

aktiv.



Sneltvedtkroken 9C, 3719 SKIEN

Vestvendt og moderne 3-roms leilighet i 1.etg fra 2005. Enkel atkomst - Garasje - Rolig beliggenhet.



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 260 000,-
Fellesgjeld: Kr 494 937,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 1 764 158,-
Felleskostn.: Kr 8 090,-
Selger: Anne Karin Heibø Mustad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 72/95 kvm
Tomtstr.: 2232 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 115, bnr. 189
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1317240102

Vestvendt og moderne 3-roms leilighet i 1.etg fra 2005. Enkel atkomst.

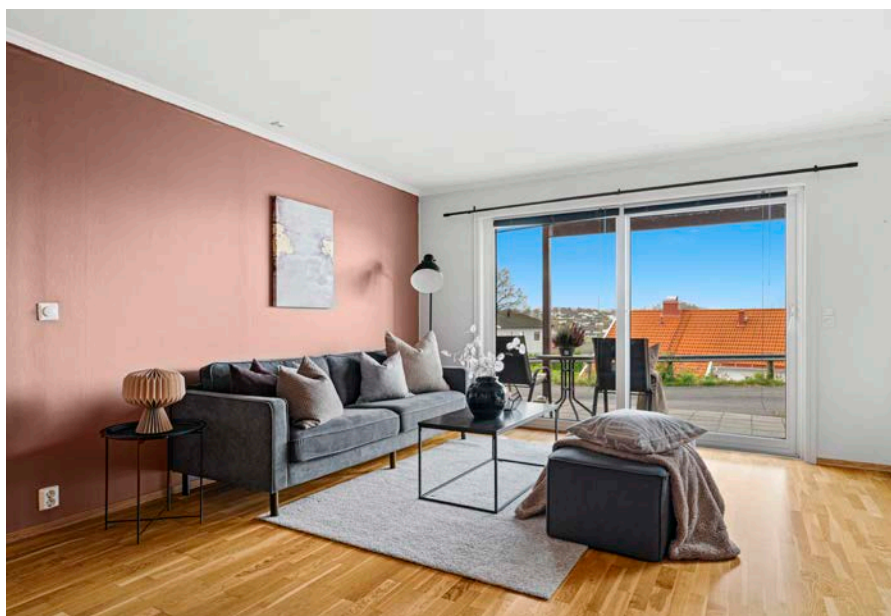
Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Sneltvedtkroken 9C. En moderne 3- roms leilighet i 1.etasje av en firemannsbolig, oppført i 2005. Her har man enkel atkomst, samt egen garasje. Dette er et rolig nabolag med god utsikt .

Leiligheten inneholder Gang/entré, bod, stue/kjøkken, to soverom og bad. Samt utvendig bod og vestvendt steinlagt uteplass.

Boligen holder en god og normalt standard med flis i gang og på bad og ellers hovedsakelig parkett på gulv. Adkomst til leiligheten via egen inngangsdør, ikke felles atkomst med andre.

Er du på utkikk etter en enkel, lettstelt og koselig leilighet med enkel atkomst?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	44
Energiattest	49
Nabolagsprofil	57
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 72 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Gang/entré, bod, stue/kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

BRA-e: 18 m² Garasje.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde: 2,38m på begge soverom, bad og kjøkken, 2,39m i gang/entré og stue, 2,4m i bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2232 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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.

Beliggenhet

Beliggende i landlige omgivelser i et stille og rolig boligområde på Sneltvedt i Skien. Kort vei til Skien sentrum med alle byens fasiliteter, skolebuss fra Sneltvedt. Meget barnevennlig område med lekeplass i nærheten. Fine friluftsområder i nærmiljøet. Boligen ligger vestvendt med flott utsikt over Gjerpensdalen og meget gode solforhold. Kort vei til Kiwi Frogner, barnehager og Storm Idrettsplass.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermanns kledning. Etasjeskille i betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Sneltvedtkroken 9C. En moderne 3- roms leilighet i 1.etasje av en firemannsbolig, oppført i 2005. Her har man enkel atkomst, samt egen garasje. Dette er et rolig nabolag med god utsikt utsikt utover mot Gjerpensdalen. Det er lagt varmekabler i bakken ved garasjene.

Boligen holder en god og normalt standard med flis i gang og på bad og ellers hovedsakelig parkett på gulv. Adkomst til leiligheten via egen inngangsdør, ikke felles atkomst med andre.

Leiligheten inneholder Gang/entré, bod, stue/kjøkken, to soverom og bad. Samt utvendig bod og vestvendt steinlagt uteplass.

Om ønskelig kan hver andelseier bestille hurtiglader til garasjen og påkostet dette selv.

Kun andelseiere i borettslaget har forkjøpsrett, ikke øvrige medlemmer.

Romslig bad med innredning, servant og avløpsrør i plast. Skap med speil over servant.

Her finner man dusjkabinett, gulvmontert toalett, vegghylle, fordelerskap samt flislagt gulv. Fra takstmannen: Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

Kjøkken med innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med flis på vegg. Oppvaskkum og avløpsrør av plast. Her her man komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, god plass til frittstående kjøleskap og nisje til oppvaskmaskin. Oppvaskkum og avløpsrør av plast. Fra takstmannen: Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres høyt vanntrykk og noe treg avrenning ved avløpsrør. Det bemerkes noe dårlig oppsug i avtrekksvifte.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005. Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2005. Dobbel skyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2005. Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht oversikt.

Er du på utkikk etter en enkel, lettstelt og koselig leilighet med enkel atkomst?

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Standard

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Leiligheten mangler røykvarslere. Dette medfølger ikke. Det er montert brannslange under oppvaskkum på kjøkken.

Tg3: Ingen

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ikke synlig slukmansjett under klemring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet noe treg avrenning fra avløpsrør.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet noe blåser under tapet, malingsssøl på listverk og slitasje på parkett.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet en del begroing på belegningsstein.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da berederen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug på kjøkkenventilator og tilluft via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er ikke inkludert i husleien. Ca. kr. 1500 pr mnd. Telenor er leverandør.

Parkering

Parkering på borettslagets eiendom. Egen garasje.

Forsikringsselskap

Frende Forsikring

Polisenummer

1120066

Diverse

Boligen er vasket ut til visning og blir ikke ytterligere vasket ut før overtakelse.

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.

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

Varmekabler i gang/entré og på bad.

Vedovn i stue.

Panelovn på kjøkken.

Info strømforbruk

Dagens eier opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 7360 kw/h.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 260 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 548 604

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 084 695

Formuesverdi sekundær år

2022

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 og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold, plenklipp av fellesarealer, brøyting-strøing, sikring, honorar til styret og forretningsfører, forsikring i Frende (polisenr 1120066), samt andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 090

Andel Fellesgjeld

Kr 494 937

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Felleskostnadene fordeler seg slik pr. mnd:

-Renter Kr. 1 176,-

-Fellesutgifter Kr. 3 495,-

-Avdrag lån 1 Kr. 3 419,-

Avdrag Fellesgjeld

Kr 3 419

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 176

Andel fellesformue

Kr 32 186

Andel fellesformue dato

14.10.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sneltvedtkroken Borettslag

Organisasjonsnummer

987402180

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Styreleder: Andreas Espeseth

Adresse: Sneltvedtkroken 7B

Postnr/-sted: 3719 SKIEN

Telefon: Mob.: 41363226

E-post: andreas.espeseth@hotmail.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11494907, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2024: 1.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 14.10.2024: 2 846 128

Andel av saldo: 355 766

Første termin/første avdrag: 01.04.2005 (siste termin 01.04.2035)

Lånenummer: 71778033113, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 14.10.2024: 1 000 283

Andel av saldo: 125 035

Første termin/første avdrag: 30.09.2005 (siste termin 30.06.2035)

Lånenummer: 16364639884, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.10.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 14.10.2024: 113 088

Andel av saldo: 14 136

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2031)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader kan forekomme.

Forretningsfører

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 189 i Skien kommune. Andelsnr. 5 i Sneltvedtkroken Borettslag med orgnr. 987402180

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/115/189:

18.02.2005 - Dokumentnr: 2228 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

18.02.2005 - Dokumentnr: 2228 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Bestemmelse om rett til vedlikehold av strømkabel

Servitutten kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg 2 stk firemannsboliger, 14.02.2005.

Kommentarer i brukstillatelsen: «Gjenstående arbeider - utomhus arbeider og lekeplass.»

For at du skal få ferdigattest må det sendes inn sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Dette kan enten sendes inn av tiltakshaveren (byggherren) eller ansvarlig søker. Det er krav om ferdigattest etter 1998.

Det foreligger stemplede tegninger fra 15 februar 2004, som stemmer overens med dagens bruk.

Midlertidig brukstillatelse og tegninger kan fås ved henvendelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, hensyn landskap (Kommuneplanens arealdel (2.5.2024).

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Forslag til reguleringsplan for et område vest og syd for Sneltvedt skole, Gjerpen. (15.5.1986) Plan id 4003 562 og er regulert til byggeområder, landbruksområder, trafikkområder, friområder og fareområder. U-grad 20%.

Eiendommen ligger også under reguleringsplanen «Reguleringsplan for Sneltvedtkroken. (28.8.2003)» plan id 4003 817 og er regulert til byggeområder og friområder.

Dagens eier kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke eiendommen.

Det gjøres videre oppmerksom på at eiendommen er en del av kommunenes kulturminnevernplan. Planen har som hensikt å gi tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdige bygg i Skien kommune, gjennom virkemidler i plan- og bygningsloven. Eiendommen er registrert som et Enkeltminne-objekt.

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.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 260 000 (Prisantydning)

494 937 (Andel av fellesgjeld)

1 754 937 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 764 158 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 771 358 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 774 158 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 61.000)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 500)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)

Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)

Kommunale opplysninger (Kr. 1.800)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

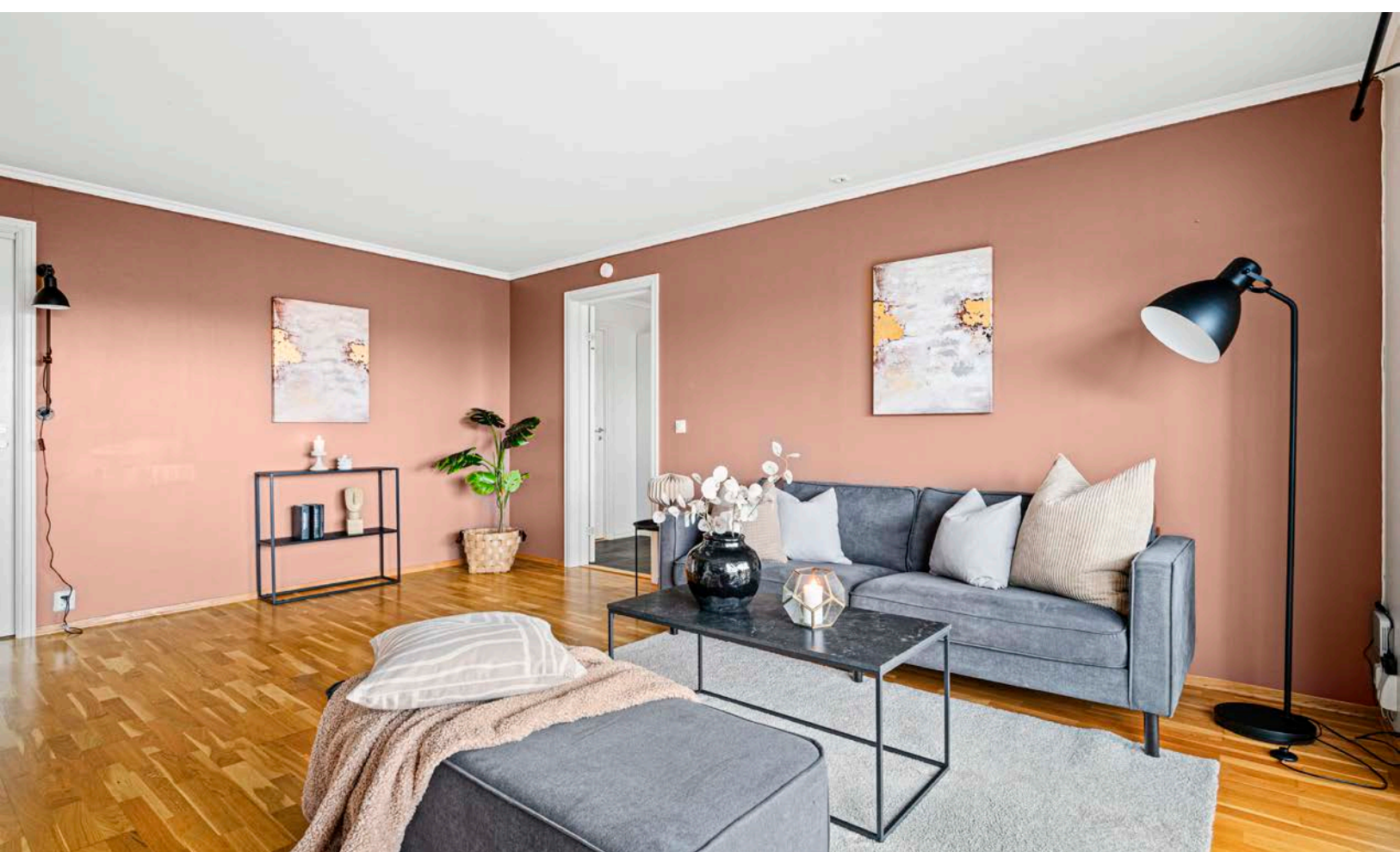
Salgsoppgavedato

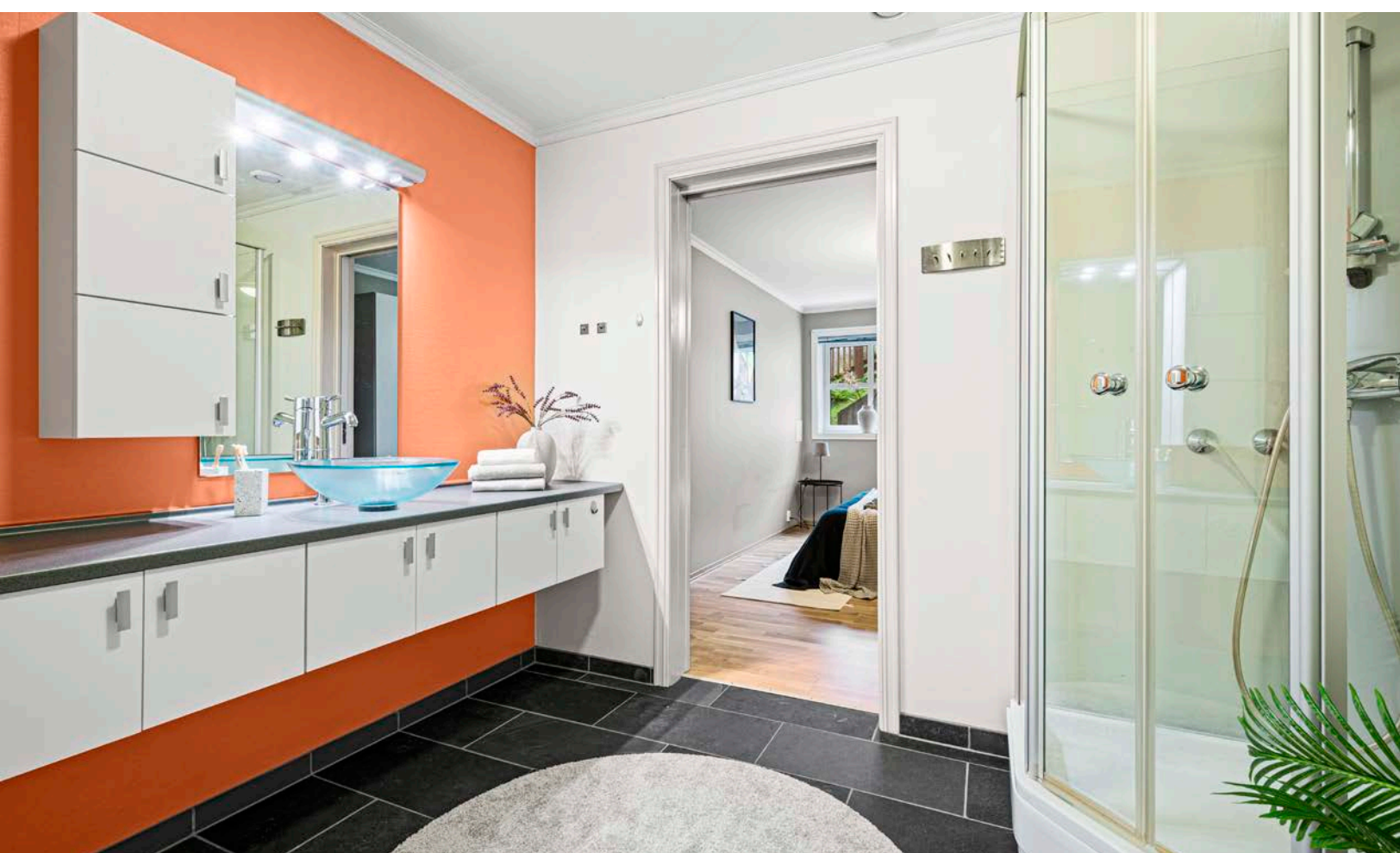
05.11.2024

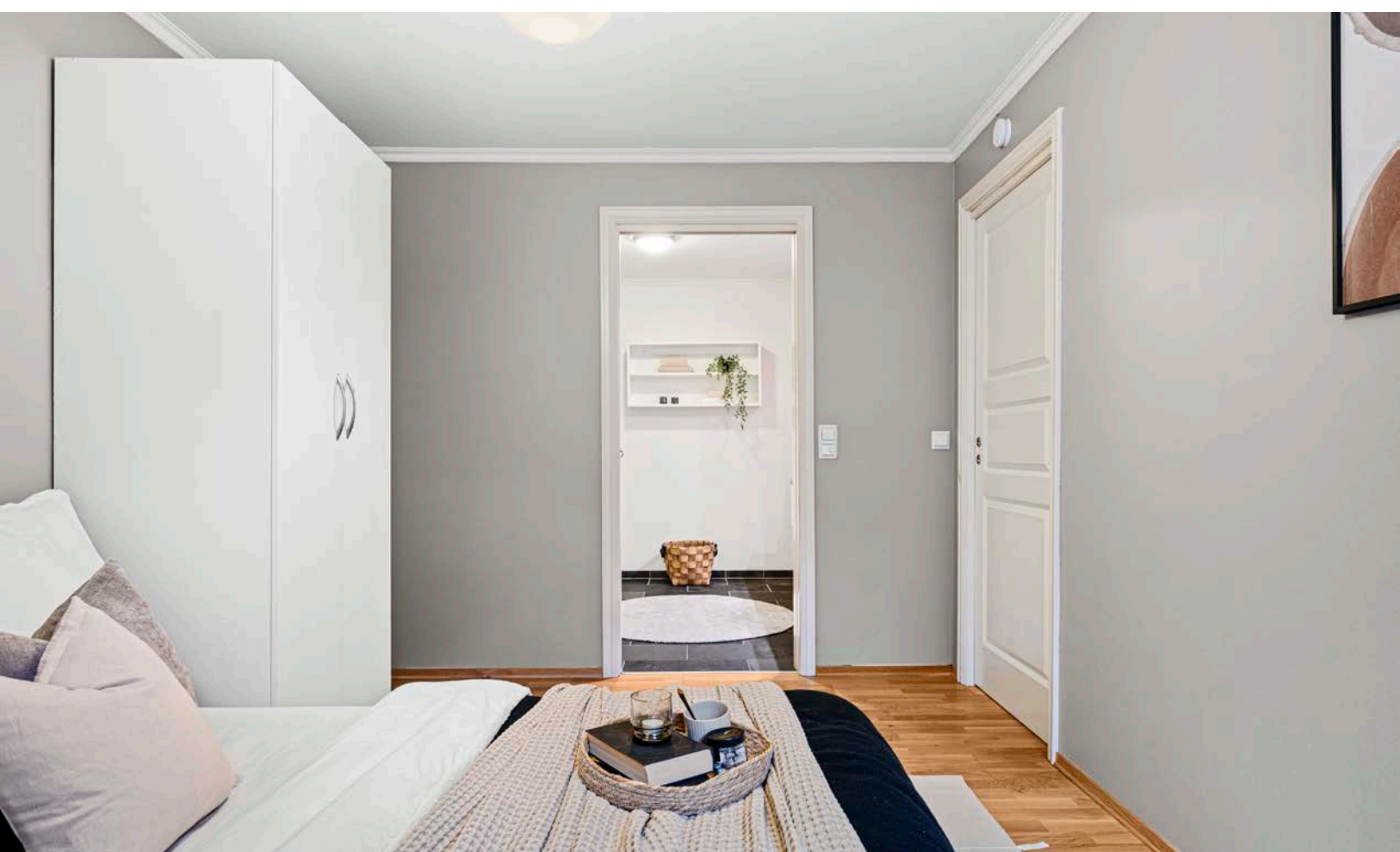


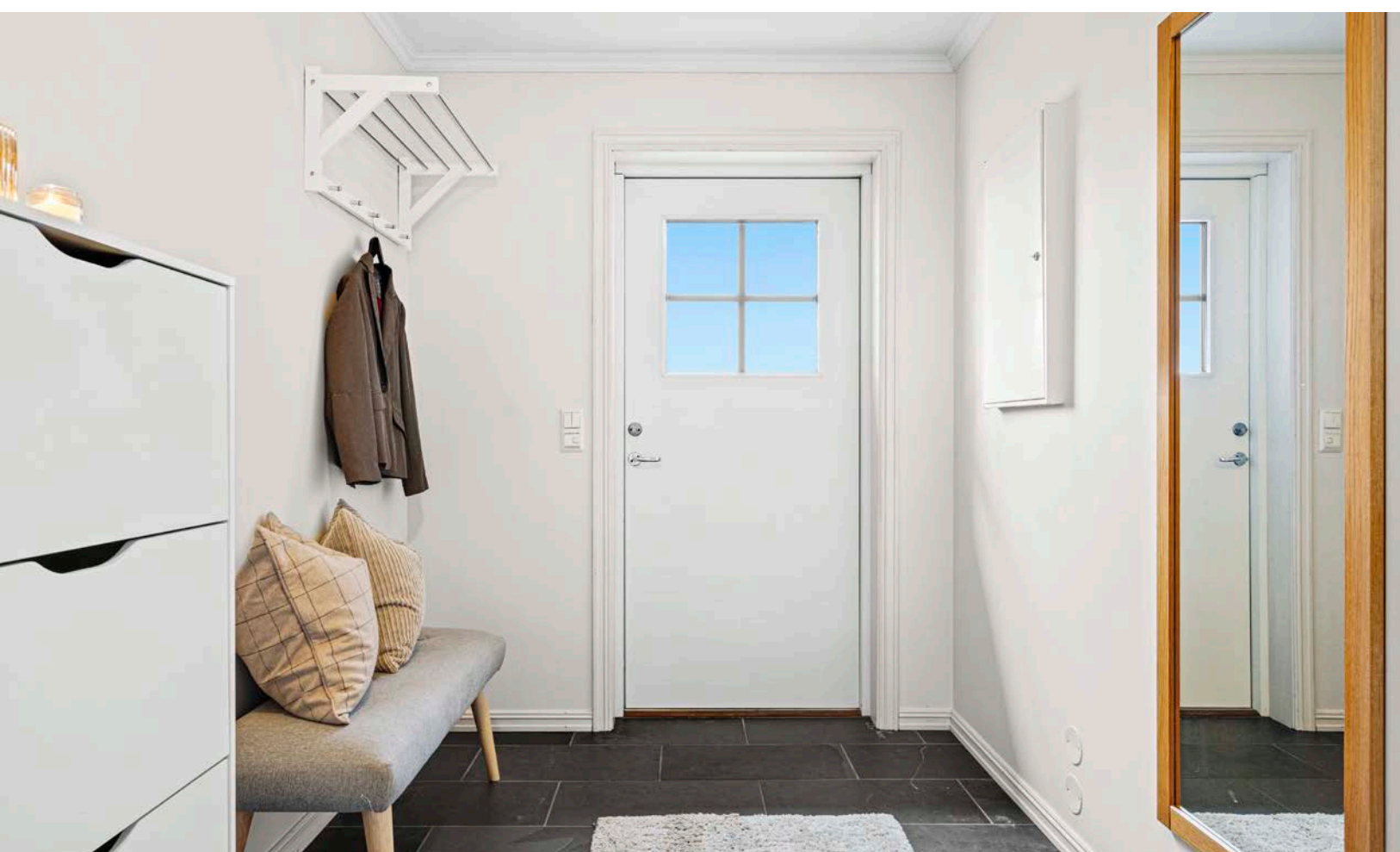
















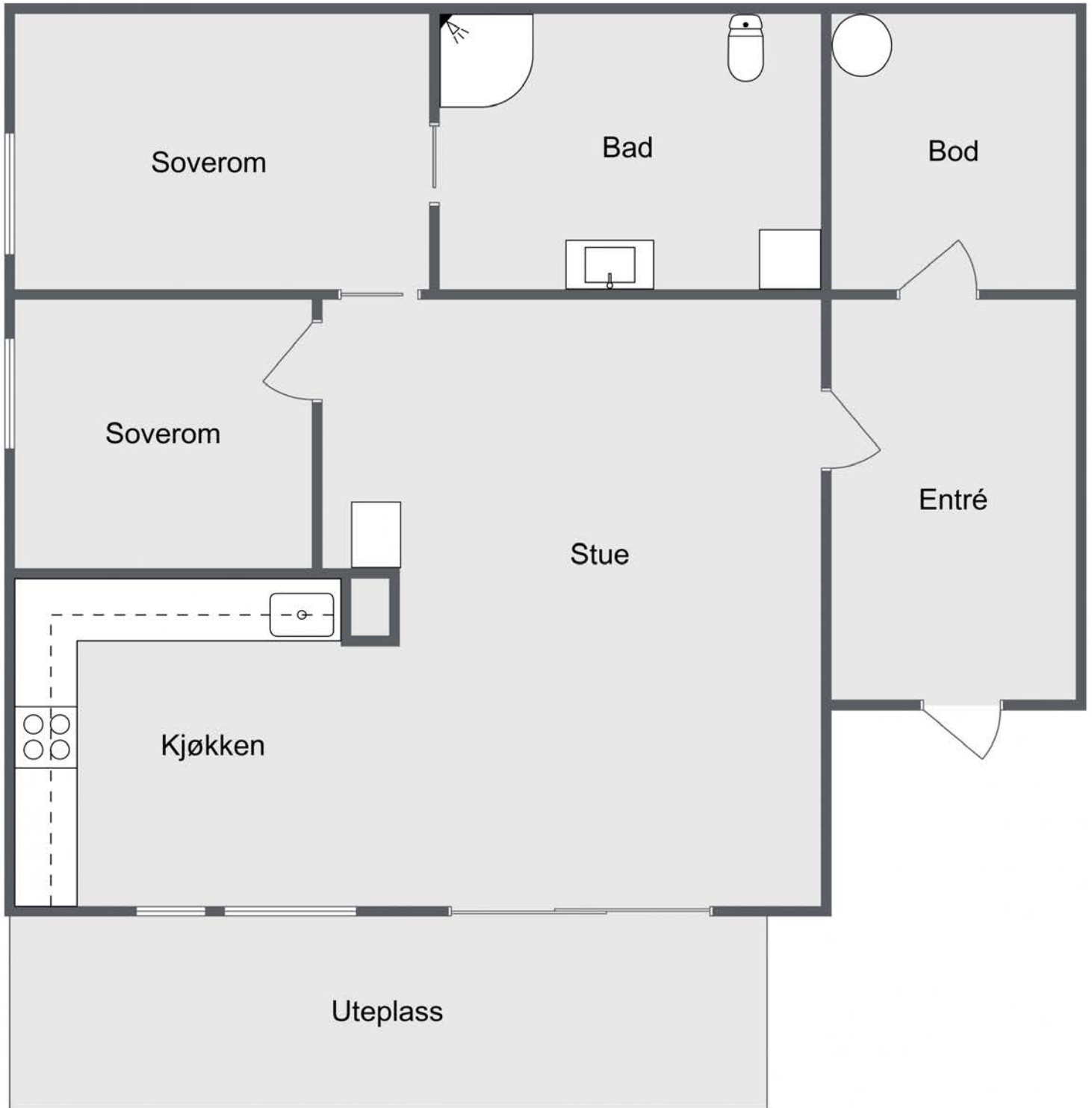






Sneltvedtkroken 9c

1. Etasje

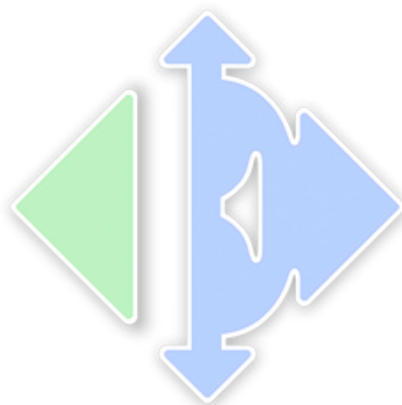


boligfotograf1.no

aktiv.

Vedlegg

Andelsleilighet
Sneltvedtkroken 9C
3719 Sneltvedt



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 01/11/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:115, Bnr: 189
Hjemmelshaver:	Anne Karin Heibø Mustad
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	5
Byggeår:	2005
Tomt:	2232 m ²
Kommune:	Skien

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	22.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille i betong.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i gang/entré og på bad.

Vedovn i stue.

Panelovn på kjøkken.

ROMHØYDE:

2,38m på begge soverom, bad og kjøkken, 2,39m i gang/entré og stue, 2,4m i bod.

Adkomst til leiligheten via egen inngangsdør.

PARKERING:

Det benyttes en garasjeplass hvor det ikke er lagt opp til el-bil lader.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Flis i gang/entré og bad, gulvbelegg i bod og parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Malt strietapet på bad og malte slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	72 m2			14 m2	68 m2	4 m2
SUM BYGNING	72 m2			14 m2	68 m2	4 m2
SUM BRA	72 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod		5 m2				5 m2
Garasje		18 m2				18 m2
SUM BYGNING		33 m2				33 m2
SUM BRA	33 m2					

BRA-i:

Gang/entré, bod, stue/kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e:

Garasje og bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Det bemerkes en del setningsskader i etasjeskille i himling på bad og noe på hovedsoverom. Observasjonen bør videre undersøkes.
- Leiligheten mangler røykvarslere, men det er montert brannslange under oppvaskkum på kjøkken. Observasjonen må påregnes utbedringer.
- Garasjen fremstår i god stand. Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt opp til strøm og muligheter for å montere el-bil lader.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 1mm gjennom leiligheten. Dette er godt innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkelbefaring.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

01/11/2024

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slett malt mur i himling.

Innredning med slette fronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Vegghylle.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Fordelerskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 7mm fall over en lengde på 1,1m fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette var tilfredsstillende fall ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25mm.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2005
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran fra byggeår.

Sluk og klemring av plast, uten synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ikke synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat med flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, frittstående kjøleskap og nisje til oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres høyt vanntrykk og noe treg avrenning ved avløpsrør. Det bemerkes noe dårlig oppsug i avtrekksvifte.

TG2 vurderes grunnet noe treg avrenning fra avløpsrør.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.

TG2 vurderes grunnet noe blåser under tapet, malings søl på listverk og slitasje på parkett.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre med 3-lags isolerglass, produsert i 2005.

Dobbel skyvedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at lås til skyvedør er tung og treg. Observasjonen bør påregnes utbedringer.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt steinlagt uteplass på 14 m². Overbygd del på 6 m².

Uteplassen fremstår i god stand, det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes en del begroing på belegningsstein som bør medregnes vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet en del begroing på belegningsstein.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at fordelerskap var låst under besiktigelsen, uten adgang. Hjemmelshaver har funksjonstestet og dokumentert at stoppekranen fungerer, etter befaringen.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i bod og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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

TG2 vurderes da berederen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug på kjøkkenventilator og tilluft via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2005

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

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

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ikke synlig slukmansjett under klemring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet noe treg avrenning fra avløpsrør.

3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet noe blåser under tapet, malingssøl på listverk og slitasje på parkett.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet en del begroing på belegningsstein.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da berederen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug på kjøkkenventilator og tilluft via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240102	
Selger 1 navn	
Anne Karin Heibø Mustad	
Gateadresse	
Sneltvedtkroken 9C	
Poststed	Postnr
SKIEN	3719
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
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: 1317240102

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1317240102

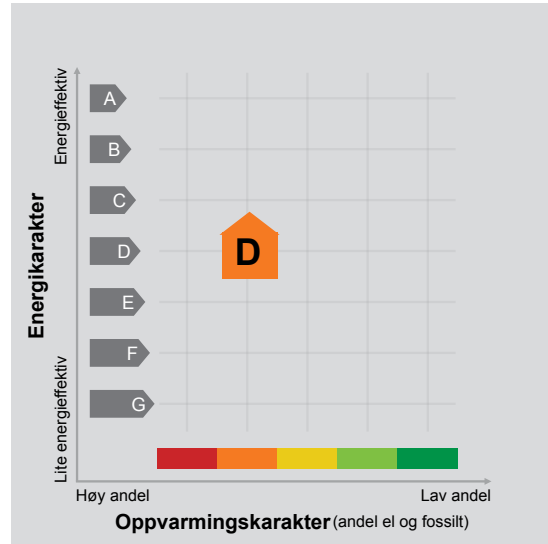
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Karin Heibø Mustad	09021d25fe45ed468d1d9b5 580766dcaab63cdaa	12.10.2024 20:35:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240102

- 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	Sneltvedtkroken 9C
Postnummer	3719
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	189
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22833189
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46881
Dato	05.11.2024



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

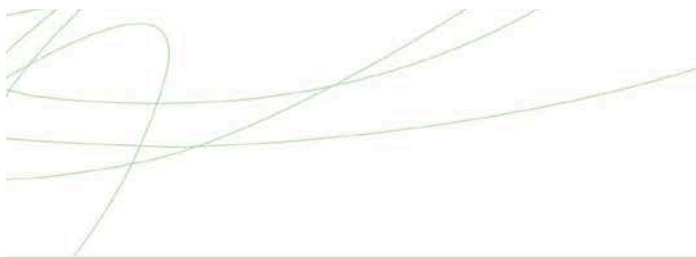
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

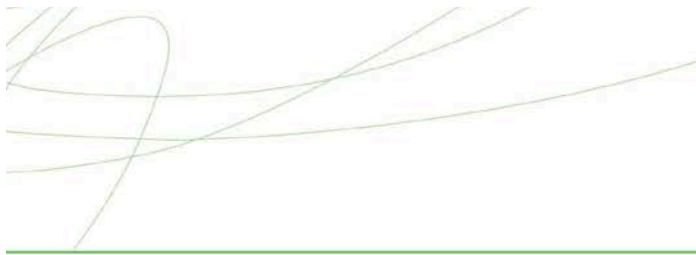
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøle- 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 14.10.24 Side 1 av 2

Sneltvedtkroken Borettslag	Vår ref.:	531/5
Sneltvedtkroken 9C	Type:	Frittstående borettslag
3719 SKIEN	Eiere:	Anne Karin Heibø
Organisasjonsnr: 987 402 180	Andelsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 8 090

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 176
	Fellesutgifter	3 495
	Avdrag lån 1	3 419

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	494 937	Gjeld siste årsoppg.:	533 659
Klient ajourf. lån:	3 959 498,22	Klient gj. s. årsoppg.:	4 269 279

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11494907, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2024: 1.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 14.10.2024: 2 846 128
Andel av saldo: 355 766
Første termin/første avdrag: 01.04.2005 (siste termin 01.04.2035)

Lånenummer: 71778033113, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 14.10.2024: 1 000 283
Andel av saldo: 125 035
Første termin/første avdrag: 30.09.2005 (siste termin 30.06.2035)

Lånenummer: 16364639884, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.10.2024: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 14.10.2024: 113 088
Andel av saldo: 14 136
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2031)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andreas Espeseth
Adresse: Sneltvedtkroken 7B
Postnr/-sted: 3719 SKIEN
Telefon: Mob.: 41363226
E-post: andreas.espeseth@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2024

Utestående saldo: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 14.10.24 Side 2 av 2

Sneltvedtkroken Borettslag	Vår ref.:	531/5
Sneltvedtkroken 9C	Type:	Frittstående borettslag
3719 SKIEN	Eiere:	Anne Karin Heibø
Organisasjonsnr: 987 402 180		

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2024

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

6: Ligning - 2022

Annen formue:	32 186	Gjeld:	574 346	Andre inntekter:	315
		Utgifter:	10 611		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	450 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2004
Gårds/bruksnr: 115/189
Bygningstype: Småhus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2232.1
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	Frende Forsikring	Polisenr:	1120066
--------------	-------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.02.2005	Første innflytting:	15.02.2005
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BOA	85
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-Roms P-rom 85
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

Nabolagsprofil

Sneltvedtkroken 9C

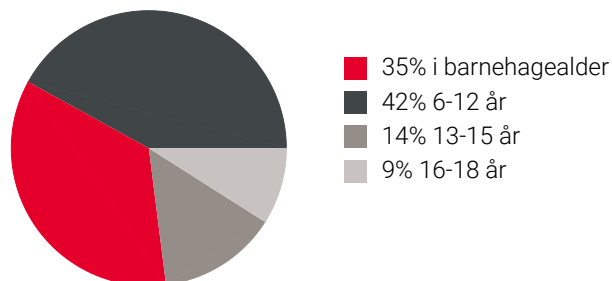
Offentlig transport

🚶 Sneltvedt skole Linje P7	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 🚶 4.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	51 min 🚶

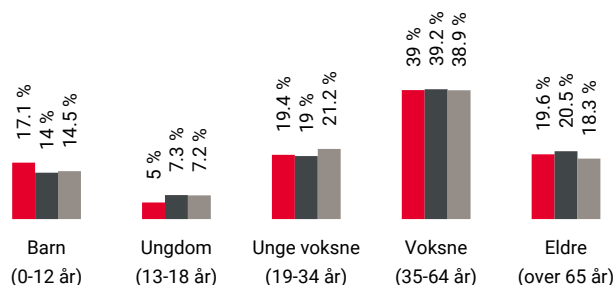
Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	7 min 🚶 3.5 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	7 min 🚶 4.5 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 215 elever, 19 klasser	8 min 🚶 4.7 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 13 klasser	7 min 🚶 4.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 92 elever, 6 klasser	9 min 🚶 4.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 🚶 4.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 🚶 5.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Rustan	641	284
■ Kommune: Skien	55 513	26 568
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

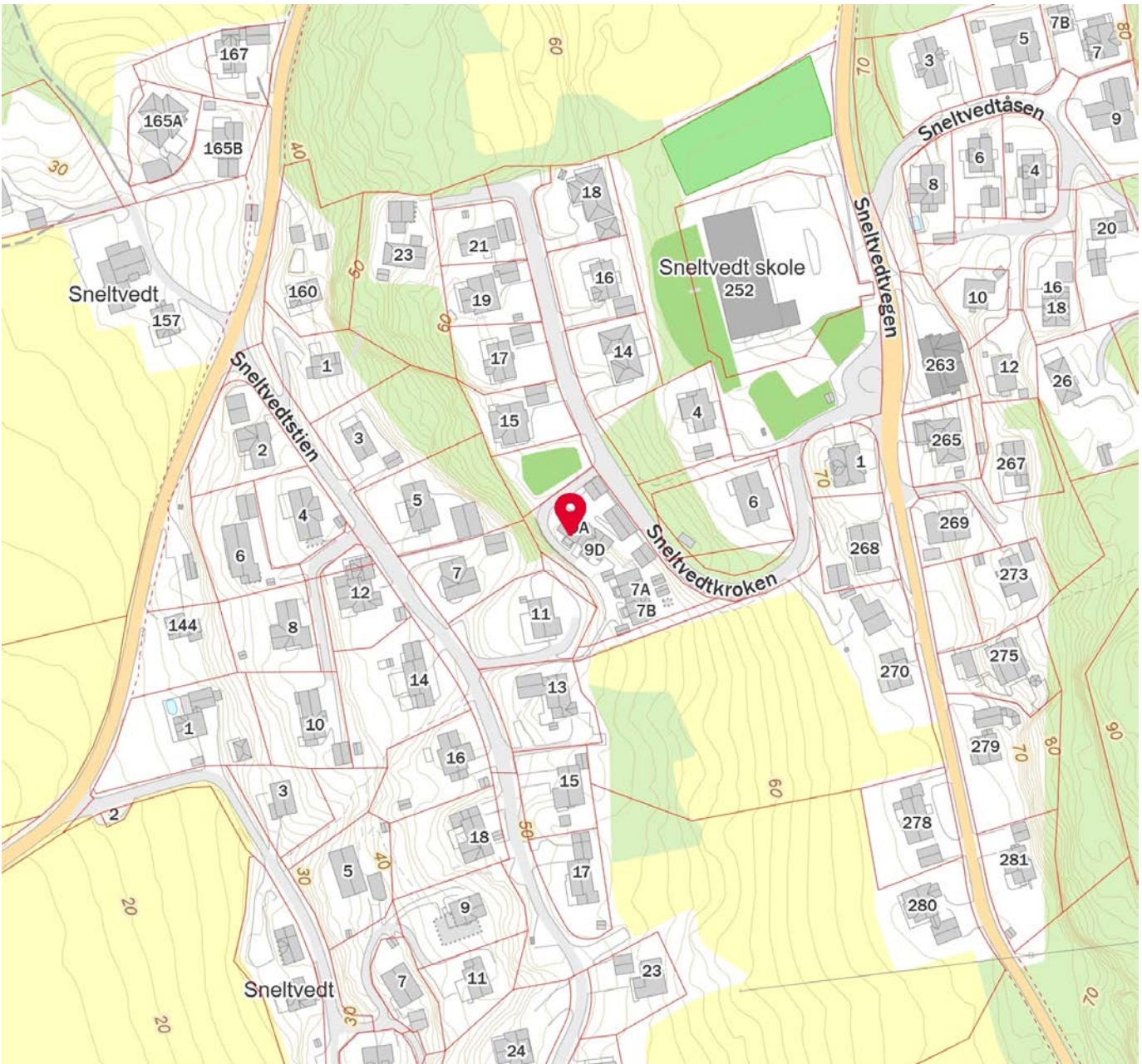
Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 🚶 3.2 km
Barnehagen Gregorius (1-5 år) 57 barn	6 min 🚶 3.4 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	7 min 🚶 3.4 km


Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	4 min 🚶 2.6 km
Coop Extra Plesner	6 min 🚶

Sport

🏀 Sneltvedt aktivitetspark - ballbane Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏀 Bratsberg idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min 🚶 3.1 km
🏊 MOVA Skien	8 min 🚶
🏊 SKY Fitness Skien	9 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Skien kommune

Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Arkitektkontoret Arken as
Byfogd Paus gt.10

3717 SKIEN

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Arkivkode
GNR 115/189

Deres ref.

Vår ref.
03/05200/RADA

Dato
14.02.2005

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse gitt 12.05.2004 i sak 0203/04.

<i>Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:</i>	115/189
<i>Byggested:</i>	Sneltvedtvegen 270
<i>Tiltakets art:</i>	Nybygg
<i>Byggets art:</i>	2 stk. 4-mannsboliger
<i>Bygningsnr.(bygningstype) bruksareal(se situasjonskart)</i>	22833170 (4-m.bolig) 344m ² 22833189 (4-m.bolig) 344m ² 22833219 (garasje) 55m ² 22833227 (garasje) 30m ² 22833235 (bod) 10m ² 22833243 (bod) 10m ² 22833251 (bod) 10m ²
<i>Pipe:</i>	2 stk pr. 4-mannsbolig

Kontrollerklæringer fra bruksbefaring er mottatt her 07.02.05. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

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

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til: 02.05.2005.

Følgende må utføres:

Utomhusarbeider og lekeplass.

Administrasjonsenheten
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Byutvikling
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

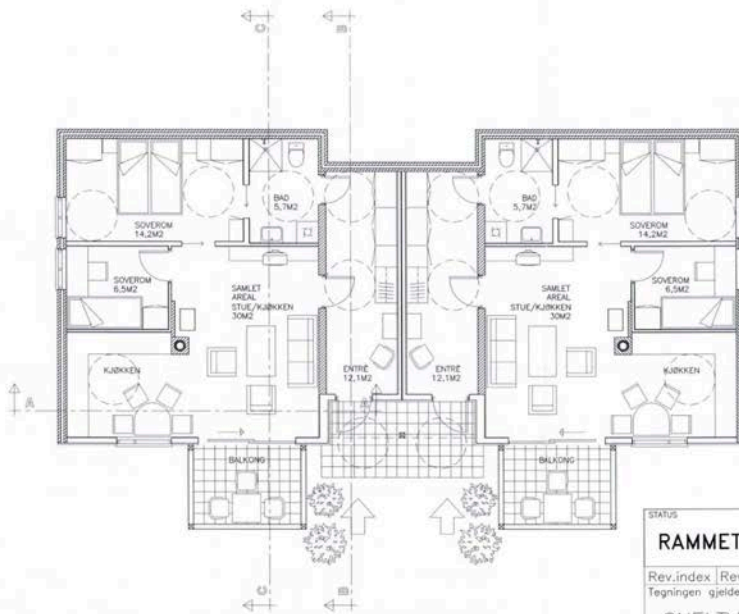
Avdeling Bydrift
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Brann- og feiervesenet
Skotfossveien 27
Postboks 198, Sentrum
3701 Skien

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Astrid Rad
overingeniør

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
Hus og Hyttebygg A/S Myren 28, 3718 SKIEN



STATUS		PLOT.DATO	
RAMMETILLATELSE		03.02.04	
Rev.index	Rev.nr	Beskrivelse	Dato
			Sign.
Tegningen gjelder:		Kontroll	
SNELTVEDTKROKEN		497-4-100	
BOLIGPROSJEKT PÅ SNELTVEDT		Rev.nr.	
GNR.115, BNR.10 SKIEN KOMMUNE		Målestokk	
PLAN U.ETG.		1:100	
		Ansvarlig	
		FRANK WÆRSTAD	
		Dato	Kontroll
		03.02.04	
BYFOGD PAUS GT. 10 - 3217 SKIEN TLF. 35 50 48 80 FAX: 35 50 48 90 E-POST: arkenas@online.no		Underlag	Sign./dak
		5 FEB 2004	
Arkiv nr.	497-4	Flisavn	PLNU

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sneltvedtkroken Borettslag tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00 -
Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

7A Karina Susaas Nilssen

7B Andreas Espeseth

7D Stine Thormodsen

9B Ragni Hovland

9C Anne Karin Heibø

Vedtak:

X

1.2 Registrere antall fullmakter

0

Vedtak:

X

1.3 Godkjenning av innkalling

Godkjennes

Vedtak:

X

1.4 Godkjenning av dagsorden

Godkjennes

Vedtak:

X

1.5 Valg av møteleder

Vedtak:

X

1.6 Valg av referent

Vedtak:

X

1.7 Evt. valg av tellekorps

Vedtak:

X

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

X

2. Årsmelding fra styret

Godkjent.

Vedtak:

vedtatt

3. Godkjenning av årsregnskap

Godkjent.

Vedtak:

X

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

Andreas Espeseth: 1000kr

Karina Susaas Nilssen: 1000kr

Ragni Hovland: 1000k

Vedtak:

X

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Ingen lønn

Vedtak:

X

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Ingen endringer i styret.

Styreleder: Andreas Espeseth

Styremedlem: Ragni Hovland

Styremedlem: Karina Susaas Nilssen

Vedtak:

X

7. Valg av valgkomite

Vedtak:

X

Protokoll for Sneltvedtkroken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Andreas Espeseth (sign.)	18.06.2024
Sekretær	Andreas Espeseth (sign.)	18.06.2024
Protokollvitne	Karina Susaas Nilssen (sign.)	11.06.2024
Protokollvitne	Ragni Hovland (sign.)	11.06.2024

Styret i Sneltvedtkroken Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Tirsdag 11.06.2024 kl. 18:00

Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

- 1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)**
- 1.2 Registrere antall fullmakter**
- 1.3 Godkjenning av innkalling**
- 1.4 Godkjenning av dagsorden**
- 1.5 Valg av møteleder**
- 1.6 Valg av referent**
- 1.7 Evt. valg av tellekorps**
- 1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder**

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

Dersom styremedlemmer skal motta lønn som ikke er styrehonorar, må dette vedtas av generalforsamlingen.

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

7. Valg av valgkomite

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Sneltvedtkroken Borettslag for 2023

Generell informasjon

Sneltvedtkroken Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Andreas Espeseth, Sneltvedtkroken 7B
Styremedlem, Ragni Hovland, Sneltvedtkroken 9B
Styremedlem, Karina Susaas Nilssen, Sneltvedtkroken 7A
Varamedlem, Stine Thormodsen, Sneltvedtkroken 7D

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt 0 styremøter, hvor 0 protokolerter saker har vært behandlet. Herav 0 sak om godkjenning av andelseiere samt 0 saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2024

Informasjon om regnskapet og disponible midler

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Styrrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre styrrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån, eller om det er mulighet til å betale ned ekstra eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, må følge spesielt godt med på tallstyrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	190 749	152 374
B: Endringer disponible midler		
; retts resultat (se resultatregnskap)	396 956	373 191
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	13 314	34 980
Endring langsiktig lån inkl. ev. nedkvikting IN	-325 489	-329 694
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-49 132	-40 102
C: ; retts endring disponible midler	35 649	38 375
D: Disponible midler 31.12.	226 397	190 749
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	226 397	190 749

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Snelvedtkroken Borettslag orgnr: 987 402 180

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		306 912	292 992	306 900	335 500
Innkrevde felleskostnader renter		98 880	81 792	98 900	112 900
Innkrevde felleskostnader avdrag		328 800	331 776	328 800	328 200
Andre inntekter		0	5 853	0	0
Sum inntekter		734 592	712 413	734 600	776 600
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	1	6 861	5 241	5 500	8 500
Styrehonorar	2	3 000	0	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift og lnnsrelaterte kostn.		423	0	500	500
Forretningsfjrerhonorar		26 550	25 530	26 600	27 800
Kontigent NBBL		960	912	1 000	1 000
Sikringsfond felleskostnader		4 408	4 243	4 500	4 700
Brytning - strjng		0	0	5 300	5 300
Plenklipp		0	0	500	500
Vedlikehold	3	0	31 331	33 000	30 000
Forsikring		40 701	35 476	38 400	44 000
Kommunale avgifter		115 603	97 078	116 500	121 500
Energi, strjng		22 209	19 235	25 000	25 000
Andre driftskostnader		2 971	2 759	12 000	12 000
Avskrivninger	4	13 314	34 980	35 000	13 300
Sum driftskostnader		236 999	256 784	306 800	297 100
Driftsresultat		497 593	455 629	427 800	479 500
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 959	2 516	0	0
Rentekostnad		105 597	84 954	98 900	112 900
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-100 637	-82 438	-98 900	-112 900
j rsresultat		396 956	373 191	328 900	366 600
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		396 956	373 191	0	0
Sum overfjringer		396 956	373 191	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Snelvedtkroken Borettslag orgnr: 987 402 180

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	10 997 945	10 997 945
Garasjer	5, 12	532 258	532 258
Andre driftsmidler	6	105 405	118 719
Sum varige driftsmidler		11 635 608	11 648 922
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	104 249	55 117
Sum finansielle anleggsmidler		104 249	55 117
Sum anleggsmidler		11 739 857	11 704 039
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		46 654	40 701
Sum fordringer		46 654	40 701
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		237 882	202 374
Sum bankinnskudd og liknende		237 882	202 374
Sum omløpsmidler		284 536	243 075
SUM EIENDELER		12 024 393	11 947 114

Balanse pr 31.12.23 for Snelvedtkroken Borettslag orgnr: 987 402 180

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	800	800
Opptjent egenkapital	9	3 936 175	3 539 219
Sum egenkapital	9	3 936 975	3 540 019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
L ³ n i bank	10, 12	4 269 280	4 594 769
Borettsinnskudd	11, 12	3 760 000	3 760 000
Sum langsiktig gjeld		8 029 280	8 354 769
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 654	40 701
Skyldig off. myndigheter		423	0
P ³ liggjende renter		11 062	11 625
Sum kortsiktig gjeld		58 139	52 326
Sum gjeld		8 087 419	8 407 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 024 393	11 947 114

Porsgrunn 31.12.2023
Snelvedtkroken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Andreas Espeseth
Leder

Karina Susaas Nilssen
Styremedlem

Ragni Hovland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

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.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld håndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 861	5 241
Sum	6 861	5 241

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	3 000	0
Sum	3 000	0

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	0	339
6620 Vedlikehold utstyr	0	992
6630 Egenandel skader	0	30 000
Sum	0	31 331

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Avskrivning

Driftsmidler avskrives over like mange ³ r som vurdert økonomisk levetid. Driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6010 Avskrivninger	13 314	34 980
Sum	13 314	34 980

Note

Note 5 - Garasjer

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1110 Garasjer		532 258	532 258
Sum	12	532 258	532 258

Garasjene er ikke avskrevet. Vurderingen av dette er lik det som gjøres for borettslagets bygninger.

Note 6 - Andre driftsmidler

	EL-bil lader	Parabolannlegg	Varmekabler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	133 143	52 088	56 238
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	133 143	52 088	56 238
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 738	52 088	56 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	105 405	0	0
i rets avskrivninger :	13 314	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2018	2018
Antatt levetid i år :	10	5	5

Andre driftsmidler bokføres/aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Den økonomiske levetiden vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, derom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 997 945
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 997 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 997 945
Anskaffelsesår :	2005
Antatt levetid i år :	

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	104 249	55 117
Sum	104 249	55 117

Borettslaget har foretatt avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 9 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	800	800
2070 Akkumulert resultat	3 936 175	3 539 219
Sum	3 936 975	3 540 019

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB Bank ASA	Husbanken
Form ³ l:	Tilrettelegging for EL-bil lading		
L ³ nenummer:	16364639884	71778033113	11494907
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	2005	2005
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	1.345 %
Beregnet innfridd:	30.09.2031	30.06.2035	01.04.2035
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	150 000	1 848 000	5 840 000
L ³ nesaldo 01.01:	136 199	1 114 321	3 344 249
Avdrag i perioden:	13 085	64 998	247 407
L ³ nesaldo 31.12:	123 115	1 049 323	3 096 842
Saldo 5 ³ r frem i tid:	50 419	680 640	1 808 824

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11494907	8	387 105	3 096 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16364639884	8	15 389	123 112
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 71778033113	8	131 165	1 049 320

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 11 - Borettsinnskudd

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd	3 760 000	3 760 000
Sum	12	3 760 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrev ^{pn}	4 269 280	4 594 769
Borettsinnskudd	3 760 000	3 760 000
Sum	8 029 280	8 354 769
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler		
Bygninger, garasjer og boder	11 530 203	11 530 203
Sum	11 530 203	11 530 203

Resultat og balanse med noter for Sneltvedtkroken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sneltvedtkroken Borettslag

Styreleder	Andreas Espeseth (sign.)	21.05.2024
Styremedlem	Karina Susaas Nilssen (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Ragni Hovland (sign.)	16.05.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sneltvedtkroken Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sneltvedtkroken 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 modifiserer vår konklusjon. 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, 23.05.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
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."

Gunnerød, Øystein

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-23 08:43:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4EZ68-CFETV-XA0CE-6EB50-WJXGO-AKHHN

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>



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Sneltvedtkroken

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15. 05. 03.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:500.

1. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder

- Konsentrert småhusbebyggelse (B1)
- Frittliggende småhusbebyggelse (B2)

Friområder

- Lekeplass (F1)
- Tursti (F2-F3)

2. GENERELLE BESTEMMELSER

Rekkefølgekrav

Før det gis brukstillatelse på B1 skal lekeplassen på F1 være opparbeidet.

Hele turvegtraséen mellom Sneltvedstien og Sneltvedtkroken gjennom boligområdet skal være etablert før boligene blir tatt i bruk.

Utomhusplan

For B1 skal det, før det gis igangsettingstillatelse, foreligge godkjent utomhusplan i mål 1:200 som viser ny bebyggelse, innpassing av tursti gjennom området, parkering, terrengbehandling med gammelt og nytt terreng, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder, søppelstativer, gangarealer, beplantning og belysning. Verdifull eksisterende vegetasjon skal registreres og kan ikke felles uten samtykke fra kommunen, jfr. kommunens retningslinjer for bevaring, felling og arbeid ved trær. Dersom trærne tar skade som følge av anleggsarbeid eller bevisst skades eller fjernes, kan kommunen kreve at trærne erstattes med tilsvarende trær så langt det er mulig.

Anleggsmelding og søknad om igangsettingstillatelse for VA-anlegg

Anleggsmelding for veger som skal bygges på nytt eller bygges om, skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for boliger gis.

For bygging av hovedledninger for vann og avløp kreves særskilt igangsettingstillatelse i samsvar med plan- og bygningslovens § 93.



Skien kommune

Før igangsettingstillatelse for bolig kan gis, skal det legges fram plan for avledning av spillvann og overvann (se plan- og bygningslovens § 66.2). Dersom avløpsledningene skal legges over privat grunn eller tilkoples private avløpsledninger, vil ikke igangsettingstillatelse for boligen bli gitt før det er lagt fram nødvendig avtale med berørte grunneiere og ledningseiere.

Radon

Ved ny bebyggelse skal golvet nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utføres på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under golv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstiger 200 Bq/m³. Utbygger skal legge fram plan for kommunen som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Automatisk freda kulturminner

Hvis en ved tiltak i marka skulle støte på automatisk freda kulturminner må arbeidet stanses og regionaletaten varsles.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Boliger

Konsentrert småhusbebyggelse (B1)

Arealbruk

B1 kan brukes til boliger med tilhørende garasjer og boder. Det kan bygges konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, to- eller 4-mannsboliger eller lignende.

Byggegrenser, plassering av bygninger

Boligene skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.

Garasje kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot atkomstveg dersom innkjøringen er parallell med vegen. Frittliggende boder på inntil 50 m² kan plasseres 2 meter fra formålsgrense mot adkomstveg.

Garasjer og parkeringsplasser skal plasseres i en sone langs Sneltvedtkroken, max. 20 m fra vegen, og ikke trekkes lengre nedover på tomte.



Skien kommune

Byggehøyder, takform, utnyttingsgrad

Bebyggelsen skal ha gesimshøyder, mønehøyder, takvinkel og BYA som i tabellen nedenfor:

Område	Max. høyde møne (m)	Max. høyde gesims (m)	Tillatt takvinkel	Takform	Max. BYA (%)
B-1	9,0	7,0	22°-35°	Saltak	25

Gesims- og mønehøyder skal regnes som gjennomsnittshøyder fra eksisterende terreng. BYA beregnes etter NS 3940. Åpent parkeringsareal skal ikke inngå ved beregning av BYA.

Bebyggelsen skal utformes i robuste materialer og med hovedformer og volumer som spiller sammen med trebebyggelsen i området rundt. Dominerende fasademateriale skal være treverk.

Turveg

Ved utbygging av B1 skal det innarbeides en tursti-forbindelse med moderat stigning gjennom området, for eksempel slik det er illustrert på plankartet. Turstien kan gjerne kombineres med interne gangveger og lignende.

Det skal tilstrebes å legge turvegen eller interne gangveger slik at det blir en mest mulig naturlig og direkte tilknytning til turvegen som går videre opp til skolen. Allmennheten skal sikres rett til å benytte den del av tursvegen som går gjennom boligområdet. Utbygger skal legge til rette for en god gangforbindelse også i anleggsperioden.

Frittliggende småhusbebyggelse (B2)

B2 kan brukes som tilleggsareal for Sneltvedtstien 11.

4. FRIOMRÅDER

Friområdet F1 skal sikres med gjerde mot tilstøtende trafikkområder og mot skrenten i vest. Friområdet skal opparbeides i henhold til retningslinjer for planlegging av boområder i Skien vedtatt 08.09.94, og i henhold til Teknisk norm del 3 (retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune, og retningslinjer for bevaring, felling og arbeid ved trær) Opparbeidelsesplan i målestokk 1:200 må godkjennes av Ingeniørvesenet før det gis igangsettesstillatelse innenfor planområdet, og opparbeidelsen skal være ferdigstilt og godkjent av Ingeniørvesenet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Turstien F3 kan benyttes som adkomst til eiendommen gnr. 115 bnr. 82.

--0--

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
**REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VEST OG SYD FOR
SNELTVEDT SKOLE I GJERPEN.**

(Reguleringsplanen datert 20. jan. 1986).

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. BOLIGER.

I området skal bare oppføres frittliggende boligbebyggelse.

1.5. OFFENTLIG FORMÅL.

I området skal oppføres barneskole/barnehage med tilhørende anlegg, lekeareal og parkeringsareal.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

I området for jordbruk kan det oppføres nødvendige driftsbygninger.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

I trafikkområder skal innpasses kjørebane, fortau, rabatt m.v., etter senere detaljplaner.

4. FRIOMRÅDER.

Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

5. FAREOMRÅDER.

Området er sikringszone for høyspentlinje målt 7 m fra senterlinjen.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN. (Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a) VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktlinje) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens § 31).

Gangvegen kan nyttes som atkomst til eiendommene gnr. 115 bnr. 82, 107 og gnr. 115 bnr.100.

b) BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemte/fremherskende:

Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

Bygningens takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c) HØYDE OG PLASSERING M.M.

Innen planområdet tillates oppført boliger på inntil 1 ½ etasje. Der terrenget ligger til rette for det kan boligen oppføres i 1 etasje med sokkeletasje.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller/tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Bebyggelsens endelige plassering på tomte og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) UTNYTTINGSGRAD.

Tomten skal bebygges med inntil 20% av dens nettoareal.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



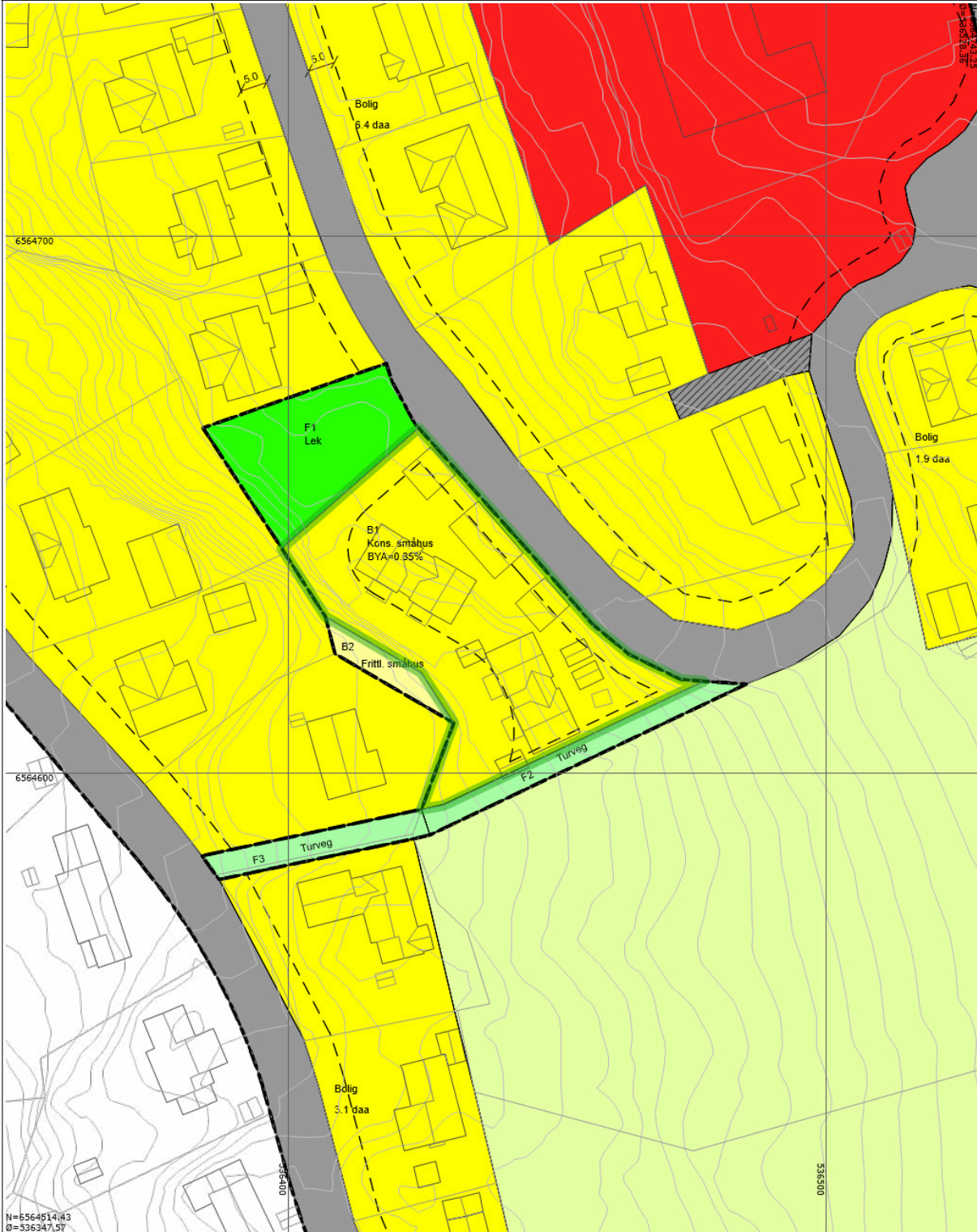
Skien kommune

Reguleringsplaner





























Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 189	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sneltvedtkroken 9C 3719 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Sneltvedtkroken.			










Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Bygning</p> <p> Byggegrense</p> <p> RpFormålGrense</p> <p> Boliger</p> <p> Offentlig bebyggelse</p> <p> Turvei</p> <p> Eiendomsteig</p>	<p> Eiendomsgrense</p> <p> Mønelinje</p> <p> BygningTiltakAreal</p> <p> Høydekurve</p> <p> Frisiktlinje</p> <p> RpGrense</p> <p> Frittliggende småhusbebyggelse</p> <p> Landbruksområde</p> <p> Anlegg for lek</p>	<p> Bygningsdelelinje</p> <p> TakoverbyggKant</p> <p> Udefinert bygning</p> <p> Påskrift reguleringsplan</p> <p> Måle- og avstandslinje</p> <p> RbFormålOmråde</p> <p> Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p> Kjørevei</p> <p> Felles avkjørsel</p>
---	---	--

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Porsgrunn Bamble Borgestad
Boligbyggelag

HUSORDENSREGLER

FOR

SNELTVEDTKROKEN

BORETTSLAG

Vedtatt på styremøte 04.03.2021

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettslagers medlemmer kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse husordensreglene laget.

1. Almennlige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslagers medlemmene selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettslagers medlemmene skal holde eget hageareal i orden. Dette gjelder også hekkene som ikke må være høyere enn 2 meter og de må trimmes slik at de ikke berører fasadene/bygningsmassen.



Felles hageareal skal borettslagers medlemmene være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.

- Oppsetting av private radio- og TV-antennor er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, eller gjennom vinduer hvis dette er til sjenanse for andre beboere.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt innemiljø er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.
- *Det er forbudt å mate fugler i perioden mars ut november måned.*

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerne. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerne. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
- Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslaga plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



5. Husdyrhold

- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr så sant dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- *Plassen mellom husene nedenfor garasjelegget brukes som snuplass og det skal ikke parkeres på plassen.*
- Borettslaga som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaga plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.



- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget.

7. Ro og orden

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



8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter

for **SNELTVEDTKROKEN** borettslag org.nr. 987 402 180

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.10.2004.
Siste endring vedtatt på generalforsamling 29.04.19.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune. Forretningsfører: Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag, Jernbanegt. 25, 3916 Porsgrunn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 04.02.1960 / 06.06.2003 nr 39.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts 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 renoveret 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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: Sneltvedtkroen 9C
3719 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre