

aktiv.



Hans Holtas veg 11B, 3723 SKIEN

**Stilren og nyoppført bolig fra 2023  
- Carport rett på utsiden - 3  
soverom - 2 stuer - barnevennlig  
område - Kun Tg1.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

**E-post** kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 2 350 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 249 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 15 798,-  
**Selger:** Christian Jørgensen  
Marina Kristiansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total:** 123/128 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3197 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 5389  
**Andelsnr.:** 6035

**Oppdragsnr.:** 1317240010

# Stilren og nyoppført bolig fra 2023 – Carport rett på utsiden – 3 soverom.

Kristoffer Ingebretsen i Aktiv har gleden av å presentere – Hans Holtas veg 11B. En stilren og nyoppført bolig i 2023 med carport og el bil lader rett på utsiden. 2 stuer som gjør at boligen egner seg godt til barnefamilier. Videre er det 3 soverom, samt energiklasse grønn-c og kun tg1 i tilstandsrapporten. Med andre ord, en energivennlig bolig med høy standard.

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Boligen er oppført med radonsperre.

Kort oppsummert.

- Kun tg1.
- Vannbåren varme i 1.etasje.
- Balansert ventilasjon.
- Flere vesentlige oppgraderinger/tilvalg av høy verdi.
- Innerdører oppgraderte god kvalitet.
- Lagt opp til app styring på innvendig belysning.
- Zaptec elbil lader.
- Fellesparkering på borettslagets eiendom.
- Barnevennlig område.

Velkommen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	29
Egenerklæring .....	48
Energiattest .....	53
Nabolagsprofil .....	62
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 123 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 128 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3197 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser/pukk på løsmasser. Boligen har støpt betongplate på mark.

## **Beliggenhet**

Velkommen til Hans Holtas veg 11B, en nydelig bolig som ligger sentralt til på gamle Lekeland-tomta i Skien kommune. Dette området gjennomgår en spennende utvikling, og byr på en perfekt blanding av moderne nybygg og etablerte kvaliteter.

Beliggenheten til Hans Holtas veg 11B er ideell for både familier og unge par. Med flere nybygg i området er det et pulserende miljø som preges av aktivitet og vekst. Samtidig ligger det rolige og trygge nabolaget innen kort avstand til alt du trenger i hverdagen.

For familier med barn er det kort vei til både skole og barnehage, noe som gjør morgenrutinene enklere og mer effektive. I tillegg finner man idrettsanlegg og fritidsaktiviteter i nærheten, perfekt for aktive familiemedlemmer i alle aldre.

For de som er interessert i idrett og kultur, er det en kort kjøretur til Skien sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, teatre og kulturarrangementer. Her er det noe for enhver smak, enten man er ute etter å utforske shoppingmuligheter eller nyte en hyggelig kveld på byen.

Med Hans Holtas veg 11B får du ikke bare en komfortabel bolig, men også en livsstil som tilrettelegger for både praktiske behov og fritidsaktiviteter. Ta sjansen til å bli en del av dette spennende nabolaget, og opplev alt det har å by på!

## **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel. Boligens takkonstruksjon består av flatt tak tekket med papp membran. Takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke/ aluminium. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.

## **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen i Aktiv har gleden av å presentere – Hans Holtas veg 11B. En stilren og nyoppført bolig i 2023 med carport og el bil lader rett på utsiden. 2 stuer som gjør at boligen egner seg godt til barnefamilier. Videre er det 3 soverom, samt

energiklasse grønn-c og kun tg1 i tilstandsrapporten. Med andre ord, en energivennlig bolig med høy standard.

Boligen går over 2 plan, hvor det i 1.etasje er vannbåren varme på gulvoverflater og i 2.etasje er varmekabler på bad og vaskerom. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Boligen er oppført med radonsperre.

Boligen inneholder entre, kjøkken med romslig oppholdssone, bad, stue, teknisk rom og bod i 1.etasje. I 2.etasje finner man 3 soverom, loftstue, gang, samt bad/vaskerom. Utvendig bod på hver side av boligen.

Bad med fliser på vegg og gulvoverflater. Her finner man toalett, innredning med heldekkende servant og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon sentral avtrekk. Varmekabler på gulv.

Kjøkkeninnredning av fargen 'granitt' med slette dør- og skuffefronter av typen Sigdal samt kjøkkenøy. Benkeplate i laminat. Integreerte hvitevarer medfølger. Overskap, kjøkkenøy og oppgradering av det elektriske anlegget er tilvalg. Bora steketopp til ca. 40 000 er også tilvalg.

Liste over tilvalg til boligen: Kjøkkenøy, overskap, hvitevarer, vask/kran, toalett, baderomskran, elektrisk anlegg, dører, gulv, fliser på bad og gang.

I nær fremtid vil det bli opparbeidet med beplantning på utsiden og ferdigstilling av det naboprojektet. Dette vil gi området et skikkelig løft.

Et års befaring er utført og utbygger skal utbedre mindre vesentlige mangler. Utbygger har frist til 21 juni 2024. Dette vil være utført før overtakelse.

Er du på utkikk etter en nøkkelklar leilighet med svært høy standard for deg og hele familien?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

Kort oppsummert.

- Kun tg1.
- Vannbåren varme i 1.etasje.
- Balansert ventilasjon.
- Flere vesentlige oppgraderinger/tilvalg av høy verdi.
- Innerdører oppgraderte god kvalitet.
- Lagt opp til app styring på innvendig belysning.
- Zaptec elbil lader.
- Fellesparkering på borettslagets eiendom.
- Barnevennlig område.

**Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Kun tg1.

**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.

Medfølger ikke:

- Garderobeskap soverom
- Trådhyller garderobe gang
- Trådhyller vaskerom
- Lampe stue.2.etg

**Hvitevarer**

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

**Modernisert/Påkostet år**

2023

**Parkering**

Carport på utsiden. Ellers parkering på borettslagets felles eiendom.

**Forsikringsselskap**

IF

**Polisenummer**

SP0005016092

**Radonmåling**

Boligen er oppført med radonsperre.

**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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

## Energi

### Oppvarming

Vannbåren varme og elektrisitet.

### Info strømforbruk

Estimert årlig strømforbruk 11 948 kWh (Tall fra 2023).

### Energikarakter

C

### Energifarge

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 890 000

### Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://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**

Renter på fellesgjeld, kommunale avgifter (ink. eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, TV og internett fra Viken Fiber, vedlikehold, plenklipp av fellesarealer, honorar til styret og forretningsfører samt andre driftsutgifter.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 15 798

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2043 utgjøre ca kr 5 504,00 per måned for denne boligen.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 2 350 000

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

13.01.2025

## Borttslaget

**Borettslagsnavn**

Lindemansparken Borettslag

**Organisasjonsnummer**

930476161

**Andelsnummer**

6035

### **Om borettslaget**

Borettslaget har IN avtale.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

24809093049, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 12.04.2024: 36 515 000

Andel av saldo: 2 350 000

Første termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.06.2043 (Siste termin 28.03.2063)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2043 utgjøre ca kr 5 504,00 per måned for denne boligen.

24809335700, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.04.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 12.04.2024: 10 405 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.06.2043 (Siste termin 28.03.2063).

### **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. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

### **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.

### **Styregodkjenning**

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. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Skien Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 5389 i Skien kommune. Andelsnr. 6035 i Lindemansparken Borettslag med orgnr. 930476161

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, disse er ikke tinglyst på boretten, kun på borettslagets felles eiendom(tomt).

4003/300/5389:

26.05.2021 - Dokumentnr: 612226 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:5283

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder rett for Lede til å etablere nettstasjon på eiendommen. Ca. 8 kvm stor. Servitutten kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

19.01.2022 - Dokumentnr: 71948 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:5374 Snr:2

Overført fra: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:5283

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten gjelder en parkeringsplass borettslagets eiendom. Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest foreligger for oppføring av nybygg 2023.

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav, friområde – nåværende. Kommuneplan (25.5.2023).

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Lekelandstomta (2.10.2014)» og er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, turdrag, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner. Hele reguleringsplanen er på 11 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

### **Adgang til utleie**

Utleie av bolig i borettslag krever styrets samtykke, jf. borettslagsloven § 5-3.

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

Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra.

Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det.

Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5

### **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**

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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**

2 890 000 (Prisantydning)

---

2 350 000 (Andel av fellesgjeld)

---

5 240 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

16 762 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 562 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 249 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 256 762 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 259 562 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

### **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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 43.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- oppgjørshonorar kr 6.000,- og visninger kr 3.500,- markeds pakke kr 12.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

#### **Salgsoppgavedato**

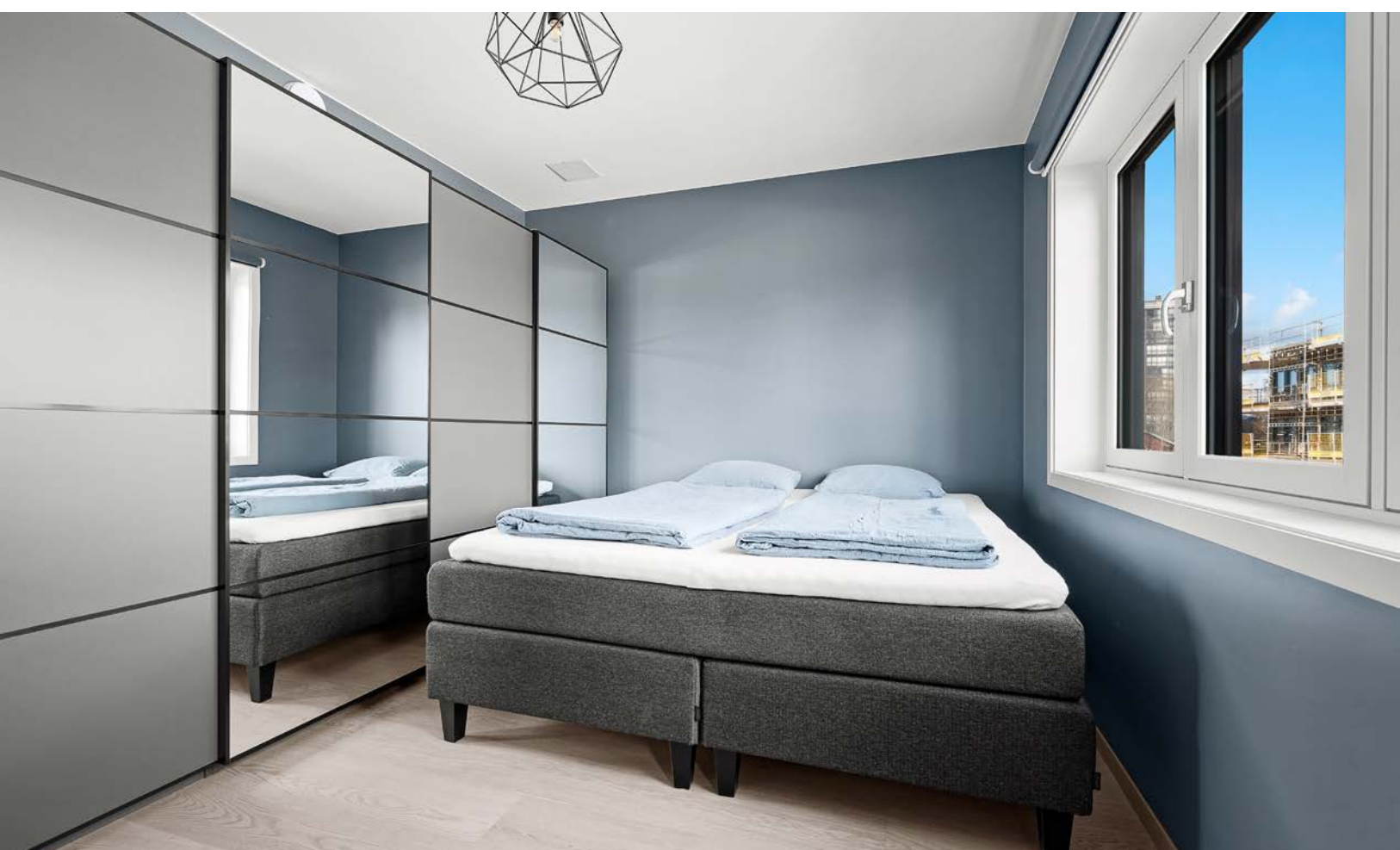
13.01.2025









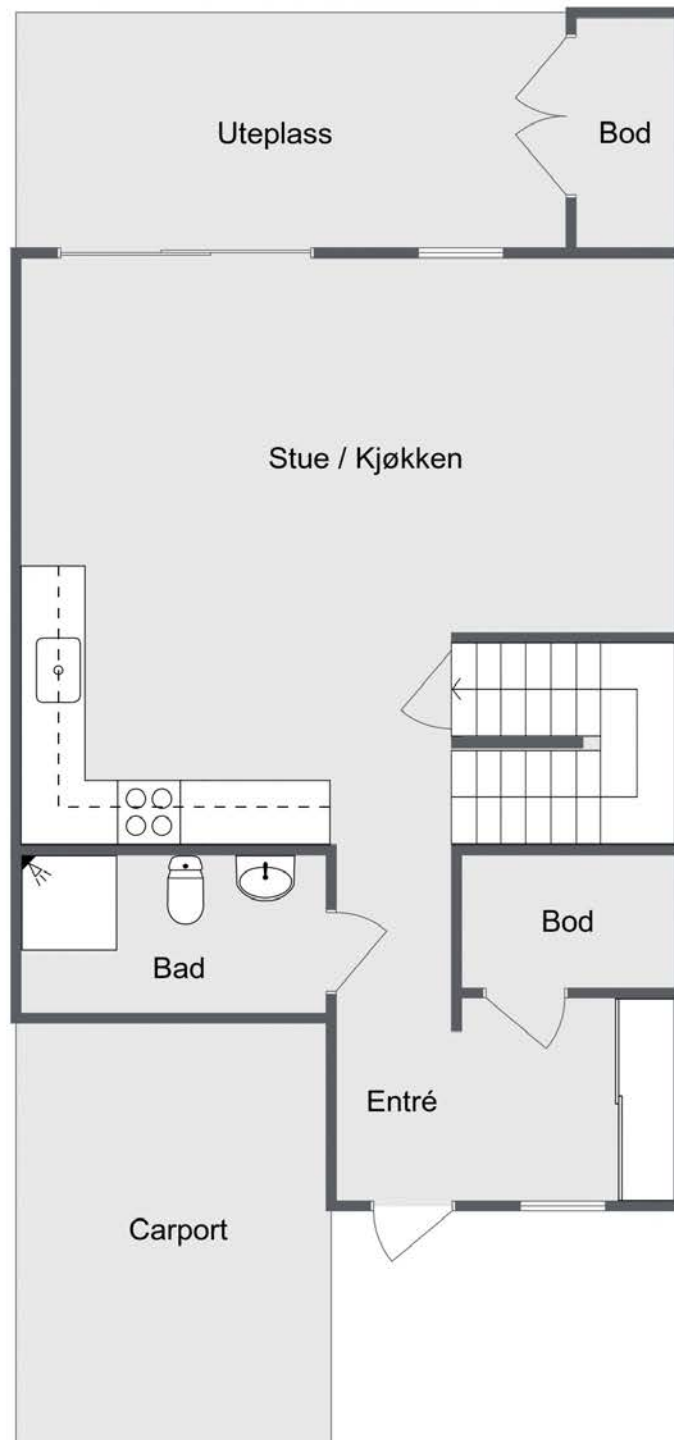






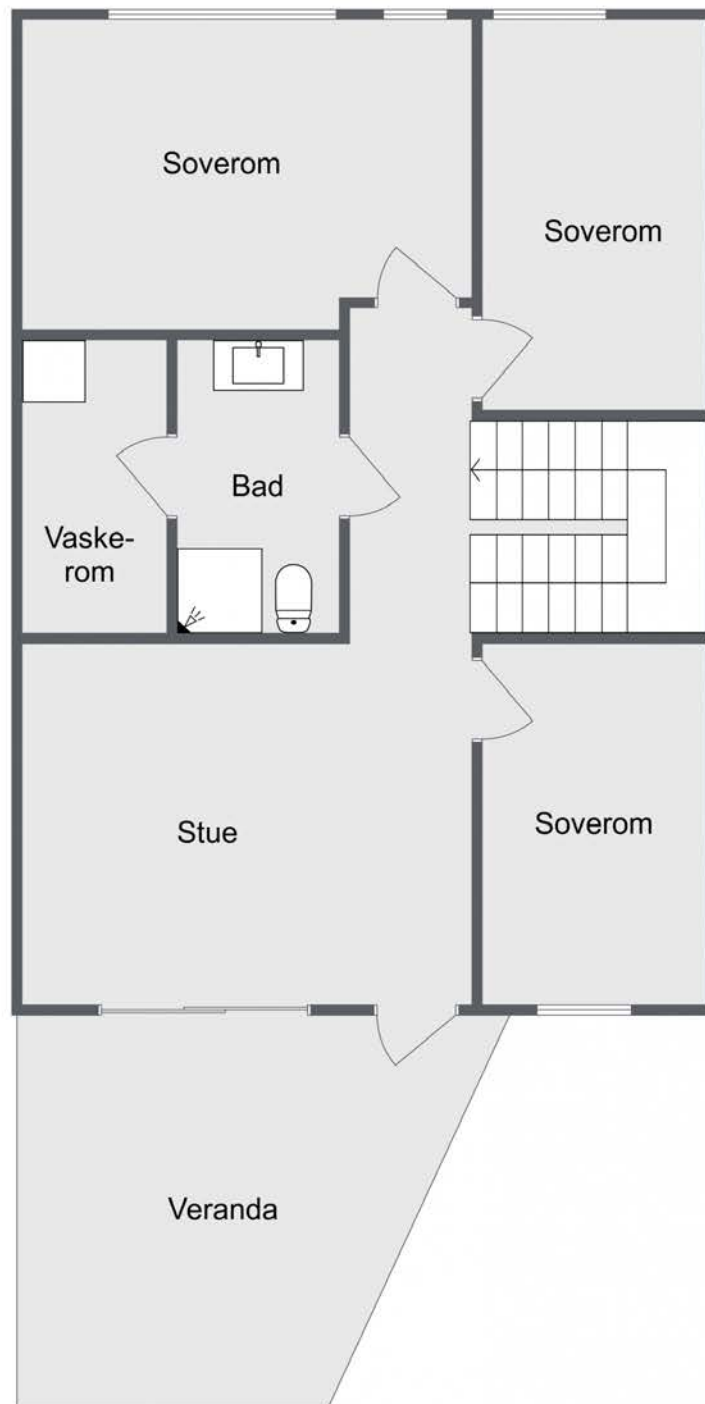


## 1. Etasje





## 2. Etasje







# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Hans Holtas veg 11 B, 3723 SKIEN

📄 SKIEN kommune

# gnr. 300, bnr. 5389

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.04.2024

Rapportdato: 25.04.2024

Oppdragsnr.: 18885-2128

Referansenummer: PG1056

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 nylig oppført 2023 med areal over to plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 200 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel. Boligens takkonstruksjon består av flatt tak tekket med papp membran. Takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke/ aluminium. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.

Alle bygningselementer fra byggeår. FDV rapport (forvaltning, drift og vedlikehold er gjennomgått/innhentet).

Boligen inneholder entre, kjøkken med romslig oppholdssone, bad, teknisk rom og boder i 1.etasje. 3 soverom. loftstue, gang, bad/vaskerom i 2.etasje.

\* Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.

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. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrive

### Tomannsbolig - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av papp tekke. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Takrenner og beslag i lakkert stål/silver. Nedløp ført til terreng

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 15+ 5 cm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av malt slette flater/gips. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasadepanel er fabrikkframstilt overflatebehandlet.

Boligens takkonstruksjonen består av flatt plassbygget takstoler. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet rom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er godt ventilert.

Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.

FDV dokumentasjon innhentet.

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type NOR-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke med utvendig lakkert aluminium.

Malt en-fløya inngangsdør med mindre glass.

Terrassedører i 1. etasje og skyv hevedør med glass. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Romslig skyv og hevedør i garasje.

Terrassedør tetter godt.

Boligen har etablert terrasse over carport og over deler av 1.etasje. Adkomst fra loftstue til terrasser. Gulv er oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk laminert glass med lakkert stål. Deler av rekkverk i impregnert spilepanel.

Dokumentasjon på utført oppbygning av konstruksjon innhentet i FDV dokumentasjon.

Det er også etablert platting med betongheller på grunn mot øst.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt gips/slette flater.

På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruksslitasje.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-30 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv.

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater.

Dokumentasjon på radonspærre innhentet i FDV. Trapp i malt trevirke. Trinn i eik. Forskriftsmessig rekkverk og verneskranke etablert.

Innerdører består av slette malte dører. Karmer i malt trevirke. Eik dørterskel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise.

Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon innhentet.

Gulv har nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning.

Bad har etablert membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV perm.

Bad er nytt i 2023 og hulltagning er ikke nødvendig. Det ble foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

### Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise.

Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon innhentet.

Gulv har nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning.

Bad/vaskerom har etablert membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV perm.

Bad er nytt i 2023 og hulltagning er ikke nødvendig. Det ble foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av sort slette dør og skuffronter type Sigdal med kjøkkenøy. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr med kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt slette flater på vegg og himlingsflater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Synlig avløpsrør i plast. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod. El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i bod/teknisk rom. Varmekabel i gulvflater 1.etasje og bad i 2.etasje. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser/pukk på løsmasser. Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt. Ringmur består av prefabrickerte ringmurselementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon. Terreng rundt boligen er flatt. Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

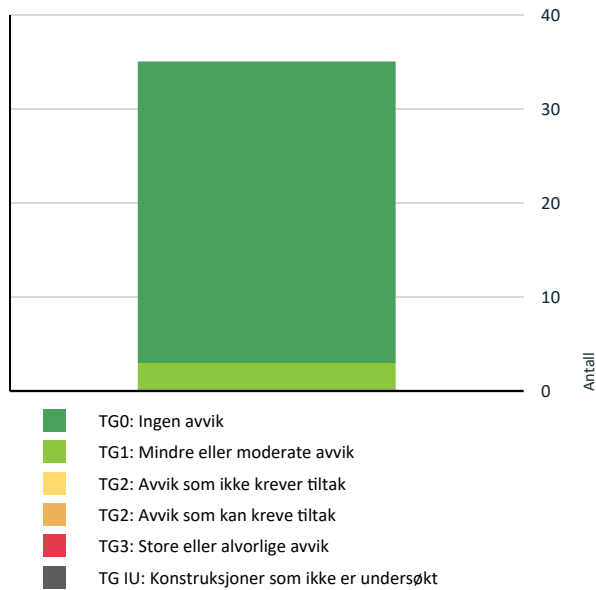
[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- 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.

## Tomannsbolig

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

Byggeår  
2023

## UTVENDIG

### Taktekking

Boligen taktekke består av papp tekke. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål/silver. Nedløp ført til terreng

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 15+ 5 cm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 20-25 cm isolasjon. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av malt slette flater/gips. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasadepanel er fabrikkframstilt overflatebehandlet.

### Takkonstruksjon/Loft

Boligens takkonstruksjonen består av flatt plassbygget takstoler. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet rom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand. FDV dokumentasjon innhentet.

### Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type NOR-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke med utvendig lakkert aluminium.

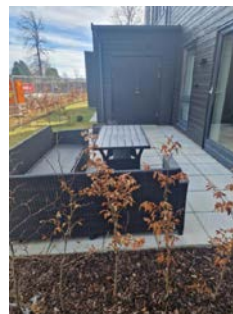
### Dører

Malt en-fløya inngangsdør med mindre glass. Terrassedører i 1. etasje og skyv hevedør med glass. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Romslig skyv og hevedør i garasje. Terrassedør tetter godt.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse over carport og over deler av 1.etasje. Adkomst fra loftstue til terrasser. Gulv er oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk laminert glass med lakkert stål. Deler av rekkverk i impregneret spilepanel. Dokumentasjon på utført oppbygning av konstruksjon innhentet i FDV dokumentasjon.

Det er også etablert platting med betongheller på grunn mot øst.



## INNVEDIG

### Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt gips/slette flater. På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruksslitasje.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-30 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv. Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater.

## ! TG 0 Radon

Dokumentasjon på radonsperre innhentet i FDV.

## ! TG 0 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Trinn i eik. Forskriftsmessig rekkverk og verneskanke etablert.

## ! TG 0 Innvendige dører

Innerdører består av slette malte dører. Karmer i malt trevirke. Eik dørterskel.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndbatteri og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon innhentet.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater vegger og himling

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

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Overflater Gulv

Gulv har nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV perm.



### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndbatteri og dusjnise med glassvegger.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

### 1. ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt i 2023 og hulltagning er ikke nødvendig. Det ble foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon innhentet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Overflater Gulv

Gulv har nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og dør åpning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har etablert membran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV perm.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

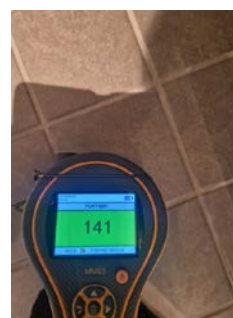
### TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er nytt i 2023 og hulltagning er ikke nødvendig. Det ble foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN MED OPPHOLDSSONE

# Tilstandsrapport

## TG 0 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av sort slette dør og skuffronter type Sigdal med kjøkkenøy. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr med kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt slette flater på vegg og himlingsflater.



1. ETASJE > KJØKKEN MED OPPHOLDSSONE

## TG 0 Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast.

### TG 0 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

### TG 0 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom/bod.

### TG 0 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.*

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i bod/teknisk rom. Varmekabel i gulvflater 1.etasje og bad i 2.etasje. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen.

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)?  
Ja



### TG 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.*

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei



# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser/pukk på løsmasser.

### ! TG 0 Drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

### ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

### ! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

### ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## 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.

## 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.

## 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?](#)

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	58	5		63			63
2.Etasje	65			65	15		65
<b>SUM</b>	<b>123</b>	<b>5</b>			<b>15</b>		<b>128</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>128</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kjøkken med oppholdssone, Bad , Teknisk rom	Bod , Bod 2	
2.Etasje	Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

## 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Boligen er nylig oppført 2023

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5389		0	3197.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hans Holtas veg 11 B

### Hjemmelshaver

Lindemansparken Borettslag

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrivne bolig i rekke er nylig oppført på Falkum i Skien kommune. Nærområdet er bestående av eneboliger i rekke og leilighetsbygg. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og Skien sentrum med de fleste servicefunksjoner. Gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig. Asfaltert gårdsplass og adkomstveier. Mindre opparbeidet grønt areal.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
77 190 000	2023	Annet

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
FDV innhentet			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. 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/PG1056>

## KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240010	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Marina Kristiansen	Christian Jørgensen
<b>Gateadresse</b>	
Hans Holtas veg 11B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKIEN	3723
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317240010

## 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

Initialer selger: MK, CJ

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er sendt inn en liste med noen små mangler til Seltor som var hovedentreprenør under bygging. Punktene på denne listen blir utbedret etter ettårs-befaring(23.04.24-25.04.24) Seltor har frist til 21.06.24 med å utbedre disse manglene.

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 egenerklæringskjemaet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marina Kristiansen	cc641ca6b114390e231d4b77 3a36d76c4dbd2833	14.04.2024 20:40:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

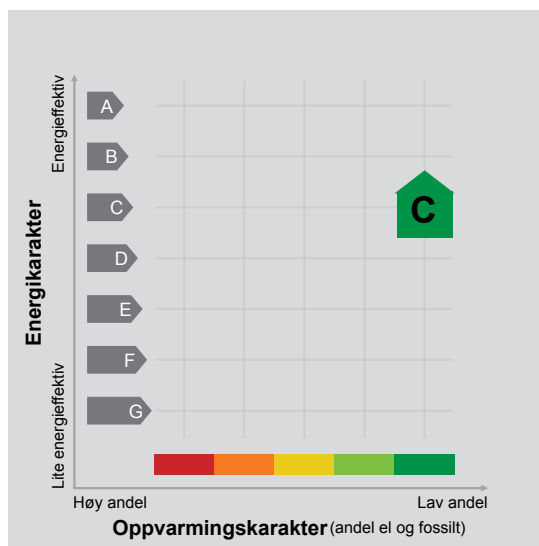
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Jørgensen	be7006448237be11638c1b4 ae280f9de88a17f2c	14.04.2024 20:15:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Hans Holtas veg 11B
Postnummer	3723
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300993655
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	451acf26-246b-454e-ab94-5854d441a837
Dato	15.04.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2023
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	120
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Holtas veg 11B  
Postnummer: 3723  
Sted: SKIEN  
Kommune: Skien  
Bolignummer: H0101  
Dato: 15.04.2024 14:54:50  
Energimerkenummer: 451acf26-246b-454e-ab94-5854d441a837

Kommunenummer: 4003  
Gårdsnummer: 300  
Bruksnummer: 5389  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300993655

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: 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.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 12.04.24 Side 1 av 2

Lindemansparken borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	192/6035	Fjdselsdato eier:	09.08.1979
Hans Holtas veg 11 B	Type:	Tilknyttet borettslag	Fjdselsdato medeier:	25.03.1990
3723 SKIEN	Eiere:	Christian J rjrgensen, Marina Kristiansen		
Organisasjonsnr: 930 476 161	Andelsnr:	6035		

### Felleskostnader

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	14 352		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: Rentekostnader byggetrinn 1			10 554
Felleskostnader			3 798
Tilleggsytelser: Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	( 250,00 i Feb. 24)		0

### Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	2 350 000	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	2 350 000
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	49 000 000	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	46 920 000

#### Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:

L<sup>3</sup> nenummer: 24809093049, Sparebank 1 S rjrjst-NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 12.04.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 12.04.2024: 36 515 000

Andel av saldo: 2 350 000

Fjrste termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.06.2043 ( siste termin 28.03.2063 )

Ut i fra dagens l<sup>3</sup> nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 28.06.2043 utgjre ca kr 5 504,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligenL<sup>3</sup> nenummer: 24809335700, Sparebank 1 S rjrjst-NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 12.04.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 156

Saldo per 12.04.2024: 10 405 000

Andel av saldo: 0

Fjrste termin: 28.06.2023Neste avdrag: 28.06.2043 ( siste termin 28.03.2063 )

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

### SNrskilte opplysninger

Klausuler:	2 etasjer
Styreleder:	Hans Christian d iestad
Adresse:	Hans Holtas veg 13
Postnr/-sted:	3723 SKIEN
Telefon:	Mob.: 95944250
E-post:	lindemansparken.borettslag@gmail.com

### Restanse felleskostnader pr. 12.04.2024

Utest <sup>3</sup> ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

### Ligning - 2023

Annen formue:	15 106	Gjeld:	2 350 000	Andre inntekter:	626
		Utgifter:	84 043		

### P<sup>3</sup> lydende

P <sup>3</sup> lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 350 000
Andelsnr:	6035	Partialobligasjonsnr:	

### Bygning/eiendom

Bygge <sup>3</sup> r:	2023
-----------------------	------

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 12.04.24 Side 2 av 2

Lindemansparken borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	192/6035	Fjdselsdato eier:	09.08.1979
Hans Holtas veg 11 B	Type:	Tilknyttet borettslag	Fjdselsdato medeier:	25.03.1990
3723 SKIEN	Eiere:	Christian J rjrgensen, Marina Kristiansen		
Organisasjonsnr: 930 476 161				

### Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 300/5390, 300/5389

Bygningstype: Vertikaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 3929.6

### Forsikring

Forsikret i: If S kadeforsikring NUF Polisenr: SP0005016092

### Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:		Fjrste innflytting:	16.03.2023	
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektr/vannb oppvarm	
Parkeringstype:	Carport			
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	5	BRA 124.1
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	5	
Livsljpp standard:	Nei	Kategori:	5-roms 124,1 kvm	P-rom 120.1
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag 2 - Felles forkjppsrett 2 - Andel BBL			

#### Fasiliteter:

##### SIKRINGS ORDNING

Borettslaget betaler kontingent til S kadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjnr at borettslaget <sup>3</sup> r dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen lpper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse m<sup>3</sup> gjrres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag í 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert<sup>3</sup> r.

##### KABEL-TV/INTERNETT

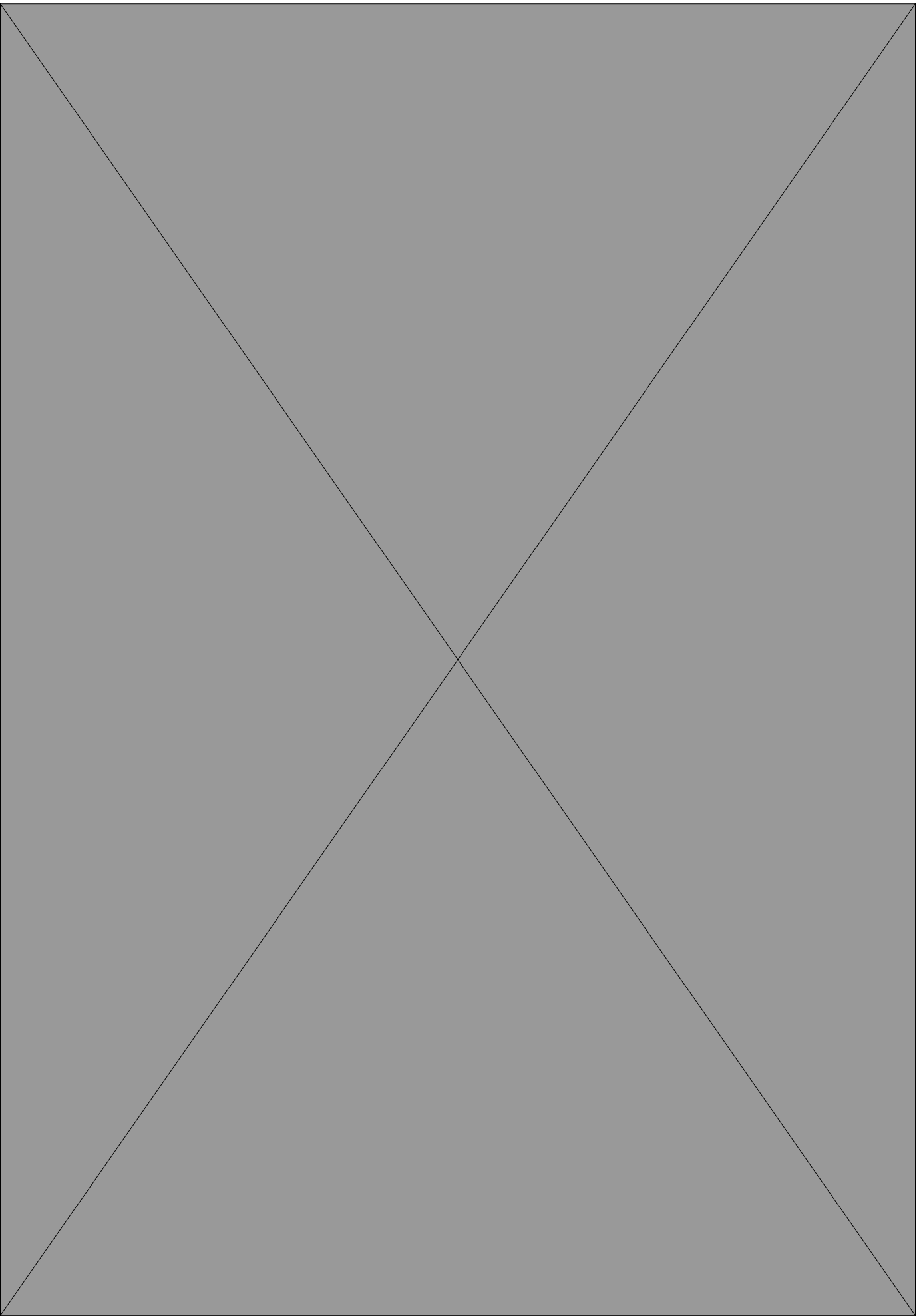
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

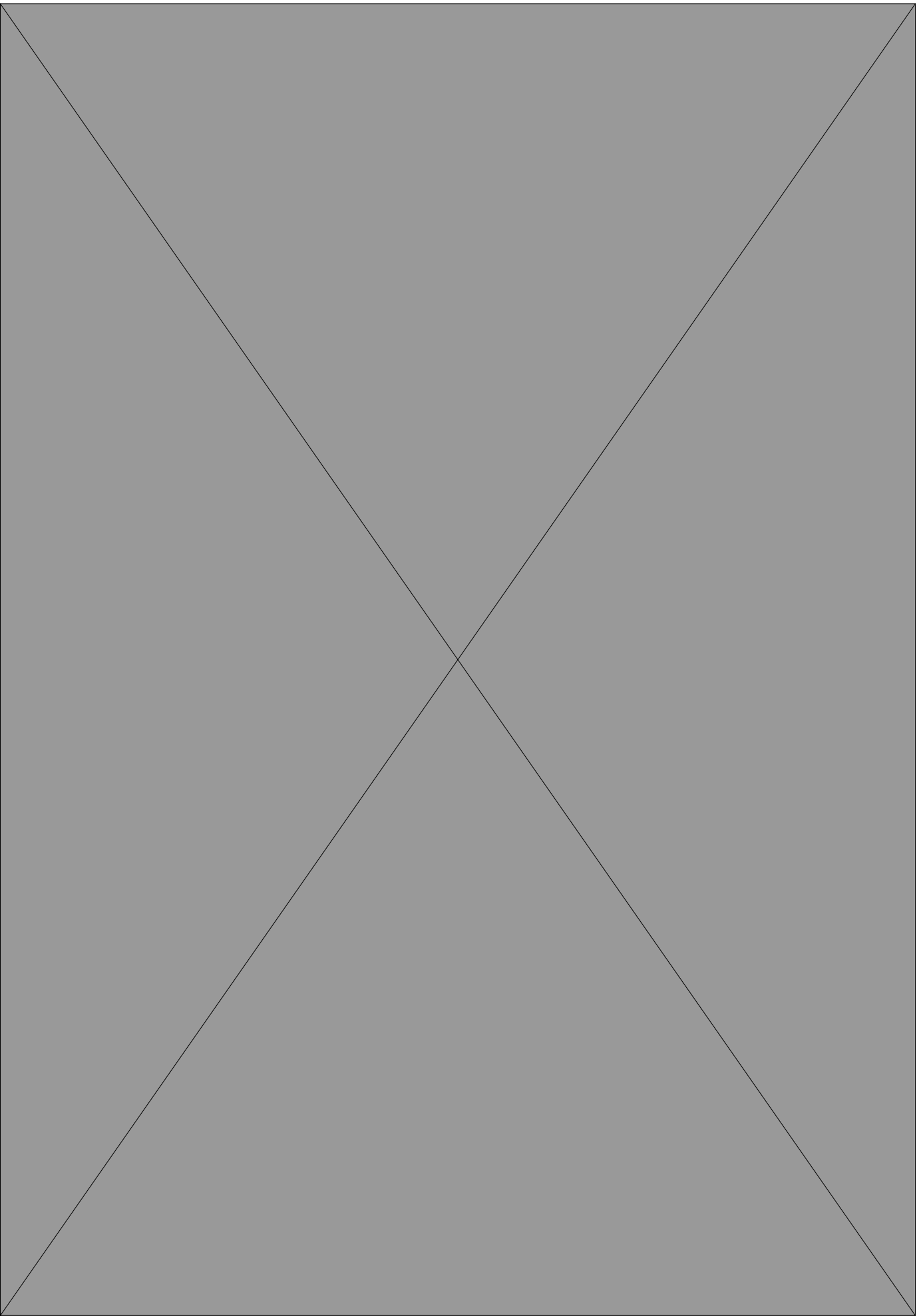
##### IN-ORDNING

Borettslaget har IN-ordning og andelseiere har muligheter til <sup>3</sup> innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Det er ikke anledning til <sup>3</sup> innfri fellesgjeld <sup>3</sup> gjeld som er knyttet til en fastrenteavtale.

#### Annen informasjon:











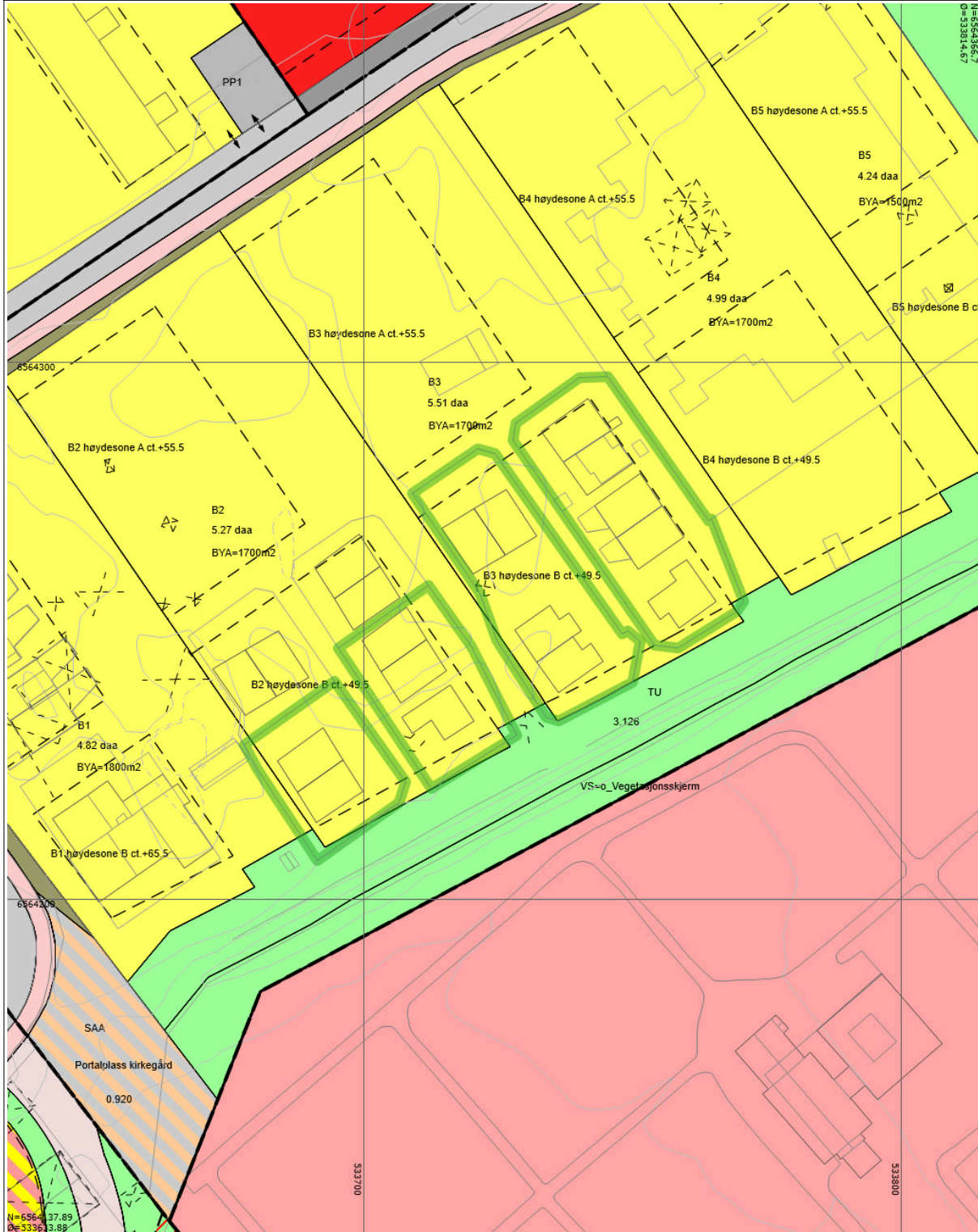
Skien kommune

# Reguleringsplaner





































Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5389	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hans Holtas veg 11B 3723 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Lekelandstomta			


























Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet	.	Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Flomfare		RbFormålOmråde		Offentlig bebyggelse
	Kjørevei		Grav- og urnelund		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Bolig/Tjenesteyting		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Turdrag
	Park		Vegetasjonsskjerm		Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål

### Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
<b>Kvikkleire - risiko</b>	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



**TEGNFORKLARING**

**BELEGG**

- Asfalt
- Grus
- Gressarming
- Fallunderlag - støtsand
- Tredekke
- Gummidekke

**VEGETASJON**

- Nye trær
- Enestående busk h: 1-2m
- Busker
- Stauder
- Plen
- Gressbakke
- Regnbred planter
- Hekk
- Vann

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

- Lysmast
- Lyspullert

FORELØPIG: 18/06/2021

REV.	ENDRINGEN GJELDER	SDN	KONTR	DATE
1	Endring	SDN		18/06/2021
Bright View AS		Bright View AS		
Bovieran Falkum		Utomhusplan		
BESSEGEN ARKITEKTER		2019		
www.bessegenarkitekter.no		LO1		

© 2019 Bessegen Arkitekter AS. Alle rettigheter reservert. 18/06/2021 10:11

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lindemansparken borettslag tirsdag 20.06.2023 kl. 18:00 - SBBLs møtelokaler i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden av bygget i Kirkegata.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

#### Vedtak:

Antall andeler til stede: 15 stemmeberettigede og 10 medeiere  
Antall godkjente fullmakter: 0  
Fra SBBL: Ann Brith Thorsen og Venke Skogen

Møtet ble åpnet av: Ann Brith Thorsen

### 1.2 Valg av møteleder og referent

#### Vedtak:

Møteleder: Ann Brith Thorsen

Referent: Venke Skogen

### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Arve Hohner og Mette Ellingsen

### 1.4 Godkjenning av innkalling

#### Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut dato: 9. juni 2023

Innkallingen ble godkjent

### 1.5 Godkjenning av sakliste

#### Vedtak:

Ingen bemerkninger til saklisten

Sakslisten ble godkjent

## 2. Valg

### 2.1 Valg av styre

Hvis det er noen av andelseierne som ønsker å stille som kandidat til de ulike vervene

i styret, kan dette meddeles SBBL v/ Ann-Brith Thorsen på e-post: abt@skien.bbl.no eller på tlf.: 35 50 45 21.

**Det skal velges:**

Leder for 2 år  
Et styremedlem for 2 år  
et styremedlem for 1 år  
2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Etter valget består styret av

Leder: Hans Christian Øiestad leder 2 år

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

(X) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: Mette Ellingsen for 2 år

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

(X) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: Jørn Kjær for 1 år

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

(X) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Varamedlemmer:

1. vara: Christian Jørgensen
2. vara: Hanne Herregården Goberg
3. vara:
4. vara:
5. vara:

## 2.2 Valg av delegat og varadelegat til SBBLs generalforsamling

**Vedtak:**

Delegat: Hans Kristian Øiestad

Varadelegat: Mette Ellingsen

## 2.3 Andre valg: (Hvis andelseierne ønsker å gjøre andre valg, som valgkomite eller lignende.)

**Vedtak:**

-

## 3. Endring av borettslagets vedtekter

Når Lindemansparken borettslag ble stiftet 31.10.2022, ble NBBLs standardvedtekter lagt til grunn. I 2023 ble det laget til nye standardvedtekter til bruk i borettslag, som er tilpasset og justert til det beste for borettslag/andelseiere.

Vedlagt saken følger vedtektene som ble brukt ved stifting, samt forslag til nye vedtekter med forklaring på hva som her endres, merket med rødt og det som er fjernet/flyttet er merket med gjennomgående strek. Anbefaler generalforsamlingen å godkjenne de nye vedtektene.

Forslag til nye vedtekter ble gjennomgått i generalforsamlingen av møteleder, og det ble en korleksjon av avsnitt 7-1, hvor punkt (1) må ha med dato for bygge- og finansieringsplan 31.10.2022, samt en endring av punkter hvor punkt 5 som (2), 6 som (3) og 7 som (4).

**Vedtak:**

Forslag til nye vedtektene ble enstemmig vedtatt, slik de forelå, med et untak.  
Avsnitt 7-1 fikk følgende gjeldende punkt: (1) inklusiv ...bygge- og finansieringsplan av 31.10.2022, og punkt 5 som (2), 6 som (3) og 7 som (4).

## Protokoll ekstraordinært møte for Lindemansparken borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann-Brith Thorsen (sign.)	27.06.2023
Sekretær	Venke Skogen (sign.)	23.06.2023
Protokollvitne	Mette Ellingsen (sign.)	21.06.2023
Protokollvitne	Arve Hohner (sign.)	27.06.2023

# **Innkalling til generalforsamling**

**i Lindemansparken borettslag (192)**

**Mandag 15.04.2024 kl. 17:00, SBBLs møtelokale, Union i Hesselbergs gate 4, inngang på baksiden av bygget i Kirkegata.**

## **Saksliste:**

### **1. Konstituering**

**1.1 Status fremmøte**

**1.2 Valg av møteleder og referent**

**1.3 Valg av protokollunderskrivere**

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

**1.4 Godkjenning av innkalling**

**1.5 Godkjenning av saksliste**

### **2. Årsmelding fra styret**

### **3. Årsregnskap**

### **4. Godtgjøring til styret**

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Styret foreslår 40 000,- som fordeles

Leder kr 20 000,-

Styremedlemmer kr 10 000,-

### **5. Valg**

**5.1 Valg av styre iht. vedtektene**

Disse er på valg:

**5.2 Valg av delegat og varadelegat**

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



### 5.3 Andre valg:

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Pergola

Hei!

Vi melder herved inn sak om å sette opp pergola på terrasse grunnplan. Viser til tidligere innsendt søknad til styret etter avtale med styreleder. Der er bilder, mål og detaljer vedlagt.

Med vennlig hilsen

Hanne og John, 11F

**Forslag til vedtak:** Det godkjennes type pergola hvor fargene er lik boligens veggfarge eller farge rundt vinduene.

**Styrets innstilling:** Det godkjennes type pergola hvor fargene er lik boligens veggfarge eller farge rundt vinduene.

### 6.2 Innglassing av veranda i 3. etasje Bolig J

Vi ønsker å sette opp glassdører fra gulv til tak for å få et koselig og nesten tett uterom under tak.

Vi har funnet en leverandør som har kommet med fin teknisk løsning og som legger glass på innsiden av eksisterende rekkverk. Ytterhjørne blir glass mot glass.

Alle glass kan skyves til siden. Se vedlagte bilder og brosjyrer, samt tilbud.

**Forslag til vedtak:** Bolig J - Hans Holtasveg 9, gis tillatelse til å sette opp glassdører på veranda i 3. etasje på innsiden av eksisterende rekkverk.

### 6.3 Forslag til markiseløsning.

Markise leveres i antrasitt med alu tak over seg i samme farge med motor og fjernkontroll å med ledning og støpsel som rekker til stikk kontakt på vegg. Duk ikke valgt ennå.

### 6.4 Oppsetting av levegger og glasstak

Vi ønsker å sette opp en markise 1 etg som dekker over skyvedør og vindu med utgang til markterrasse, farge velges så nært opp til standardfargen på Screens som mulig.

Levegg/skillevegg. Ser det er satt opp noen levegger/skillevegger mellom hus og bod. Vi ønsker å sette opp vegg (tett eller spilevegg tilsvarende de som er i carport feks. mellom bod og hus på fremsiden.

Tak mellom bod og hus. Ser det er satt opp glasstak på bodvegg mot hus på noen hus. Ønsker å sette opp et tilsvarende glasstak på vår bod.

MVH  
Trine og Thor-Helge Hansen

**Vedlagt innkallingen er:**

Årsmelding  
Årsregnskap  
Innkomne forslag  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

## Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Lindemansparken borettslag

### Om Lindemansparken borettslag

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

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

Det er ingen ansatte i boligselskapet.

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

### Overdragelser

Førstegangsinnflytting i boligene skjedde i 2023, utover dette har det ikke vært noen leilighetsoverdragelser i 2023.

### Styret

Leder, Hans Christian Øiestad  
Styremedlem, Mette Ellingsen  
Styremedlem, Jørn Kjær  
Varamedlem, Hanne Herregården Goberg  
Varamedlem, Christian Jørgensen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 1 kvinne. Lindemansparken borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

### Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

### Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter, hvor 33 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 6 av møtene.

### HMS og bomiljø

### Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført gjennomført i henhold til planen. Eiendommen skal først besiktiges for ferdigstillelse.

### Viktige saker styret har behandlet

Reaksjon mot Seltor og SBBL for svært kritikkverdige forhold. Dette gjelder først og fremst kvalitet på den håndverksmessige utførelsen bygg utvendig og innvendig.

Varme og ventilasjon i forbindelse med NIBE/TKT har vært utfordrende, da man opplever systemet som komplisert. Det har også i mange tilfeller vært feilkoblet.

Gjennomgang av vedlikehold på fellesområder sommer/vinter med Sein Yngve Larsen. Bo-service har ikke gjennomført snøbrøyting i henhold til oppmålt område.

## Saker under arbeid og planlegging

HMS ved BEVAHR

1 års befarung av boligene Innvendig/utvendig

Utvendig maling av borettslaget

Garanti-avklaring på NIBE

Forankre og få felles forståelse av ansvar og forventninger til service og vedlikehold av alle uteområder tilknyttet Lindemans tunet. Etablere Styre for dette.

## Økonomi

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

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

## Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak. Øke felleskostnader med totalt kr 1300,- i 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2024

## Resultatregnskap Lindemansparken borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		608 360	0	803 469	874 848
Dekning kapitalkostnader renter		1 679 473	0	882 000	2 490 376
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 287 833</b>	<b>0</b>	<b>1 685 469</b>	<b>3 365 224</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	0	0	4 500	7 000
Styrehonorar		0	0	0	21 400
Forretningsfjernerhonorar		53 919	0	66 160	75 850
Andre forvaltningstjenester		296	0	0	1 500
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		0	0	4 500	4 500
Ljnnskostnader		1 800	0	0	3 017
Vedlikehold av eiendom	3, 9	18 889	0	70 200	43 200
Sommer og vinterkostnader		0	0	31 500	38 721
Kabel-tv og bredb <sup>3</sup> nd		53 136	0	86 400	84 100
Forsikring		78 132	0	50 400	109 000
Kommunale avgifter	4	192 431	0	423 672	407 021
Lys og varme fellesarealer		1 043	0	3 600	5 023
Andre driftsutgifter	5	38 165	0	62 537	16 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>437 810</b>	<b>0</b>	<b>803 469</b>	<b>816 332</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 850 024</b>	<b>0</b>	<b>882 000</b>	<b>2 548 892</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		21 361	0	0	11 500
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 500</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	6	1 669 171	0	882 000	2 490 376
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 669 171</b>	<b>0</b>	<b>882 000</b>	<b>2 490 376</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 647 810</b>	<b>0</b>	<b>-882 000</b>	<b>-2 478 876</b>
<b>j rsresultat</b>		<b>202 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 016</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført til/fra (-) egenkapital		202 214	0	0	70 016
<b>Sum overføringer</b>		<b>202 214</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 016</b>

## Balanse Lindemansparken borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 11	4 965 052	0
Bygninger	9, 11	93 034 948	0
Sum anleggsmidler		98 000 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		38 840	0
Andre fordringer	7	280	0
Forskuddsbetalte kostnader		14 785	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto		315 740	0
Sum omløpsmidler		369 646	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>98 369 646</b>	<b>0</b>

## Balanse Lindemansparken borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	8	90 000	0
Opptjent egenkapital	8	202 214	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>292 214</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	10, 11	46 920 000	0
Borettsinnskudd	11	49 000 000	0
Forskuddsbetalt fellesgjeld- IN ordning	10, 11	2 080 000	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>98 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 934	0
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter		27 277	0
Annen kortsiktig gjeld		21 221	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 432</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>98 077 432</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>98 369 646</b>	<b>0</b>

Skien 31.12.2023

Sted: \_\_\_\_\_ dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hans Christian d iestad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Mette Ellingsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
J rjm KJN r  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Inntektsføring 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 vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

### Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.



### Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Endring disponible midler:		
i rets resultat	202 214	0
Andelskapital	90 000	0
Tilgang bygg	-93 034 948	0
Fradrag for kjøp av tomt	-4 965 052	0
Borettsinnskudd	49 000 000	0
Opptak av lån	49 000 000	0
i rets endring i disponible midler	292 214	0
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>292 214</b>	<b>0</b>
Omløpsmidler	369 646	0
Kortsiktig gjeld	-77 432	0
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>292 214</b>	<b>0</b>

## Noter

### Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
--	------	------

Det har ikke blitt betalt revisjonshonorar i 2023. Borettslagets første driftsår var i 2023, og regnskapet blir først revidert i 2024.

### Note 3 - Vedlikehold

	2023	2022
--	------	------

6600 Rep. og vedlikehold bygninger	4 457	0
6630 Andre kostnader utv. anlegg	14 431	0
Sum	18 889	0

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

### Note 4 - Kommunale avgifter

	2023	2022
--	------	------

6320 Vann, avløp og renovasjon	192 431	0
Sum	192 431	0

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
--	------	------

6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 000	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	468	0
7520 Premie husleiefond	764	0
7770 Bank- og kortgebyr	32 209	0
7781 Kostnader bomiljøtiltak	724	0
Sum	38 165	0

### Note 6 - Rentekostnader

	2023	2022
--	------	------

8150 Rentekostnader	1 648 884	0
8172 Rentekomp. utbygger	20 287	0
Sum	1 669 171	0

### Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
--	------	------

1520 Avregning purregebyr restanse	280	0
Sum	280	0

## Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	90 000	0
2075 Akkumulert resultat	202 214	0
Sum	292 214	0

; rets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

## Note 9 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
; rets tilgang :	93 034 948	4 965 052
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	93 034 948	4 965 052
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	93 034 948	4 965 052

Antatt levetid i <sup>3</sup> r :

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt. Tomteverdien er ikke avskrevet.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sjnrst-Norge 24809335700	Sparebank 1 Sjnrst-Norge 24809093049
L <sup>3</sup> nenummer:		
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2023
Rentesats:	5,24 %	5,24 %
Beregnet innfridd:	28.03.2063	28.03.2063
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelrp:	10 405 000	38 595 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	0	2 080 000
Opptak i perioden:	10 405 000	38 595 000
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	10 405 000	36 515 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	2 080 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	0	2 080 000
Sum pantegjeld for l <sup>3</sup> n:	10 405 000	38 595 000

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 24809093049	1	3 460 000	3 460 000
	1	2 970 000	2 970 000
	3	2 900 000	8 700 000
	1	2 860 000	2 860 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 490 000	2 490 000
	1	2 425 000	2 425 000
	1	2 350 000	2 350 000
	2	2 325 000	4 650 000
	1	1 960 000	1 960 000
	1	1 800 000	1 800 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 24809335700	1	2 875 000	2 875 000
	1	2 850 000	2 850 000
	1	2 350 000	2 350 000
	1	2 330 000	2 330 000
Forventet m <sup>3</sup> nedlig rkning av fellesutgifter ved fjrste avdrag L <sup>3</sup> n 24809093049 har fjrste avdrag 28.06.2043 med kr 256 576	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. rkning
	1	3 460 000	8 104
	1	2 970 000	6 956
	3	2 900 000	6 792
	1	2 860 000	6 699
	1	2 850 000	6 675
	1	2 490 000	5 832
	1	2 425 000	5 680
	1	2 350 000	5 504
	2	2 325 000	5 446
	1	1 960 000	4 591

## Langsiktig gjeld

	1	1 800 000	4 216
L <sup>3</sup> n 24809335700 har fjørste avdrag 28.06.2043 med kr 73 112	1	2 875 000	6 734
	1	2 850 000	6 675
	1	2 350 000	5 504
	1	2 330 000	5 457

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. En andelseiers forpliktelse til <sup>3</sup> dekke fremtidige renter og avdrag tilknyttet <sup>3</sup> net, er i sin helhet innfridd. Andelseier trer inn i de samme betingelsene som eksternt <sup>3</sup> negiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksternt <sup>3</sup> negiver inntil <sup>3</sup> net er nedbetalt.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevl³ n	-46 920 000	0
Innbetaling IN	-2 080 000	0
Borettsinnskudd	-49 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>-98 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Bokf³rt verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	4 965 052	0
Bygninger/p³ kostninger	93 034 948	0
<b>Sum</b>	<b>98 000 000</b>	<b>0</b>

## Resultat og balanse med noter for Lindemansparken borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Lindemansparken borettslag**

Styreleder	Hans Christian Øiestad (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Jørn Kjær (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Mette Ellingsen (sign.)	24.03.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lindemansparken borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindemansparken borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 04.04.2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bård Erik Pedersen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

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

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

## Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 06:15:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AKXQE-4V8T-F-3D62M-EBGCL-JIBEN8-CM17J

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

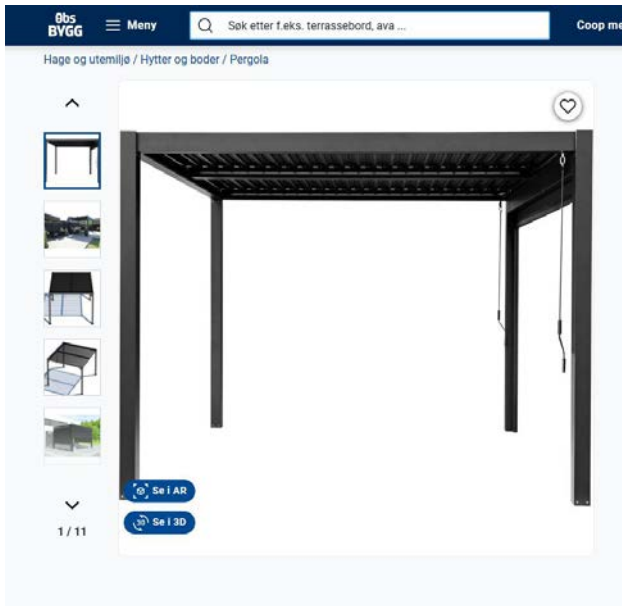
### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

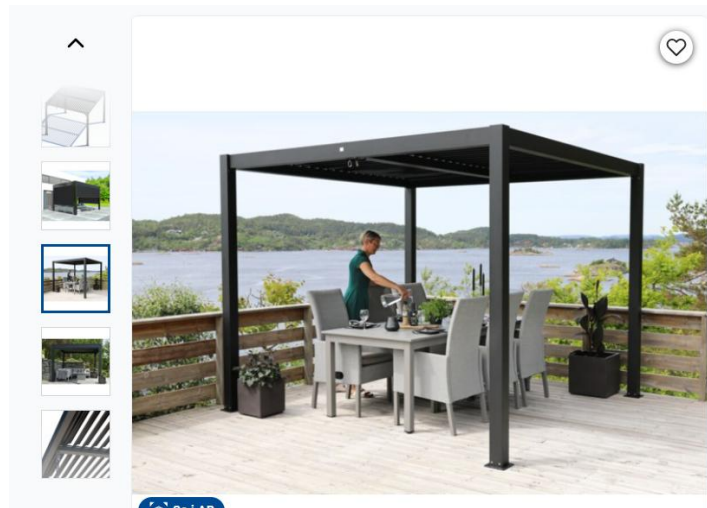
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

## Vedlegg til sak 6.1



Side 20 av 43



Side 21 av 43

#### Produkt detaljer

Skap et lunt og hyggelig uterom med Stavern pergola 3x3 m. Taket har dreibare lameller som skjærmer mot sol og nedbør, og gir ønsket lufting ved behov. Alle Stavern pergolaer kan oppgraderes med LED-belysning og sidevegger mellom stolpene. Veggene kan justeres manuelt, eller du kan velge elektriske vegger som betjenes med fjernkontroll.

#### Produktegenskaper

- Sømløst utseende med få synlige skruer
- Integriert drenering av vann ut i stolpene
- Lav vekt pr volum i forhold til andre metaller, samtidig som det er et sterkt materiale
- Ruster ikke da både rammen og lamellene er laget i pulverlakkert aluminium
- Resirkulerbar. Aluminium har en høy skrapverdi. Det kan bli resirkulert på ubestemt tid uten å miste noe av dets overlegne egenskaper
- Krever minimalt vedlikehold, men tørker du av aluminiumsrammen en gang i blant vil den holde seg penere over lengre tid.

#### Bruksområde

Stavern Pergola er designet og utviklet for å tåle nordiske værforhold. Våre pergolaer tåler vindstyrke helt opp til Beauforts skala 11, dvs 28,5-32,6 m/s, ved korrekt montering og fundamentering.

#### Konstruksjon

Stavern Pergola 3x3 m leveres i sort matt lakk. Ramme og lameller er laget i pulverlakkert aluminium; et ikke-brennbar materiale som ikke ruster. Et sømløst utseende med få synlige skruer, integriert drenering, rette vinkler og hele flater gir et stilrent og arkitektonisk uttrykk.

#### Betjening

Lameller åpnes/lukkes med håndsveiv.

#### Mål og vekt

- Ytterkant stolpefot: 296x296 cm
- Høyde med lameller stående: 238 cm
- Vekt: 143 kg

#### VEDLIKEHOLD:

- Aluminiumsrammen krever minimalt vedlikehold, men tørker du av den en gang innimellom holder den seg penere over lengre tid.
- Aluminium kan etterbehandles med maling eller lakk. Hør med din lokale fargehandel for tips og råd i forhold til dette. Fargekode sort pergola RAL7021.
- Ved snøfall bør man ha tilsyn med pergola og skånsomt fjerne snø ved behov.





DITT UTEROM

# PRISTILBUD

Innglassing Hans Holtas veg 9



[www.dittuterom.no](http://www.dittuterom.no) • T. 32 70 08 85





## BESKRIVELSE

Tilbudet er gyldig i 3 uker om ikke annet er avtalt.

Prisen er beregnet ut fra opplysninger og mål gitt på befaringstidspunkt eller telefon.

Leveringssted er avtalt til Hans Holtas veg 9, 3723 SKIEN

Leveringstid er avtalt til ca 10 -12 uker etter at endelig måltaking er gjort og forskudd er innbetalt.

### Om løsningen

- Skyvedørsløsninger leveres som VG 17 – Premium - med 10 millimeter sikkerhetsglass og dobbel bunnskinne med skjult drenering
- Skyvedører er rammeløse men leveres som standard med aluminiumslistor med børstepakning. Disse kan monteres på dørene valgfritt etter kundens ønske.
- Profiler pulverlakeres i ønsket farge med 25 års garanti
- Se ellers vedlagte produkt ark for detaljer.

### Om leverandør

Våre løsninger for innglassing leveres av Sveitsiske Sunparadise – tidligere kjent i Norge som Windoor. Siden 1985 har de utviklet og produsert en rekke produkter og uteroms løsninger i glass og aluminium for private, offentlig og næringsliv. Selskapet er representert i hele Europa og leverer 40- 50 000 årlige prosjekter.

### Prosjektdetaljer

Fargekode profiler: RAL 7016

Mål på løsningen: se tilbud skjema \*

Andre detaljer: Høyde forskjell i tak utjevnes med aluprofil.

\*Mål og farge avklares under teknisk oppmåling.

Dersom det er vesentlig avvik fra oppgitte mål, vil ikke tilbudspris være gyldig

### Betalingsbetingelser

Avtalt totalpris for produktet er kr **140 000**- inkludert. mva.

For spesialbestilte produkter praktiserer vi forskuddsbetaling.

50 % av kjøpesummen betales ved oppstart produksjon av produkt (du vil motta forskuddsfaktura fra oss)

50 % betales etter monteringen (du vil motta slutfaktura fra oss med 7 dagers forfall).

## MERKNADER

- Dersom uforutsette forhold oppstår, kan tilleggsarbeider utføres med skriftlig avtale om tillegg i prisen.
  - Grunn og fundamenteringsarbeider er ikke inkludert i prisen om ikke annet er avtalt
  - Eventuelle nødvendige rivningsarbeider er ikke inkludert i prisen om ikke annet er avtalt
  - Forhold rundt evt byggesøknad er kundens ansvar dersom ikke annet er avtalt
  - Leverandør forbeholder seg retten til å oppheve salget og overføre pengene tilbake til kunde, dersom det ved teknisk oppmåling skulle vise seg at løsningen som er solgt ikke er teknisk mulig å gjennomføre uten vesentlige endringer i prisen eller forringelse av produktets funksjon eller kvalitet.
- 
- Følgende forberedelser er avtalt utført av kunde før montering:



Vi bekrefter å ha gjennomgått standardbetingelser i eget vedlegg.

**For DITT UTEROM AS**

Org.nr. 917 019 932  
Loe bruk 13, 3300 Hokksund  
Ved Pål Johnsen

**Kunde:**

Bjørn Lunde  
Hans Holtas veg 9  
3723 SKIEN

Signatur: \_\_\_\_\_

Sted/dato: HOKKSUND 08.03.2024

Signatur: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

## VEIEN VIDERE

Vi er opptatt av personlig service og ønsker at du som kunde skal være trygg gjennom hele prosessen hos oss. Helt fra første kontakt til ferdig levert produkt. Har du spørsmål underveis så nøl ikke med å ta kontakt. Vi ser frem til en god og tett dialog.

Gjelder det tekniske spørsmål vil du få raskest hjelp om du tar direkte kontakt med vår tekniker. Ved spørsmål om faktura og betaling kan du kontakte vår regnskapsavdeling.

Teknisk leder, Hans Olav Schinnes | [hansolav@dittuterom.no](mailto:hansolav@dittuterom.no) Direkte: 924 59 835

Regnskap | [regnskap@dittuterom.no](mailto:regnskap@dittuterom.no) Direkte 997 17 327

# Vi er lokale

## ... derfor er vi lett tilgjengelig!

Dette ser vi er en trygghet som våre kunder setter stor pris på.

### Vi deler prosessen inn i følgende faser:

#### 1. BESLUTNING

- Du har hatt kontakt med vår selger. Basert på tilgjengelig informasjon i møte eller befaring har vi kommet frem til rett produkt, skreddersydd for deg, og gitt deg tilbud på dette. Ved aksept av dette vil vi starte bestilling.

#### 2. BESTILLING

- Etter signering mottar du første delfaktura fra oss.  
- Så fort vi har mottatt din innbetaling vil prosjektleder ta en nøyaktig oppmåling og lage detaljert grunnlag for produksjonen. Denne settes så i bestilling hos fabrikk.

#### 3. MONTERING

- Når det nærmer seg levering av produkt fra fabrikk, vil vi kontakte deg for å avtale tidspunkt for montering.  
- Produkt monteres av våre erfarne og hyggelige montører.

#### 4. FERDIGSTILLELSE

Når produktet er ferdig levert/montert vil montøren gjøre en funksjonstest. Om mulig vil de ta en gjennomgang av løsningen slik at du er kjent med funksjoner, samt gi anbefalinger om vedlikehold.

Du mottar slutfaktura fra oss



LA DEG INSPIRERE...



Forleng  
utesesongen...



Hent  
inspirasjon  
på vår  
nettside

# STANDARDBETINGELSER

## 1. PRODUKT

- Kunde bekrefter at teknisk informasjon som mål og farger, informasjon om produktets bruk og funksjon har blitt tilstrekkelig gitt av leverandør.

## 2. TRANSPORT OG LEVERINGSTID

- Dersom leveransen er forsinket og dette skyldes forhold utenfor leverandørs kontroll (Force majeure), kan leverandør ikke stilles ansvarlig for eventuelle forsinkelser i prosjektet. Dette gjelder også uforutsette forsinkelser, feil eller mangler i produksjon, forsinkelser under transport eller om ugunstige værforhold forhindrer montering og levering.
- Høytider og fellesferie hos leverandør eller underleverandør kan gi forsinkelser i leveransen.

## 3. MONTERING

- Monteringsarbeider gjennomføres fortrinnsvis fortløpende etter avtalt oppstartsdato.
- Produktet anses ferdigstilt når alle komponenter som inngår i dette tilbud er montert. Dersom deler av monteringsprosessen hindres av forhold som skyldes manglende avtalte forberedelser fra kunde sin side, har leverandøren rett til å utsette ferdigstillelsesdato og det kan påløpe tilleggskostnader.
- Om det fremkommer feil eller mangler i leveranse fra produsent, eller dersom skader er skjedd under transport, har leverandøren rett til å utsette ferdigstillelsesdato slik at produsent får sendt nye produkter. Eventuelle uforutsette forsinkelser gir ikke rett til kompensasjon.
- Leverandør etterlater byggeplassen ryddet så godt som forholdene tillater det og foretar grovrengjøring. Rengjøring av produktet er ikke tatt med i beregning av monteringskostnad.

## 4. BETALINGSBETINGELSER

- 50 % av kjøpesummen betales ved oppstart produksjon av produkt (bestilling.) Du vil motta forskuddsfaktura fra oss.
- 50 % betales etter monteringen. Kunde har rett til å tilbakeholde deler av betaling ved mangler i leveranse. Tilbakeholdt beløp skal da samsvare med verdien av varer og tjenester som ikke er levert. Ved uvesentlige mangler som ikke hindrer produktets bruk skal tilbakeholdt beløp ikke overstige 5 % av kjøpesummen.
- Ved manglende betaling kan Finexa Norge AS overdra oppfølging av våre fakturaer. Ved betaling etter forfall påløper renter og gebyr i henhold til inkassoloven. Ditt Uterom AS har salgspant i varene inntil hele oppgjøret har funnet sted. Ref. panteloven av 8. feb.1980 §§ 3-14 flg.

## 5. GARANTI

- Leverandør gir 25års garanti på lakkering og 10 års garanti på produktet om annet ikke er spesifisert.
- Reklamasjoner må rettes til [post@dittuterom.no](mailto:post@dittuterom.no) for mest mulig effektiv behandling
- Skader på produktet forårsaket ved feil bruk, setninger i grunn, ekstremvær eller andre ytre påkjenninger omfattes ikke av garantien.
- Eventuelle feil på produkter eller tjenester levert fra underleverandør vil bli rettet opp i så snart disse har tilgjengelig deler og servicepersonell.
- Vann og fuktinntrenging som skyldes lekkasjer eller kapillær oppsug i kundens eget bygg eller konstruksjon gir ikke reklamasjonsrett.

## 6. AVTALEN OG ANSVARFORHOLD

- Foruten det avtalte i denne kontrakt gjelder avtalelovens (avtl.) bestemmelser.
- Vi ønsker at alle leveranser og tjenester skal være skriftlig avtalt og vi ber deg derfor påse at det ikke er gitt noen muntlige lovnader som ikke er tatt med i denne kontrakten.
- Forhold rundt privat eller offentlige godkjenning av tiltaket er utenfor leverandørs ansvar dersom ikke annet er avtalt

## 7. GYLDIGHET

Kjøpskontrakten er gyldig fra dato for signatur av dette pristilbudet.

# SLIDING GLASS WALL

VG 17

System description



# Product information

The VG 17 is ideally suited for use in balcony glazing and loggias and as a substructure element for our Hawaii 40, CUBO and PURE roof systems. Premium materials and technology has been developed down to the finest detail making the VG 17 the ideal all-rounder if you are looking for highest-quality design that can be adapted to your individual demands.

## System characteristics

- Sliding system with a bottom track
- 2-, 3-, 4-, 5- or 6-rail with 1 to 12 panels
- Single-glazed safety glass (ESG) of 8 or 10 mm
- Maximum panel width of 1500 mm
- Maximum panel height of 2600 mm
- Track lengths of up to 6700 mm without joint
- Running track clear anodised (EV1/E6)
- Easy opening and closing mechanism
- Concealed screw connections in the floor and wall profile
- Height-adjustable rollers on the outer panel
- Standard turn lock (VD) on the active panel for locking
- All handle types in stainless steel
- Available in 27 standard colours and clear anodised at no extra cost
- Aluminium covers on the carriage

Current test values and certificates are available at:  
[www.sunparadise.com](http://www.sunparadise.com)

### Heat soak test

In rare cases, cracks can form in single-glazed safety glass (ESG) due to nickel sulphide inclusions as a result of material and manufacturing conditions. We therefore recommend that you use heat-soak tested single-glazed safety glass (ESG-HST). Panels of ESG

## Performance characteristics



### Wind resistance

Up to 2000 PA as per EN 12211



### Impact resistance

Class 3 according to EN 13049



### Panel weight

Up to 70 kg maximum



### Heat soak test (optional)

EN 14179-1&2:2005

## Options

- Ceiling compensation profile
- 90° corner solutions
- Brushed aluminium locking case
- Heat soak test
- Track extension for systems over 6700 mm

whose upper edge is more than 4 m above the traffic area must be made of ESG-HST. Please keep this in mind when preparing a quotation and processing an order.

## This makes the VG 17 stand out:



1

### Two-piece bottom track

Base profile in system colour for clean visual effect

Ideal for inside connection to the floor panels

Quick and easy installation with concealed screw connections

Controlled drainage to the outside through the running track and base profile



2

### Anodised running track

The running track without base profile is particularly suited as a room divider for interior rooms.

The running track is installed on the existing flooring using countersunk screws which guarantees a secure hold.

The colourless anodised running track is durable and easy to care for.



3

### Two-piece wall profile

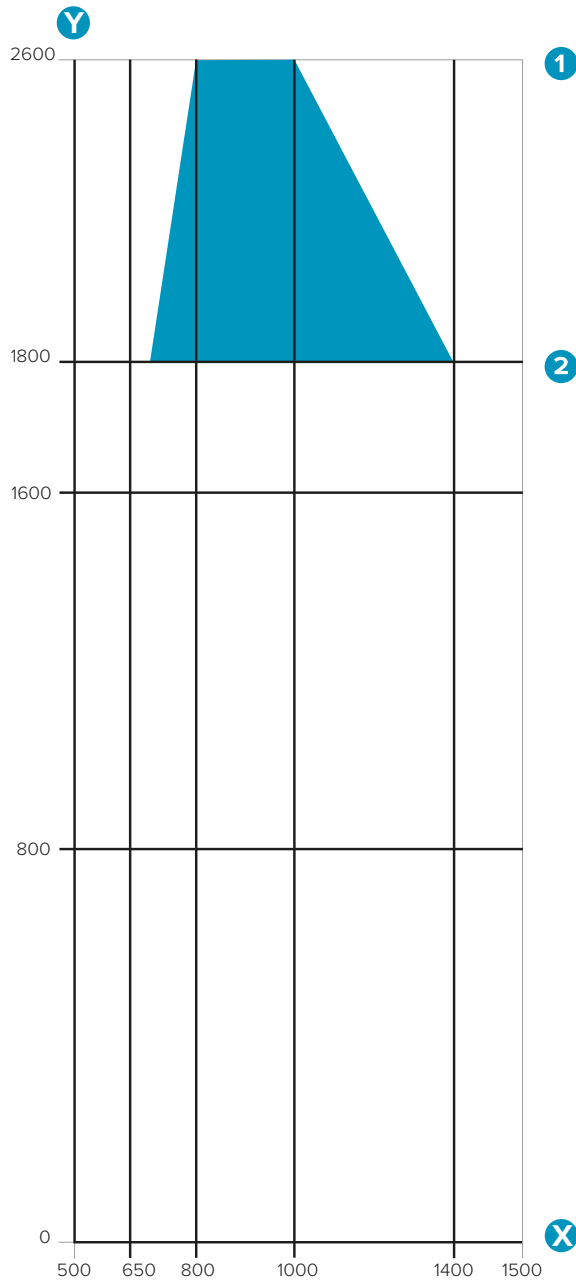
The L-shaped profile can be fitted quickly, easily, and securely to the wall.

Two brush seals and a rubber stopper allow the active panel and service panel to be retracted easily and securely.

The tilting strip conceals the screws and provides an elegant appearance.



# Panel size chart



- Y System height
- X Panel width

- 1 Maximum panel height (2600 mm)  
10-mm single-glazed safety glass (ESG)
- 2 Maximum panel height (1800 mm)  
8-mm single-glazed safety glass (ESG)

## Please note:

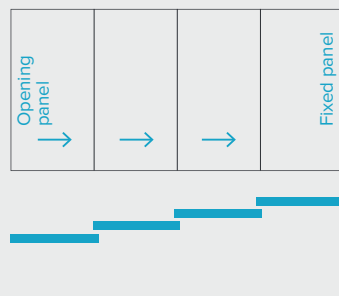
The dimension shown in the panel diagram include the frame.

The panel width corresponds to the system width divided by the number of panels.

The panel weight of max. 70 kg must be taken into account when the system is dimensioned.

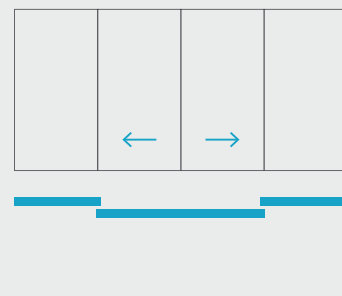
# Opening variants

Left type



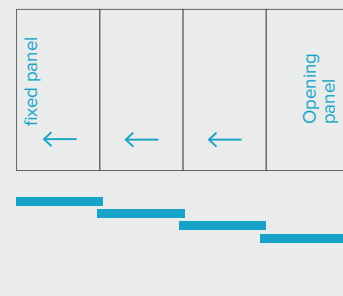
2 to 6 rails  
1 to 6 panels  
Can be slid behind wall

Centre type



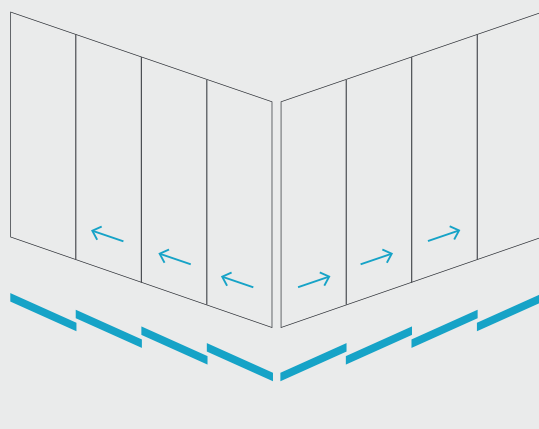
2 to 6 rails  
1 to 12 panels  
Can be slid behind wall

Right type



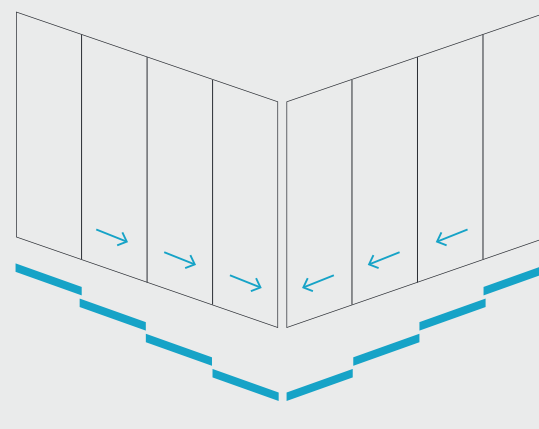
2 to 6 rails  
1 to 6 panels  
Can be slid behind wall

90° corner type, opening inwards



2 to 6 rails  
2 to 12 panels  
Outside corner or inside corner  
Diverse rail options available through bespoke cut  
(e.g. 90° connection for 3-rail and 4-rail system)

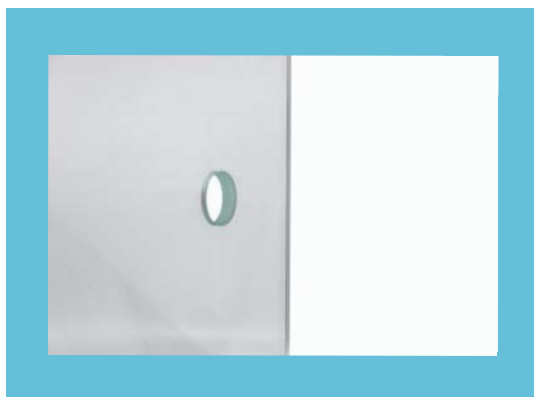
90° corner type, opening outwards



# Handle and lock types



1



## GE

Single glass hole, can be ordered upon request

Specify the desired diameter and position in the order form under notes.

## 1 Handle types



### ISI

Stainless steel sliding handle on one side

Type: Sliding handle  
Operation: Inside  
Colour: Stainless steel



### ISB

Stainless steel sliding handle on both sides

Type: Sliding handle  
Operation: Inside and outside  
Colour: Stainless steel

Stopper must be installed.



### IMB65

Stainless steel recessed handle on both sides

Type: Recessed handle  
Operation: Inside and outside  
Colour: Stainless steel  
Ø: 65 mm



### Information

*We recommend that you install the stopper with all handle and lock types.*

## 1 Handle types



### II

Stainless steel sliding handle on inside

Type: Sliding handle  
Operation: Inside  
Colour: Stainless steel



### IB

Stainless steel sliding handle on both sides

Type: Sliding handle  
Operation: Inside and outside  
Colour: Stainless steel



### IH

Stainless steel sliding handle on one side

Type: Sliding handle  
Operation: Inside  
Colour: Stainless steel

#### IB length specifications

The handle length is defined based on the number of rails:

IB1:	45 mm	2- and 3-rail
IB2:	57 mm	4-rail
IB3:	71 mm	5- and 6-rail

#### IH length specifications

The handle length is defined based on the number of rails:

IH1:	45 mm	2- and 3-rail
IH2:	57 mm	4-rail
IH3:	71 mm	5- and 6-rail

## 2 Lock types



### VZ

Lock with profile cylinder

PZ: 17 mm  
Type: Lock case  
Operation: Inside and outside  
Surface: Brushed aluminium

Stopper must be installed.



### VPZ

Lock with profile cylinder cut-out

PZ: 17 mm  
Type: Lock case  
Operation: Inside and outside  
Surface: Brushed aluminium

Stopper must be installed.



### GK

Counter case for lock

Type: Counter case  
Operation: Centre opening  
Surface: Brushed aluminium

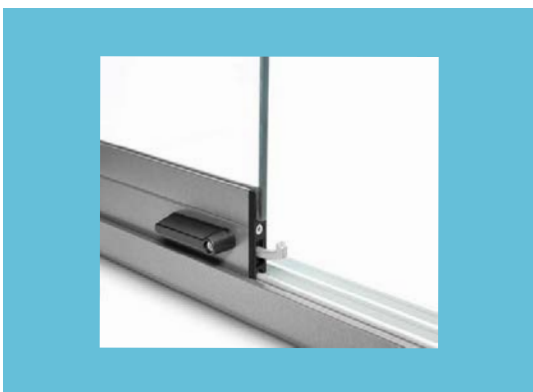
Stopper must be installed.



### Information

*We recommend that you install the stopper with all handle and lock types.*

### 3 Lock types



#### VD

Lock with rotary catch on active panel

Type:	Standard lock
Operation:	Inside
Material:	Aluminium
Colour:	Black, grey, white

### 4 Lock types



#### VS

Lock without rotary catch on the service sash

Type:	Cleaning lock
Operation:	Inside (with screwdriver)
Material:	Aluminium



#### *Information*

*We recommend that you install the stopper with all handle and lock types.*

# FAQs about the VG 17

Here you will find further information and details as well as answers to frequently asked questions.

## **For which uses and areas of application is the VG 17 suited?**

The VG 17 is ideally suited for the private sector where it is used as a non-thermally separated system for glazing balconies and terraces or for summer gardens.

The VG 17 is also ideally suited as a space-saving room divider in the home or office.

## **How does the bottom track need to be fitted to ensure optimal drainage?**

The VG 17 is always supplied with a two-piece bottom track. The base profile is provided with an additional profile that guides water directly to the drainage holes and thus prevents water accumulation.

The running track clicks into the base profile in a simple and secure manner, which provides for a clean look.

## **Which system sizes and panel dimensions can be realised with the VG 17?**

The largest possible system size depends on the

panel dimensions as per the panel diagram. The maximum system size is determined by the defined panel width and panel height, as well as the desired opening type.

## **Which glass thicknesses are used for the VG 17 and are there certain limits here?**

Single-layer safety glass (ESG) with a thickness of 8 mm or 10 mm is used for the VG 17. For systems with a height of up to 1800 mm, 8-mm glass is always used. For system heights of up to 2600 mm, 10-mm glass is used. The precise details can also be taken from the panel diagram.

## **Does an all-glass sliding wall help to save energy and heating costs?**

The large glass surfaces of balcony and terrace glazing heat up the interior when temperatures are cool, as in a greenhouse. On warmer days they can simply be opened. This allows valuable energy to be saved and costs reduced.







Take advantage of the wide range of Sunparadise products and our proven expert consultations. Further information can be found at

[sunparadise.com](https://sunparadise.com)

V 12-19 EN

## Vedlegg til sak 6.3





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Hans Holtas veg 11B  
3723 SKIEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen

**Oppdragsnummer:** 1317240010

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

13.01.2025

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre