3 500
Sum omløpsmidler		1 149 669	1 308 176
SUM EIENDELER		10 532 041	10 771 959

Balanse Sentrum borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	4 800	4 800
Opptjent egenkapital	11	-8 145 121	-8 725 781
Sum egenkapital		-8 140 321	-8 720 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13, 14	1 080 999	1 409 426
Pant- og gjeldsbrev lån	13, 14	17 066 098	17 568 761
Borettsinnskudd	14	364 800	364 800
Sum langsiktig gjeld		18 511 897	19 342 987
Kortsiktig gjeld			
Forskudd målingsbasert strøm/vann/gass		2 762	1 200
Leverandørgjeld		142 244	133 955
Skyldig off. myndigheter		6 752	6 615
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 568	8 078
Annen kortsiktig gjeld		140	105
Sum kortsiktig gjeld		160 466	149 953
Sum gjeld		18 672 363	19 492 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 532 041	10 771 959

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tore Stensrød
Leder

Kjetil Bjørmtvedt
Styremedlem

Emil Syversen
Styremedlem

Monika Oshaug
Styremedlem

Elin Øverland
Styremedlem

Sentrum borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.

Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	1 158 223	498 433
Endring disponible midler:		
Årets resultat	580 659	-43 045
Tilbakeføring av avskrivninger	71 188	88 618
Opptak/nedbetaling av garasjegjeld	10 223	8 120
Nedbetaling av lån	-831 090	-16 493 903
Opptak av lån	0	17 100 000
Årets endring i disponible midler	-169 019	659 790
DISPONIBLE MIDLER 31.12	989 204	1 158 223
Omløpsmidler	1 149 669	1 308 176
Kortsiktig gjeld	-160 466	-149 953
DISPONIBLE MIDLER 31.12	989 204	1 158 223

Note 2 - Resultat garasjedrift

	2024	2023
Disponible midler garasjer 01.01	-213 217	-221 337
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	38 400	26 000
Driftsutgifter garasjer	-28 177	-25 930
Årets endring disponible midler garasjer	10 223	70
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	-202 994	-213 217

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

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	8 150	7 655
Sum	8 150	7 655

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	180 000	180 000
Sum	180 000	180 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Lønnskostnader	92 568	87 278
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	38 432	37 686
Andre personalkostnader	350	335
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	131 350	125 300

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	256 443	291 618
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	2 138	1 594
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	192 577	111 578
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	28 154	50 362
Sum	479 312	455 152

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

Note 7 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	749 520	672 099
7760 Eiendomskatt	60 061	106 119
Sum	809 581	778 218

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy	0	6 526
6540 Inventar	0	1 299
6800 Kontorrekvisita	716	1 071
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	500
6940 Porto og andre fraktkostnader	0	1 176
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	3 145	2 467
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 096	4 491
7720 Generalforsamling	4 644	5 261
7770 Bank og kortgebyrer	7 022	6 103
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 232	1 272
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 030	13 885
Sum	23 884	44 051

Note 9 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	934 285	772 125
8155 Andre rentekostnader	60 676	55 832
Sum	994 961	827 957

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	490	245
Sum	490	245

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	4 800	4 800
2070 Akkumulert resultat	-8 145 121	-8 725 781
Sum	-8 140 321	-8 720 981

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

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

Noter

Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger Rehabilitering/på Ladestasjon for el-bil			Traktor Bygningsinventar		Verktøy og redskap (eiendeler)
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 157 422	6 784 493	157 214	28 380	477 190	21 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 157 422	6 784 493	157 214	28 380	477 190	21 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	102 189	28 380	296 252	21 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 157 422	6 784 493	55 025	0	180 939	0
Årets avskrivninger :	0	0	31 443	0	33 750	0
Antatt levetid i år :			5	3	10	5

Kontormaskiner

Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 987
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 987
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 488
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 499
Årets avskrivninger :	5 996
Antatt levetid i år :	3

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Husbanken	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	24809414813	26107283764	11484559 7	24809384094
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021	2002	2023
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	4.705 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	28.06.2026	28.06.2041	30.12.2027	28.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	800 000	5 995 000	16 350 000
Lånesaldo 01.01:	632 261	720 971	1 409 426	16 215 529
Avdrag i perioden:	242 863	25 663	328 427	234 137
Lånesaldo 31.12:	389 398	695 308	1 080 999	15 981 392

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Noter

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-18 147 097	-18 978 187
Borettsinnskudd	-364 800	-364 800
Sum	-18 511 897	-19 342 987
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Bygninger/påkostninger	8 941 915	8 941 915
Sum	8 941 915	8 941 915

Resultat og balanse med noter for Sentrum borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sentrum borettslag

Styreleder	Tore Stensrød (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Monika Oshaug (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Kjetil Bjørntvedt (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Elin Øverland (sign.)	06.04.2025
Styremedlem	Emil Syversen (sign.)	06.04.2025

Sentrum borettslag

H U S R E G L E R

Sist endret 12.12.12

1. **Ingen regler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag, men noen bestemmelser er nødvendig for å sikre felles interesser.**
2. **Å bo i et borettslag betinger en innstilling, bygget på solidaritet og fellesskap. Vi har i fellesskap ansvar for forvaltning av miljøet.**
3. Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt. Lyden skal dempes ned etter kl. 22.00.
4. Antenner, markiser mv. må ikke settes opp uten etter skriftlig tillatelse fra styret.
5. Snekring og arbeid som bråker må ikke foregå i leiligheten etter kl. 21.00, og på hele søn- og helligdager.
6. Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrhold må følges.
7. Vi har et felles ansvar for at fellesområdene holdes rene og ryddige. Om nødvendig fordeles renholdet mellom beboerne etter tur.
8. Sykler, ski, sparker, barnevogner o.l. skal ikke settes i trappeoppganger, korridorer og trappeavsatser.
9. Lagring av ved, parkering av biler, sykler o.l. skal foretas slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene, og slik at passasjen ikke hindres.
10. Verandaer skal ikke nyttes som tørkestativ eller lufting av tepper, sengetøy, ryer o.l. Banking og risting av møbler, tepper, ryer og sengetøy må ikke foregå på verandaer, i vinduer, i trapper, i trappeoppganger og ved siden av opphengt vasketøy.
11. Tøy skal ikke henge ute på 1. og 17. mai og søn- og helligdager.
12. Utlufting av matos o.l. skal skje gjennom vinduer og ventiler, og ikke ut til trappeoppganger og korridorer.
13. Husholdningsavfall må legges i de sorte søppelcontainerne. Papp og papir legges i de grønne containerne. Husk grønne og blå poser. Finnes i fellesrom i kjeller.
14. Borettslaverne må selv sørge for eventuell staking av vasker og badesluk. Fett og kaffegrut må ikke tømmes i vasken. Bleier, bind o.l. må ikke puttes i klosettet.

15. Det er ikke lov å lagre materialer eller ting i huset, hvis det er fare for at de kan være befengt med veggdyr eller sopp. Borettslavere som gjør dette vil kunne bli gjort økonomisk ansvarlig for eventuelle skader.
16. Hvis det foreligger mistanke om veggdyr eller liknende i leiligheten, må borettslavere straks melde fra til styret. Borettslavere har selv ansvaret for umiddelbart og på egen regning å få gjort leiligheten ren.
17. Eventuell bruksoverlating av leiligheten må godkjennes av styret etter skriftlig begrunnet søknad.
18. **Det vises for øvrig til vedtektenes bestemmelser. Ta deg tid til å lese disse.**

Sentrum borettslag

REGLER FOR HUSDYRHOLD

- 1.** Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase. Styret forbeholder seg rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.
- 2.** Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffe-bestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.
- 3.** Spesielt for katter:
Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100 % innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt.
- 4.** Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- 5.** Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed o.l. må fjernes omgående.
- 6.** Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- 7.** Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.
- 8.** Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

VEDTEKTER

for Sentrum borettslag org.nr. 947 369 458

tilknyttet Skien Boligbyggelag

Vedtatt av konstituerende generalforsamling den 3.3.1961. Endret av generalforsamlinger den 19.3.1987, 9.5.2005, 30.3.2022 og 17.4.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sentrum 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

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

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring (Gamle sikringsskap vil bli skiftet ut av borettslaget med nye oppdaterte skap med automatsikringer. Dette skal gjøres innen utgangen av 2007) ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder (Borettslaget er ansvarlig for utskifting av gamle varmtvannsberedere og toaletter som er eldre enn 1/1-2000. De skiftes først når de går i stykker) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Klostervegen 33B
3733 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre