

aktiv.



Orrfuglvegen 23, 3741 SKIEN

**Koselig og pent rekkehus med 3
soverom - Nytt kjøkken fra 2023
- Kjellerstue - Barnevennlig og
romlig område.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 251 946,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 651 508,-
Felleskostn.: Kr 6 600,-
Selger: Oona Rakland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 112/116 kvm
Tomtstr.: 23262 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 129
Andelsnr.: 3294
Oppdragsnr.: 1317250021

Koselig og pent rekkehus med 3 soverom - Nytt kjøkken fra 2023.

Minner om enkel påmelding til visning via annonsen, velkommen!

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere - Orrefuglvegen 23. En legger og koselig 4 roms rekkehusleilighet med nytt kjøkken fra 2023, fra systemkjøkken. Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, men kort vei til både skole og offentlig transport.

Innvendig inneholder leiligheten i 1.etasje; gang/entré, kjøkken og stue/spisestue. I 2.etasje; 3 soverom, gang, bad og wc-rom. Underetasjen inneholder vaskerom, bod og disponibelt rom. I tillegg har leiligheten utebod. Leiligheten holder en normal og god standard og passer folk flest. Gulv overflater består hovedsakelig av laminat.

Er du på utkikk etter en lettstelt leilighet med god plass, flere soverom, beliggende i et trivelig



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	45
Energiattest	50
Nabolagsprofil	85
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 m² Vaskerom, bod og disponibelt rom.

1. etasje

BRA-i: 44 m² Gang/entré, kjøkken og stue/spisestue.

BRA-e: 4 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, tre soverom, bad og wc-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23262 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

Leiligheten ligger i et etablert boligområde uten gjennomgangstrafikk. Egen usjenert og romslig terrasse med markise. Terrassen vender mot et lite skogholt og har således ikke noe innsyn.

Det er levegger mot naboileilighetene og hekk i front. Vestvendt og meget solrik. Ved inngangspartiet er det koselig og usjenert platting med formiddagssol.

Gode bussforbindelser. Kort vei til skoler, barnehage, Gulsetsenteret med en rekke forretninger, apotek, frisør m.m., svømmehall og marka med flott tur- og bademuligheter. Ca. 3 km til Skien sentrum. Borettslaget har store og trivelige fellesarealer med bl.a. flott lekeplass i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Se kartskisse.

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Flatt tak, antatt tekket med takpapp.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09m i alle rom.

1. etasje: 2,35m i entré, 2,39m i øvrige rom.

2. etasje: 2,27m på bad, 2,38m på to soverom, 2,39m i gang, wc-rom og ett soverom.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere - Orrefuglvegen 23. En legger og koselig 4 roms rekkehusleilighet med nytt kjøkken fra 2023, fra systemkjøkken. Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig boligområde, men kort vei til både skole og offentlig transport. Innvendig inneholder leiligheten i 1.etasje; gang/entré, kjøkken og stue/spisestue. I 2.etasje; 3 soverom, gang, bad og wc-rom. Underetasjen inneholder vaskerom, bod og disponibelt rom. I tillegg har leiligheten utebod. Leiligheten holder en normal og god standard og passer folk flest. Gulv overflater består hovedsakelig av laminat.

Nytt kjøkken i stilige og tidsriktige farger fra 2024 fra systemkjøkken. Her er innredning i slette fronter og benkeplate av laminat, med sprutplater på vegg over servant og induksjonstopp. Oppvaskkum av kompositt og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Fra takstmannen:

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og lekkasjesikring under oppvaskkum. Det bemerkes manglende komfyrvakt over induksjonstopp. TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

Pent bad med fliser på vegger og gulv, innredning med slette fronter, skap med speil og avløpsrør av plast samt dusjkabinett.

Fra takstmannen: Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 5mm fall over en lengde på ca. 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Badet har ukjent alder på membran. Det ble boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktforhold. TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008. Ytterdør av tre, produsert i 2018. Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008. Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Vestvendt terrasse på 26 m² med utgang fra stue. Varmtvannsbereder er fra 2000

Leiligheten benytter felles parkering hvor det er lagt opp til el-bil lader. Det er mulig å sette seg på liste for garasjeplass.

2019- Byttet dusjkabinett.

2023- Satt inn ny kjøkkeninnredning.

2023- Pusset opp overflate i alle rom i 1. etasje.

Er du på utkikk etter en lettstelt leilighet med god plass, flere soverom, beliggende i et trivelig nabolag?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

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.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett under klemring.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflater.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann og avløpsrør fra byggeår har passert forventet levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk fra vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsonene.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

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. Kjøleskap medfølger ikke. Mikro/ovn og komfyr medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Fra borettslaget:

Viken Fiber Altibox 50/50fiber linje, PVR dekker, 52 tv kanaler inkludert i felleskostnader.

Ny kontrakt Viken Fiber fom 01.12.20 Flex-avtale, TV-200/200 fiber i hver leilighet.

Parkering

Felles parkering på borettslagets eiendom.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

85152799

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Varmepumpe i stue.

Panelovn i stue.

Info strømforbruk

Dagens eier opplyser om et estimert årlig strømforbruk på ca. 8.500 kw/h.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Formuesverdi primær

Kr 625 405

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 501 618

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kabel tv og internett, kommunale avgifter, utvendig vedlikehold, sikring, sommer og vinterkostnader, honorar til styret og forretningsfører, avdrag/renter lån, bygningsforsikring i Gjensidige Forsikring ASA (Polisenr 85152799) og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 600

Andel Fellesgjeld

Kr 251 946

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.03.2025

Kommentar fellesgjeld

Felleskostnadene fordeler seg slik pr mnd:
- Felleskostnader: 6 600,-

Andel fellesformue

Kr 24 877

Andel fellesformue dato

10.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

FURUTOPPEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

954053946

Andelsnummer

3294

Om borettslaget

Styreleder: Ronny Malmhaug

Adresse: Orrfuglvegen 3

Postnr/-sted: 3741 SKIEN

Telefon: Mob.: 95185626

E-post: romalmha@online.no

Viktige saker styret har behandlet

-Byttet leverandør av laderanlegg fra Charge365 til Smartly.

-Ny totalpakke med Lyse, både strøm og tv/internett.

Saker under arbeid og planlegging

-Utbedring av garasjer.

-Bytting av vann og avløp etter brudd på hovedvannrør.

Oppgraderinger i borettslaget (NB: Dette gjelder borettslaget og ikke nødvendigvis DENNE enheten):

-Nye varmtvannsberedere 2001, HMS alle 50 stk 2016.

-Ny verandadør og stuevinduer 2008.

-Sikringsskap er oppgradert til automatsikringer 2009.

-Nye uteboder 2012.

-Nye stoppekraner og jording 2013.

-16 nye Pplasser, tot.20 ved Orrfuglv.50, mot Maihaugen 2013.

-Ferdigstillelse uteområdet mellom 24-25, med kantstein 2020

Totalrehabilitering 2018-2019

-Nye småvinduer

-Ny utgangsdør

-Nye ledlamper inngangsparti

-Nye kjellervinduer

-Lektet ut, etterisolert, ny kledning, malt

-Nytt tak over inngangsparti, nylakkert rekkverk

-Ny taktekking

-Nye luftehatter og takrenner

-Nye store markiser til alle leilighetene

-Charge 365 ladestasjoner 2019

-Delvis masseutskifting/asfaltering vei og foran inngangspartier fom Orrfuglv. 33-50. (2020)

-Laget vei fra rundkjøring ved nr. 50 til P-plass. (2020)

-2020 vedlikehold nye lekeapparater 10 års garanti/støtmatter 20 års levetid.

Laget har 24 garasjer + stikkontakter for utleie.

Det er i 2021 satt opp nye Elbilladere. For mer informasjon om dette henvises det til å ta kontakt med styrets leder (sist endret 15.09.21)

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 25518026472, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.03.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 10.03.2025: 12 597 304

Andel av saldo: 251 946

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes

Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket

manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen

løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må

gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen

1.12. hvert år.

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Utlysing og bruk av forkjøpsrett Kr.8.212 dekkes av kjøper ved bruk.

Regnskap/budsjett

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

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr kun etter skriftlig søknad - regler for husdyrhold må følges.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader kan forekomme.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 129 i Skien kommune. Andelsnr. 3294 i FURUTOPPEN BORETTSLAG med orgnr. 954053946

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Dette er tinglyst på borettslagets eiendom, ikke leiligheten:

Best. om adkomstrett

2013/436626: 06.03.2025 kl. 14:15/KRIN

Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:5 Bnr:292

Tinglyst år 2013

Dokumentnr. 436626

Servitutten ligger vedlagt og må lese i sin helhet. Gjelder bruk av parkering og adkomst rett på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rekkehus, datert 15 mars 1976.

Opprinnelige byggetegninger viser i 1.etasje: Kjøkken, spisestue/stue, og vindfang.

2.etasje viser 3 soverom samt bad/wc. Underetasjen er benevnt som disponibelt rom, matbod og klesbod. Byggetegninger stemmer overens med dagens bruk.

Utvendige stemmer byggetegninger så langt megler kan se.

Byggetegningen er stemplet fra skien kommune 7 oktober 1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.1976.

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, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Kommuneplanens arealdel (2.5.2024). Hele planen er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

Bya ligger normalt på mellom 30-35% i kommuneplanen. Dette må sjekkes opp i hvert tilfelle.

Eiendommen er ikke regulert.

Dagens eier kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av leiligheten.

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 overlate 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 tinglysing 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

251 946 (Andel av fellesgjeld)

2 641 946 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 651 508 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 659 408 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 662 208 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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 dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 45.000)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Sikring (Kr. 545)
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. 2.000)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring (ca. 7000-8000), tilstandsrapport (12.000) og evt. avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag (Kr. 6.570)

Oppdragsansvarlig

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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato
07.04.2025













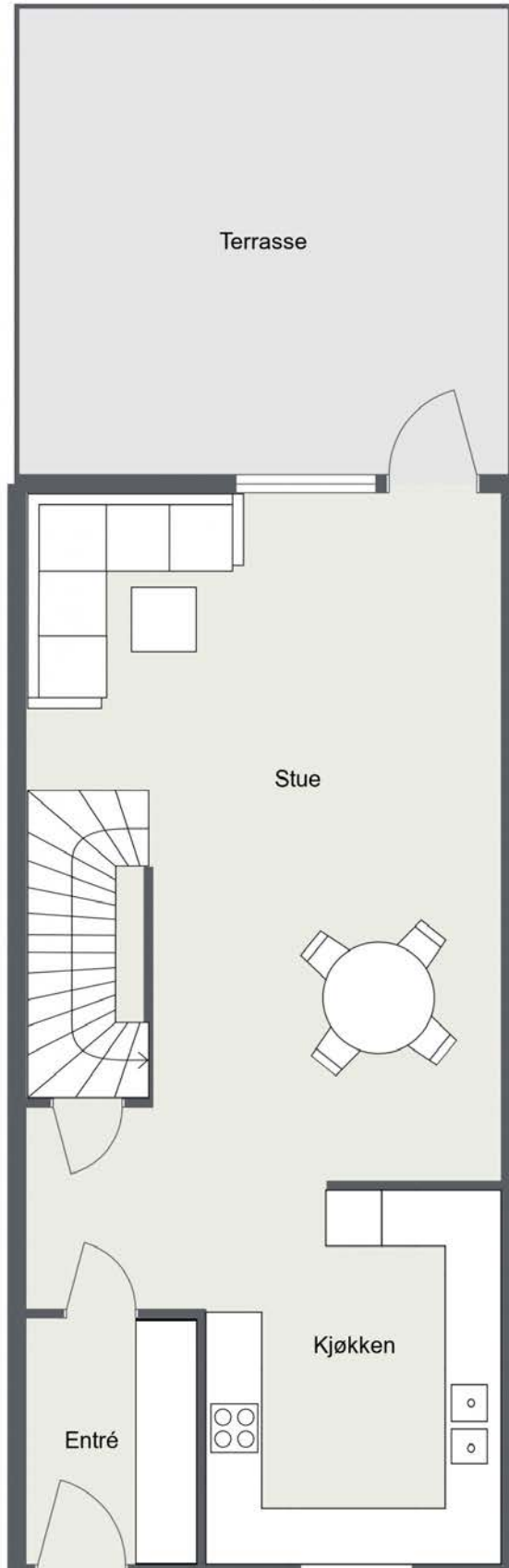






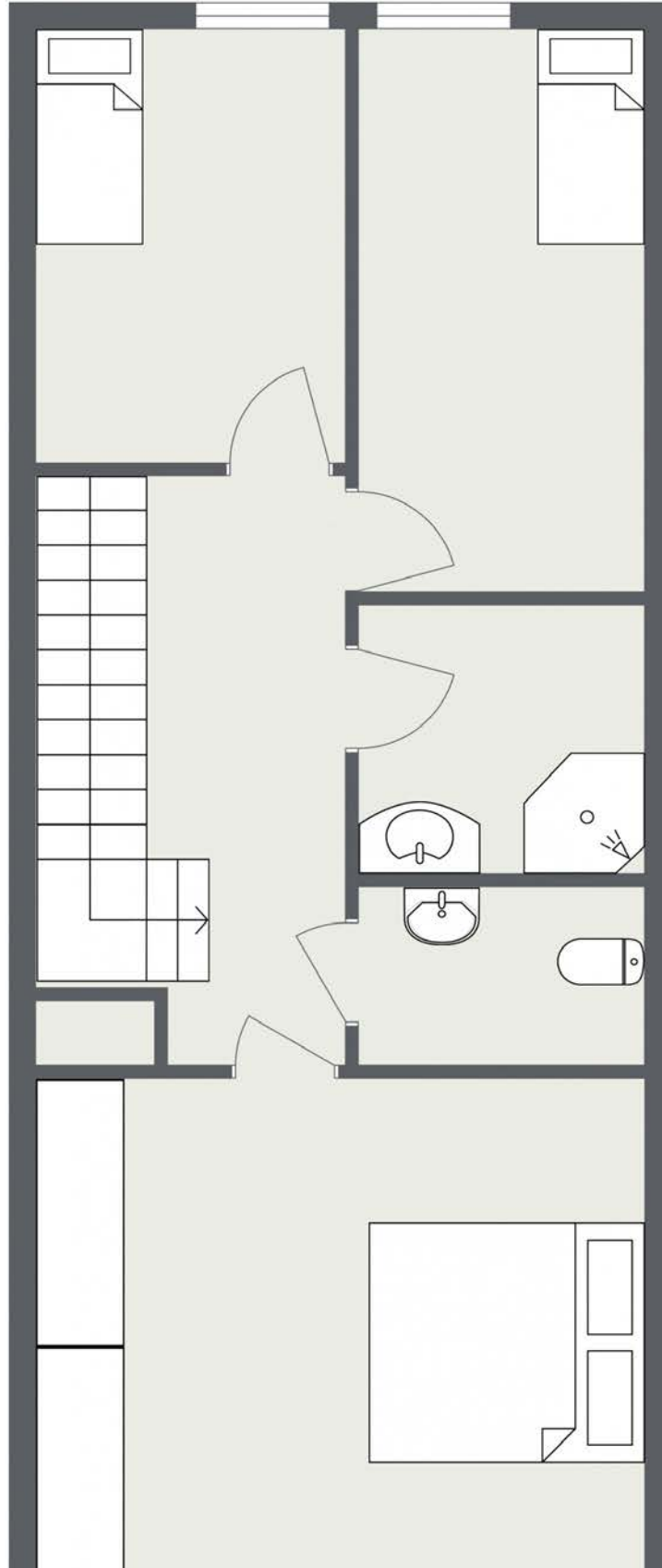
orrflugvegen 23

1. Etasje

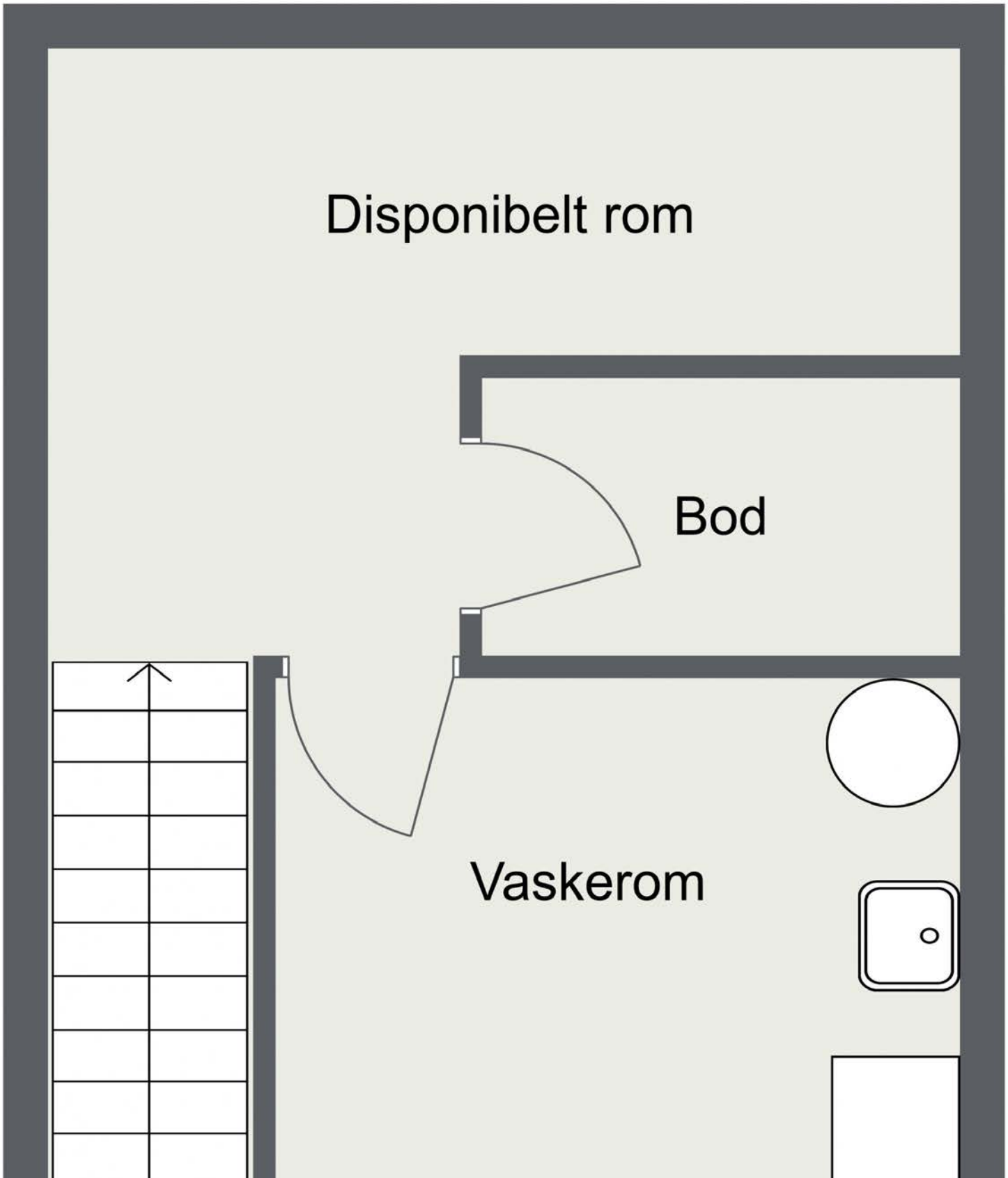


orrflugvegen 23

2. Etasje

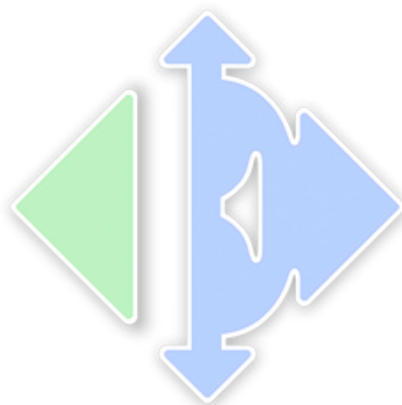


orrflugvegen 23
Kjeller



Vedlegg

Andelsrekkehus
Orrfuglvegen 23
3741 Gulset



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 02/04/2025

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:5, Bnr: 129
Hjemmelshaver:	Oona Rakland
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3294
Byggeår:	1973
Tomt:	17 552 m ²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	17.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og trær.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning og liggende enkeltfaset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Flatt tak, antatt tekking med takpapp.

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 på bad.
Varmepumpe i stue.
Panelovn i stue.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09m i alle rom.

1. etasje: 2,35m i entré, 2,39m i øvrige rom.
2. etasje: 2,27m på bad, 2,38m på to soverom, 2,39m i gang, wc-rom og ett soverom.

FELLESAREAL:

Leiligheten kan benytte lekeplass og forskjellige sittegrupper ute i grøntområdet.

PARKERING:

Leiligheten benytter felles parkering hvor det er lagt opp til el-bil lader. Det er mulig å sette seg på liste for garasjeplass.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Støpt dekke på vaskerom, teppegulv i øvrige rom.

1. etasje: Flis i entré, laminat i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt mur og panel på vaskerom, malt panel i øvrige rom.

1. etasje: Malt panel i entré, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Slette malte overflater i alle rom.

1. etasje: Malt panel i entré, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Byttet dusjkabinett.

2023- Satt inn ny kjøkkeninnredning.

2023- Pusset opp overflate i alle rom i 1. etasje.

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 måleverdige.

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 målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende 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
Kjeller	24 m2				10 m2	14 m2
1. etasje	44 m2				44 m2	0 m2
2. etasje	44 m2				44 m2	0 m2
SUM BYGNING	112 m2				98 m2	14 m2
SUM BRA	112 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utebod		4 m2				4 m2
SUM BYGNING		4 m2				4 m2
SUM BRA		4 m2				

BRA-i:

Kjeller: Vaskerom, bod og disponibelt rom.

1. etasje: Gang/entré, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og wc-rom.

BRA-e:

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 godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm over 2m fra kjøkken mot stue. Dette er avvik iht. Norsk Standard og gjeldende TEK17. Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:**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

02/04/2025

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 bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, 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. Det registreres 5mm fall over en lengde på ca. 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden ved oppgøringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader: TEK97:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra ukjent.
- 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 fuktmåleverkøy. Se under.

Badet har ukjent alder på membran.
 Sluk og klemring av plast, ingen 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 boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktforhold.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Malt mur og panel på veggene og malt panel i himling.

Utslagskum med 1 greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte/vedlikeholde enkelte elementer.
 Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflater.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Malt fundament på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på ca. 2,5m ut fra dørterskel mot sluk.
 Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 3 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Vaskerommet mangler membran/tettesjikt i våtsonene.
Sluk og klemring av plast.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot yttervegg og er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsonene.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder 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 sprutplater på vegg over servant og induksjonstopp.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte integrert, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

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

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008.

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, produsert i 2018.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 26 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og levegger av tre. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1973

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør fra byggeår har passert forventet levetid.

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

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom 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 varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

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 tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig avtrekk fra vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Ventilering via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk fra vaskerom.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2009

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 kjeller med 11 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursfortegnelsen bør oppdateres.

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:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er 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.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

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 stedvis/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. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen. 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 ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett under klemring.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflater.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann og avløpsrør fra byggeår har passert forventet levetid.

6.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk fra vaskerom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet manglende tettesjikt i våtsonene.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250021	
Selger 1 navn	
Oona Rakland	
Gateadresse	
Orrfuglvegen 23	
Poststed	Postnr
SKIEN	3741
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
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/avtalenr.	

Document reference: 1317250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OR

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

21.1 Radonmåling

År

Verdi

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

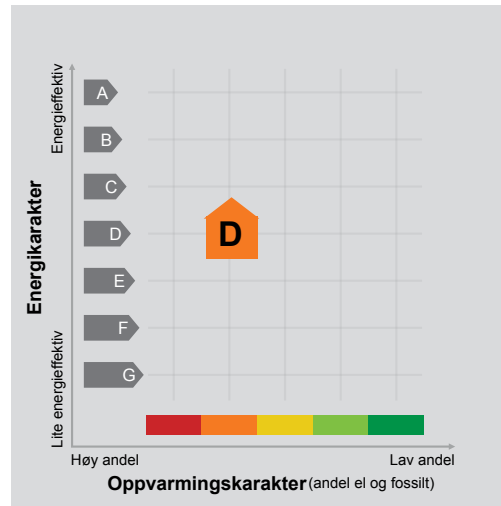
Document reference: 1317250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oona Rakland	6764daa6f53dbc9401e1a9b a397565065062f2a7	07.04.2025 07:53:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250021

- 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>

Adresse	Orrfuglvegen 23
Postnummer	3741
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164484084
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103070
Dato	06.04.2025



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

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

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

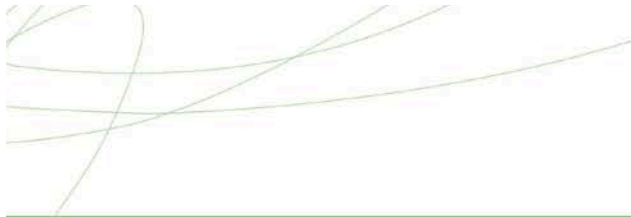
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk 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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 10.03.25 Side 1 av 3

Furutoppen borettslag	V ³ r ref.:	1076/3294
Orrfuglvegen 23	Type:	Borettslag
3741 SKIEN	Eiere:	Oona Rakland
Organisasjonsnr: 954 053 946	Andelsnr:	3294

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	6 750		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER		6 600
Objekt:	Garasje nr. 4 (1015 - 4)		150

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	251 946	Gjeld siste ³ rsoppg.:	251 946
Klient ajourf. l ³ n:	12 597 304	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	12 597 304

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 25518026472, Sparebank 1 Sørjyst-NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 10.03.2025: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 10.03.2025: 12 597 304

Andel av saldo: 251 946

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2049)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ronny Malmhaug
Adresse: Orrfuglvegen 3
Postnr/-sted: 3741 SKIEN
Telefon: Mob.: 95185626
E-post: romalmha@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.03.2025

Utest ³ ende saldo:	120,65		
Felleskostnader:	0	Restanse:	120,65
Gebyr:	70	Forskudd:	6 750
Rente:	50,65	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	251 946	Andre inntekter:	1 081
Annen formue:	24 877	Utgifter:	13 117	

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 000
Andelsnr:	3294	Partialobligasjonsnr:	03294

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1973
G³ rds/bruksnr: 5/129, 5/291, 5/290
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 23262

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85152799
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1973	Første innflytting:	01.01.1973
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BOA	85
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 10.03.25 Side 2 av 3

Furutoppen borettslag	V ³ r ref.:	1076/3294
Orrfuglvegen 23	Type:	Borettslag
3741 SKIEN	Eiere:	Oona Rakland
Organisasjonsnr:	954 053 946	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	Nei	Antall rom:	4	BRA	115
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	BTA	132
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	4-roms leilighet	P-rom	105
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

TV/INTERNETT

Viken Fiber Altibox 50/50fiber linje, PVR dekoder, 52 tv kanaler inkludert i felleskostnader
Ny kontrakt Viken Fiber fom 01.12.20 Flex-avtale, TV-200/200 fiber i hver leilighet.

VEDLIKEHOLD

Nye varmtvannsberedere 2001, HMS alle 50 stk 2016
Ny verandadnr og stuevinduer 2008
Sikringssskap er oppgradert til automatsikringer 2009
Nye uteboder 2012
Nye stoppekraner og jording 2013
16 nye Pplasser, tot.20 ved Orrfuglv.50, mot Maihaugen 2013
Nye Grunnvannspumper i 40 og 41.2019

Masseutskifting 500 mm/asfaltering foran inngangspartiet/adkomstvei, kantstein plen/mur Orrfuglv. 1-12 utfjrt 2015

Masseutskifting dybde 500 mm/asfaltering foran inngangsparti, komplett grjft til kum, acodrain renner ved inngangsparti nr. 25-32 utfjrt 2017

Ferdigstilte uteom³ det mellom 24-25, med kantstein 2020

Totalrehabilitering 2018-2019

Nye sm³ vinduer
Ny utgangsdnr
Nye ledlamper inngangsparti
Nye kjellervinduer
Lektet ut, etterisolert, ny kledning, malt
Nytt tak over inngangsparti, nylakkert rekkverk
Ny taktekkning
Nye luftehatter og takrenner
Nye store markiser til alle leilighetene
Charge 365 ladestasjoner 2019
Delvis masseutskifting/asfaltering vei og foran inngangspartier fom Orrfuglv. 33-50. (2020)
Laget vei fra rundkjring ved nr. 50 til P-plass. (2020)

2020 vedlikehold nye lekeapparater 10³ rs garanti/stjtmatter 20³ rs levetid.

Husdyr kun etter skriftlig sknad - regler for husdyrhold m³ fnlges. Laget har 24 garasjer + stikkontakter for utleie

SIKRINGSORDNING

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjr at borettslaget ³ r dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen lnper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse m³ gjrres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag í 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert³ r.

Lj N

Styret har 08.08.24 vedtatt³ nke n³ vN rende ³ med kr 1.000.000. I forbindelse med ³ neoptaket er det vedtatt at felleskostnadene skal reguleres opp med kr 200 pr andel pr mnd , f.o.m. 01.10.24

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Romeo Robot

Dato utkjrt: 10.03.25 Side 3 av 3


Furutoppen borettslag	V ³ r ref.:	1076/3294
Orrfuglvegen 23	Type:	Borettslag
3741 SKIEN	Eiere:	Oona Rakland
Organisasjonsnr: 954 053 946		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

EL BILLADER

Det er i 2021 satt opp nye Elbilladere. For mer informasjon om dette henvises det til ³ ta kontakt med styrets leder (sist endret 15.09.21)

Annen informasjon:

4. Beskrivelse av rettigheten	
<p>Furutoppen borettslag har tillatelse til å benytte Maihaugen Garasjelas SA's parkeringsplass (g.nr. 5, b. nr. 292) som tilgangsveg til sin parkeringsplass ved Orrfuglvegen 47-50. Avtalen tinglyses. Furutoppen borettslag betaler kostnadene dette medfører.</p> <p>Til dekning av kostnadene for løpende vedlikehold som snørydding, strøing, fylling av strøkasse og feiing betaler Furutoppen borettslag kr. 1 000,- pr. sesong. Beløpet faktureres Furutoppen borettslag etterskuddsvis ved sesongens slutt, første gang 01.06.2014 og siden 01.06. hvert år. Beløpet justeres i hht SSB byggekostnad indeks for vinterdrift av veger uten noe nærmere varsel.</p> <p>Økning av andre kostnader forbundet med løpende vedlikehold som nevnt over skal dokumenteres og Furutoppen borettslag skal skriftlig varsles om dette minimum 3 mnd før.</p> <p>Kostnadene for alt nødvendig løpende vedlikehold utover det som allerede er nevnt, fordeles likt mellom de to partene når faktura foreligger.</p> <p>Denne avtalen avløser tidligere avtale datert 10.10.2000 og er utarbeidet i to eksemplarer, en til hver av partene.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
(Empty box for other agreements)	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
Skien. 14.05.2013	

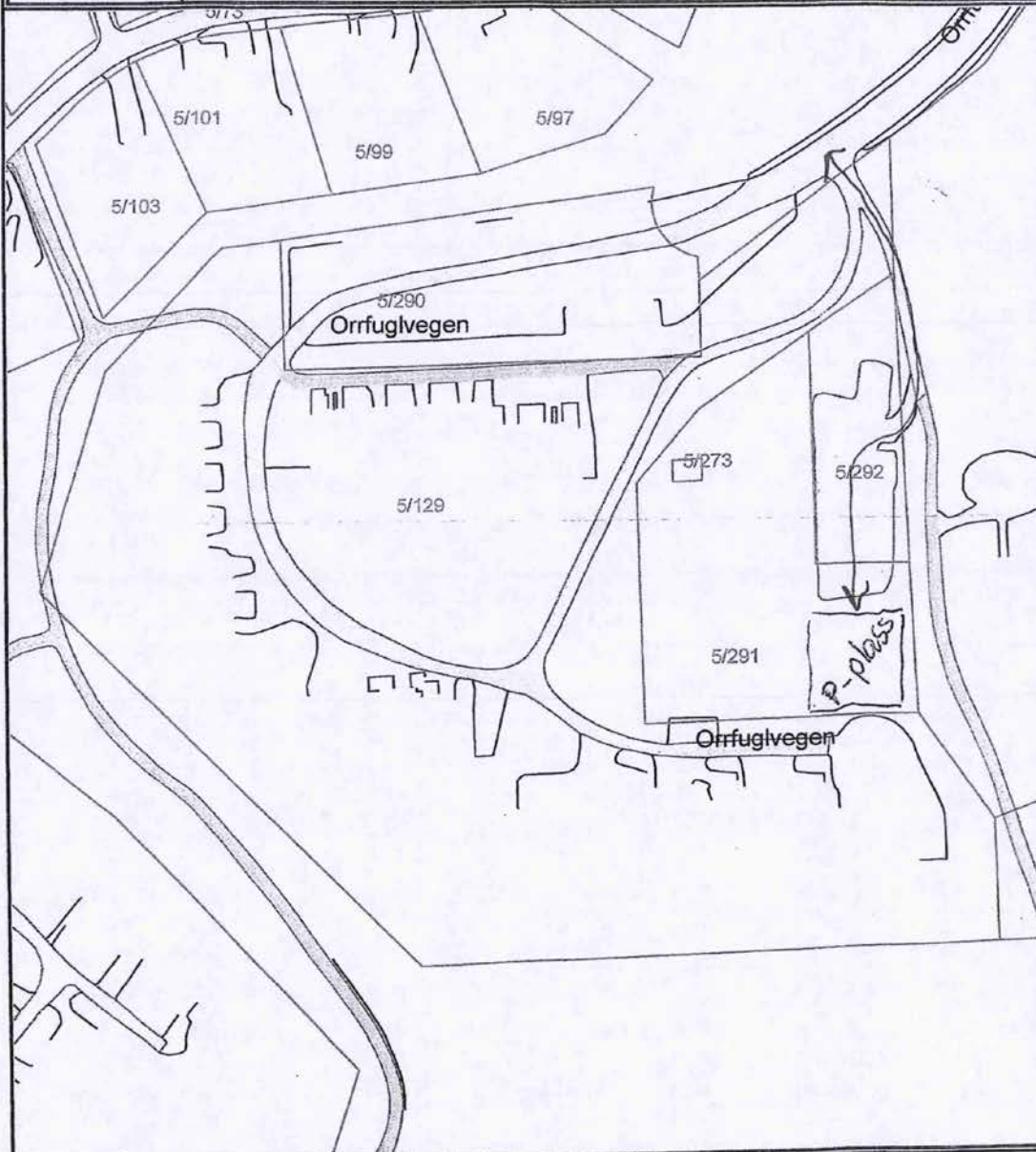
Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift

Side 1 av 1

	Eiendomskart					
	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 129	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Orrfuglvegen 1, 3741 SKIEN, med flere					
Hj.haver/Fester:	FURUTOPPEN BORETTSLAG, Postboks 156, 3701 SKIEN					
SKIEN KOMMUNE	Dato: 23/10-2012	Sign: J.Stensland	<i>J. Stensland</i>		Målestokk 1:1300	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

AVTALE

Furutoppen borettslag

og

Maihaugen Garasjelag SA

har inngått følgende avtale:

Furutoppen borettslag har tillatelse til å benytte Maihaugen Garasjelag SA's parkeringsplass (g.nr. 5, b.nr. 292) som tilgangsveg til sin parkeringsplass ved Orrfuglvegen 47-50. Avtalen tinglyses. Furutoppen borettslag betaler kostnadene dette medfører.

Til dekning av kostnadene for løpende vedlikehold som snørydding, strøing, fylling av strøkkasse og feiing betaler Furutoppen borettslag kr. 1 000,- pr. sesong. Beløpet faktureres Furutoppen borettslag etterskuddsvis ved sesongens slutt, første gang 01.06.2014 og siden 01.06. hvert år. Beløpet justeres i hht SSB byggekostnad indeks for vinterdrift av veger uten noe nærmere varsel.


Økning av andre kostnader forbundet med løpende vedlikehold som nevnt over skal dokumenteres og Furutoppen borettslag skal skriftlig varsles om dette minimum 3 mnd før.

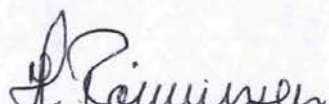
Kostnadene for alt nødvendig løpende vedlikehold utover det som allerede er nevnt, fordeles likt mellom de to partene når faktura foreligger.

Denne avtalen avløser tidligere avtale datert 10.10.2000 og er utarbeidet i to eksemplarer, en til hver av partene.

Gulset, dato 14.05.2013

for
Furutoppen brl.


Leder Lisbeth Baewert


Harry Rønningen

for
Maihaugen Garasjelag SA


Leder Ivar Westfield


Torill Kriklum

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Furutoppen borettslag tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00 - Skien BBL.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall andeler til stede: 18
Antall godkjente fullmakter: 2
Fra SBBL: 0

Møtet ble åpnet av: Ronny Malmhaug

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Ronny Malmhaug

Referent: Kim Walestrand

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Harry Rønning

Nina Risinggård

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 12/04-2024. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:

Årsmeldingen ble godkjent.

Med kommentar:

Har satt opp gjerde mellom leilighet 24 og 25.

3. Årsregnskap

Vedtak:

Regnskapet viser disponible midler på kr 1 217 302. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:

Leder: Ronny Malmhaug 55 000

Styremedlem: Magnus Bringsli 22 000

Styremedlem: Sabriye Kalayci 14 000

Styremedlem: Kristoffer Odden 16 000

Styremedlem: Kim Walestrand 22 000

Varamedlem Harry Rønning godtgjøres 250,- kr per stilte møte. Han godtgjøres derfor 2250 kr for 9 møter for 22-23 og 23-24 perioden.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Ronny Malmhaug

Kim Walestrand

Kristoffer Odden

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Ronny Malmhaug

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Sabriye Kalayci

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Magnus Bringsli

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Kristoffer Odden

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Kim Walestrand

Ikke på valg. Gjenvolgt. Ny.

Enstemmig valgt. Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Harry Rønningen

2. varamedlem: Olav Dælie

3. varamedlem: Nina Risinggård

4. varamedlem: Charlotte Rønningen

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

Vedtak:

Delegat: Ronny Malmhaug

Varadelegat: Magnus Bringsli

5.3 Andre valg:

Valgkomite

Vedtak:

Valgkomiteen:

Nina Risinggård nr. 18

Silje Bråtelund nr. 29

Nina Chatrin Olsen nr. 11

6. Innkomne forslag

6.1 Riving av eksisterende garasjer, og bygge 51 nye

Da det viser seg, etter befaring med snekker firma, at eksisterende garasjer har behov for store utskiftninger pga råte osv. Har Styret sett på muligheten for å bygge 51 nye garasjer slik at hver leilighet får hver sin. Renovasjon av eksisterende kan komme opp mot 1 million i kostnad, avhengig av hvor mye en skal gjøre, som vi må låne og kost lagt på garasje leie.

Vi tok kontakt med Skien BBL og fikk Adapt Arkitekt til å se på om det i det hele tatt var mulig. De har sett på dette og kommet med en anbefaling som viser at vi kan få 45 garasjer oppe på eksisterende parkeringsplass, og 6 garasjer nede ved nedre parkering. Her må vi da gjøre om parkeringsområdet til garasjer. Vi beholder da parkeringsplasser foran rekke 1. For å tegne ferdig dette vil det koste ca 113.000 kr. Vi har ikke startet dette.

Skien BBL har så regnet ut et estimat på pris for dette, og kommet med en pris på ca 11,7 millioner kr. Dette vil gi en økning i husleie på ca 1300kr. Men man får da egen garasje til hver leilighet, som igjen øker verdien på leiligheten. Byggestart høsten 2024.

Flere detaljer angående prosjektet vil bli vist på GF.

Dette er en sak som krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Styret trekker forslaget.

6.2 Fjerning av motorvarmestikk

Disse er nå utdaterte og slitte. Vi har forespurt oss med og hatt en befaring med elektriker for å se på løsninger og kostnader for å oppgradere disse. Vi har og et stort avvik i kostnad på forbruk, kontra inntekter på disse. Det å øke fastprisen på disse mere er ikke et alternativ, da det er stor forskjell i forbruk. En løsning for å installere med kw/t målere for å fakturere etter forbruk, er en dyr løsning som og lager ekstra jobb og kostnad for å følge opp.

Vedtak:

Styrets innstilling er å avvikle og fjerne motorvarmestikkerne nå i sommer. Samt si opp alle som leier med umiddelbar virkning, og slippe 6mnd oppsigelse tid.

Generalforsamlingen har vedtatt dette enstemmig.

Protokoll for Furutoppen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ronny Malmhaug (sign.)	13.05.2024
Sekretær	Kim Follaug Walestrand (sign.)	13.05.2024
Protokollvitne	Harry Rønningen (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Nina Risinggård (sign.)	14.05.2024

Innkalling til generalforsamling

i Furutoppen borettslag (76)

Tirsdag 30.04.2024 kl. 17:00, Skien BBL.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

5.3 Andre valg:

(Spesifiser hvilke andre valg, som f.eks. valgkomite, garasjekontakt e.l. Slett denne saken hvis dere ikke har noen andre valg.)

6. Innkomne forslag

6.1 Riving av eksisterende garasjer, og bygge 51 nye

Da det viser seg, etter befaring med snekker firma, at eksisterende garasjer har behov for store utskiftninger pga råte osv. Har Styret sett på muligheten for å bygge 51 nye garasjer slik at hver leilighet får hver sin. Renovasjon av eksisterende kan komme opp mot 1 million i kostnad, avhengig av hvor mye en skal gjøre, som vi må låne og kost lagt på garasje leie.

Vi tok kontakt med Skien BBL og fikk Adapt Arkitekt til å se på om det i det hele tatt var mulig. De har sett på dette og kommet med en anbefaling som viser at vi kan få 45 garasjer oppe på eksisterende parkeringsplass, og 6 garasjer nede ved nedre parkering. Her må vi da gjøre om parkeringsområdet til garasjer. Vi beholder da parkeringsplasser foran rekke 1. For å tegne ferdig dette vil det koste ca 113.000 kr. Vi har ikke startet dette.

Skien BBL har så regnet ut et estimat på pris for dette, og kommet med en pris på ca 11,7 millioner kr. Dette vil gi en økning i husleie på ca 1300kr. Men man får da egen garasje til hver leilighet, som igjen øker verdien på leiligheten. Byggestart høsten 2024.

Flere detaljer angående prosjektet vil bli vist på GF.

Dette er en sak som krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling ser at dette er en god investering for borettslaget vårt i fremtiden, og ønsker derfor å gå videre med dette.

6.2 Fjerning av motorvarmestikk

Disse er nå utdaterte og slitte. Vi har forespurt oss med og hatt en befaring med elektriker for å se på løsninger og kostnader for å oppgradere disse.

Vi har og et stort avvik i kostnad på forbruk, kontra inntekter på disse.

Det å øke fastprisen på disse mere er ikke et alternativ, da det er stor forskjell i forbruk-

En løsning for å installere med kw/t målere for å fakturere etter forbruk, er en dyr løsning som og lager ekstra jobb og kostnad for å følge opp.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er å avvike og fjerne motorvarmestikkene nå i sommer. Samt si opp alle som leier med umiddelbar virkning, og slippe 6mnd oppsigelse tid.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkommeforslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Furutoppen borettslag

Om Furutoppen borettslag

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

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

Det er 0 ansatte i boligselskapet.

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

Overdragelser

Det var fire leilighetsoverdragelser i 2023.

Styret

Leder, Ronny Malmhaug
Styremedlem, Kristoffer Odden
Styremedlem, Magnus Bringsli
Styremedlem, Sabriye Kalayci
Styremedlem, Kim Follaug Walestrand
Varamedlem, Olav Dæhli
Varamedlem, Charlotte Rønningen
Varamedlem, Harry Rønningen
Varamedlem, Joakim Bernhard Tangnæs

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 4 menn og 1 kvinne. Furutoppen borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling. Sabriye Kalayci har mottatt kr 1.322,- i lønn inkl. fereipenger.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 6 styremøter, hvor 70 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på 5 av møtene.

HMS og bomiljø

HMS på garasjer, bomberom og lekeplass er gjennomført.

Smartly tar over HMS ansvaret for laderanlegget.

Utført to dugnader, på våren og høsten.

Utført rens av takrenner.

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Byttet leverandør av laderanlegg fra Charge365 til Smartly.

Ny totalpakke med Lyse, både strøm og tv/internett.

Saker under arbeid og planlegging

Utbedring av garasjer.

Bytting av vann og avløp etter brudd på hovedvannrør.

Økonomi

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

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

Disponible midler

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

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

Resultatregnskap Furutoppen borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 242 500	3 060 000	3 180 000	3 419 900
Leieinntekt garasjer	2	43 000	28 800	43 200	41 400
Inntekter ladestasjon el-bil		46 699	32 676	0	0
Andre leieinntekter		3 600	16 864	3 600	2 400
Andre inntekter		23 188	20 298	0	0
Andre driftsinntekter		78 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 436 987	3 158 638	3 226 800	3 463 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	7 798	7 169	7 210	8 300
Styrehonorar	4	121 000	115 000	115 000	121 000
Andre honorar	4	47 000	0	0	0
Forretningsfjrrerhonorar		121 452	116 188	121 500	128 200
Andre forvaltningstjenester		7 707	7 421	8 500	1 500
Kontingent S kien boligbyggelag/andre		12 500	13 542	12 500	12 500
Ljnnskostnader	5	25 197	17 869	16 215	17 061
Vedlikehold av eiendom	6, 12	238 172	114 830	0	210 000
Sommer og vinterkostnader		295 200	225 849	245 500	256 000
Periodisk vedlikehold		0	0	150 000	0
Kabel-tv og bredb ³ nd		240 400	247 402	263 000	250 000
Forsikring		246 751	210 627	246 400	286 100
Kommunale avgifter	7	1 319 773	1 046 638	1 093 800	1 392 400
Lys og varme fellesarealer		76 394	26 195	37 000	60 000
Driftsutgifter garasje	2	5 040	5 040	28 800	28 800
Andre driftsutgifter	8	65 395	103 462	72 600	70 900
Andre leiekostnader		1 800	0	0	1 800
Avskrivninger	12	39 471	39 471	39 500	26 315
Sum driftskostnader		2 871 049	2 296 703	2 457 525	2 870 876
Driftsresultat		565 938	861 935	769 275	592 824
Finansposter					
Renteinntekter		60 344	26 866	7 000	55 000
Sum finansinntekter		60 344	26 866	7 000	55 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	9	526 964	294 799	447 043	702 216
Sum finanskostnader		526 964	294 799	447 043	702 216
Netto finansposter		-466 620	-267 933	-440 043	-647 216
i rsresultat		99 317	594 002	329 232	-54 392
Overføringer					
Overfjrt til/fra (-) egenkapital		61 357	553 378	329 232	-54 392
Overfjrt disp. midler garasjer	2	37 960	40 624	0	0
Sum overføringer		99 317	594 002	329 232	-54 392

Balanse Furutoppen borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 14	602 071	602 071
Bygninger	12, 14	5 794 716	5 794 716
Garasjer	12, 14	221 091	221 091
Andre anleggsmidler	12	26 315	65 786
Andre driftsmidler	12	2 216 564	2 216 564
Sum anleggsmidler		8 860 756	8 900 227
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 683	26 651
Andre fordringer	10	560	903
Forskuddsbetalte kostnader		107 054	83 040
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 498 750	1 686 937
Skattetrekkkonto		15 452	0
Sum omløpsmidler		1 651 500	1 797 530
SUM EIENDELER		10 512 256	10 697 758

Balanse Furutoppen borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	5 000	5 000
Opptjent egenkapital	11	-3 257 642	-3 318 999
Sum egenkapital		-3 252 642	-3 313 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev ^l n	13, 14	11 775 343	12 025 928
Borettsinnskudd	14	1 500 000	1 500 000
Garasje innskudd		109 357	109 357
Sum langsiktig gjeld		13 384 700	13 635 285
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	43 337
Leverandørgjeld		50 650	65 781
Skyldig off. myndigheter		21 867	0
Disponible midler garasje	2	307 575	269 615
Annen kortsiktig gjeld		105	-2 261
Sum kortsiktig gjeld		380 198	376 472
Sum gjeld		13 764 898	14 011 757
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		10 512 256	10 697 758

Skien 31.12.2023

Sted: _____ dato: _____

Ronny Malmhaug
Leder

Kim Follaug Walestrand
Styremedlem

Sabriye Kalayci
Styremedlem

Kristoffer Odden
Styremedlem

Magnus Bringsli
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

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

Bygninger

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

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

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 421 059	1 169 749
Endring disponible midler:		
i rets resultat	61 357	553 378
Tilbakeføring av avskrivninger	39 471	39 471
Nedbetaling av løn	-250 585	-341 540
i rets endring i disponible midler	-149 756	251 309
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 271 302	1 421 059
Omløpsmidler	1 651 500	1 797 530
Kortsiktig gjeld	-380 198	-376 472
DISPONIBLE MIDLER 31.12	1 271 302	1 421 059

Note 2 - Resultat garasje drift

	2023	2022
Disponible midler garasjer 01.01	269 615	228 991
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	43 000	28 800
Driftsutgifter garasjer	-5 040	-5 040
i rets endring disponible midler garasjer	37 960	23 760
DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12	307 575	269 615

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

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	7 798	7 169
Sum	7 798	7 169

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	121 000	115 000
Honorar andre tillitsvalgte	47 000	0
Sum	168 000	115 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 5 - Ljønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Ljønnskostnader	1 322	0
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	23 874	16 233
Andre personalkostnader	0	1 510
Bilgodtgjørelse	0	126
Sum Ljønns.-honorar- og personalkostnader	25 197	17 869

Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	160 234	73 801
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	2 222	37 903
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	75 716	3 125
Sum	238 172	114 830

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	1 185 925	912 790
7760 Eiendomsskatt	133 848	133 848
Sum	1 319 773	1 046 638

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	0	79
6540 Inventar	19 299	0
6550 Driftsmidler under kr 30.000,-	190	0
6560 Rekvizita	0	12 732
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	288	0
6720 Honorar økonomisk rådgivning	1 413	0
6725 Honorar juridisk bistand, fradr.ber.	0	16 750
6800 Kontorrekvisita	0	2 947
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	7 000	6 500
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 191	2 985
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	60	930
7140 Reiskostnader, ikke opplysningspliktig	0	1 071
7520 Premie husleiefond	2 421	2 362
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	0	3 567
7720 Generalforsamling/ årsmøte	808	0
7740 d resdiff	0	-3
7770 Bank- og kortgebyr	5 540	4 969
7790 Andre kostnader	25 185	48 572
Sum	65 395	103 462

Note 9 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	526 964	294 799
Sum	526 964	294 799

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning puregebyr restanse	560	903
Sum	560	903

Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	5 000	5 000
2075 Akkumulert resultat	-3 257 642	-3 318 999
Sum	-3 252 642	-3 313 999

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

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas ³ v/ re langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ v/ re positiv.

Noter

Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Garasjer	Tomter	Andre anleggsmidler	Boder	Verktøy og redskaper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 794 716	221 091	602 071	209 818	2 216 564	30 640
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 794 716	221 091	602 071	209 818	2 216 564	30 640
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	163 063	0	30 640
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	20 440	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 794 716	221 091	602 071	26 315	2 216 564	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	39 471	0	0
Antatt levetid i år :				5		5

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge Lån
Formål:	
Lånenummer:	26107014151
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.24 %
Beregnet innfridd:	28.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	13 060 196
Lånesaldo 01.01:	12 025 928
Avdrag i perioden:	250 585
Lånesaldo 31.12:	11 775 343

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-11 775 343	-12 025 928
Borettsinnskudd	-1 500 000	-1 500 000
Sum	-13 275 343	-13 525 928
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	602 071	602 071
Bygninger/p³ kostnader	5 794 716	5 794 716
Garasjer	221 091	221 091
Sum	6 617 878	6 617 878

Resultat og balanse med noter for Furutoppen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Furutoppen borettslag

Styreleder	Ronny Malmhaug (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kim Follaug Walestrand (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Sabriye Kalayci (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Kristoffer Odden (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Magnus Bringsli (sign.)	03.04.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Furutoppen borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Furutoppen 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 oppfyller 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 05.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Bård Erik Pedersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

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

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-05 12:08:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YTL3V-MTWAG-QWNIP-H4BET-8OUP2-EBADA


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>

Sak nr.	Prosjekt	Utf. av	Dato	Kontr. av	Dato
	202402 Forprosjekt-Nye garasjer Furutoppen brl	BEG			01.03.24
Furutoppen borettslag					
KOSTNADESTIMAT - Forprosjekt					Rev. 0
Nivå 1					
202402 Forprosjekt-Nye garasjer Furutoppen brl					
POST	BESKRIVELSE				ESTIMAT
1	FELLESKOSTNADER				503 000
2	BYGNING				6 121 000
3	VVS				
4	EL				
5	TELE / AUTOMASJON				590 000
6	ANDRE INSTALLASJONER				
	SUM HUSKOSTNADER				7 214 000
7	UTENDØRS				
	SUM ENTREPRISEKOSTNADER				7 214 000
8	GENERELLE KOSTNADER(prosjektering, oppfølging, etc).				615 000
	BYGGEKOSTNAD (eks.mva.)				7 829 000
9	SPESIELLE KOSTNADER(ekskl mva)				6 000
10	MERVERDIAVGIFT				1 958 566
	FORVENTET BASISKOSTNAD				9 793 566
11	FORVENTET TILLEGG				979 000
	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD				10 772 566
12	USIKKERHETSAVSETNING		5,0%		538 628
13	PRISREGULERING	2024	3,0%		323 000
14	FORTJENESTE				
	KOSTNADSRAMME INKL MVA				11 634 194
UTFØRT	KONTROLLERT		GODKJENT		
Dato/sign.	Dato/sign.		Dato/sign.		
					
Nøyaktighet: +/-20%					
Basert på:	<input checked="" type="checkbox"/>	Skjønn			
	<input checked="" type="checkbox"/>	Beregning			
Kostnadsestimatet er basert på:	<input type="checkbox"/>	Tilbudspriser			
	<input checked="" type="checkbox"/>	Erfaringspriser			

5. Vurdering

Det er naturligvis en stor investering med nye garasjer til hver andelseier, men en velbygd garasje vil kunne øke verdien på leilighetene i borettslaget.

Det vil kunne gi mulighet for ekstra lagringsplass. Ikke minst vil kjøretøy bli beskyttet mot vær og miljømessige påvirkninger, noe som kan forlenge levetiden på kjøretøyet.

Med hensyn til sikkerhet så vil en garasje kunne gi en ekstra sikkerhet for kjøretøyene og eventuelt andre eiendeler, noe som kan redusere risikoen for tyveri og hærverk.

Eksempel på tegning av nye garasjer:



Bilde 3: Viser mulig utseende på nye garasjer

SBBL



Bjørn Erik Gravklev
Prosjektleder

Nabolagsprofil

Orrfuglvegen 23 - Nabolaget Fugleleiken/Røymyr - vurdert av 15 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Maihaugen	4 min	🚶
Linje M1, M1N, P10	0.3 km	
Skien stasjon	12 min	🚗
Linje RE11, RX11, R55	5.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	🚗

Skoler

Stigeråsen skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
288 elever, 17 klasser	0.6 km	
Kollmyr skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
294 elever, 14 klasser	1.6 km	
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	🚶
313 elever, 24 klasser	1.1 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	10 min	🚗
230 elever	4.3 km	
Hjalmar Johansen vgs.	10 min	🚗
75 elever	5.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Gulsetsenteret	18 min	🚶
-------------------------	--------	---



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

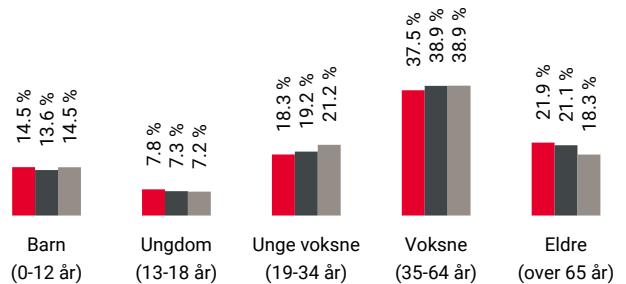
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fugleleiken/Røymyr	842	374
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granåsen barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
35 barn	0.5 km	
Gulset barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
58 barn	0.9 km	
Lillefot barnehage (0-5 år)	15 min	🚶
76 barn	1.2 km	

Dagligvare

Kiwi Gulset	16 min	🚶
Coop Extra Gulset	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



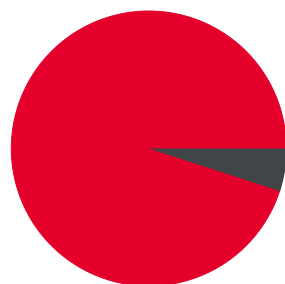
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Stigertun balløkke Fotball	5 min	0.4 km
	Røyskattveien fotballbane Ballspill	10 min	0.7 km
	SKY Fitness Gulsethallen	23 min	
	SKY Fitness Skien	9 min	

Boligmasse

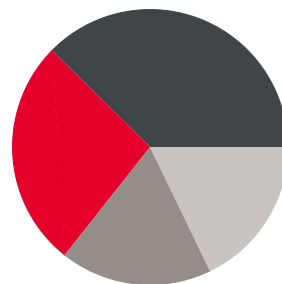


■ 95% enebolig
■ 5% annet

Varer/Tjenester

	Gulsetsenteret	16 min
	Apotek 1 Gulset	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

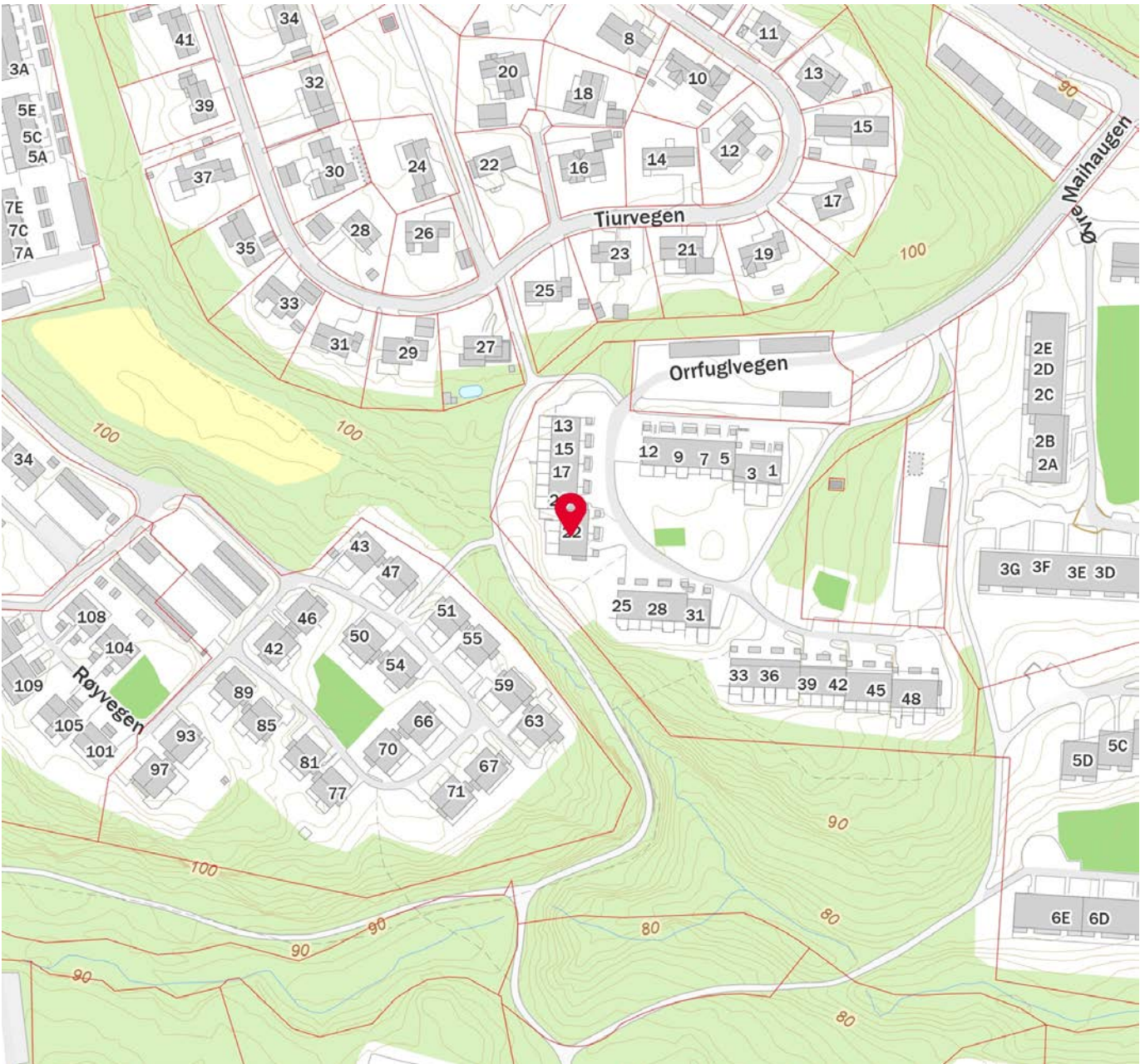
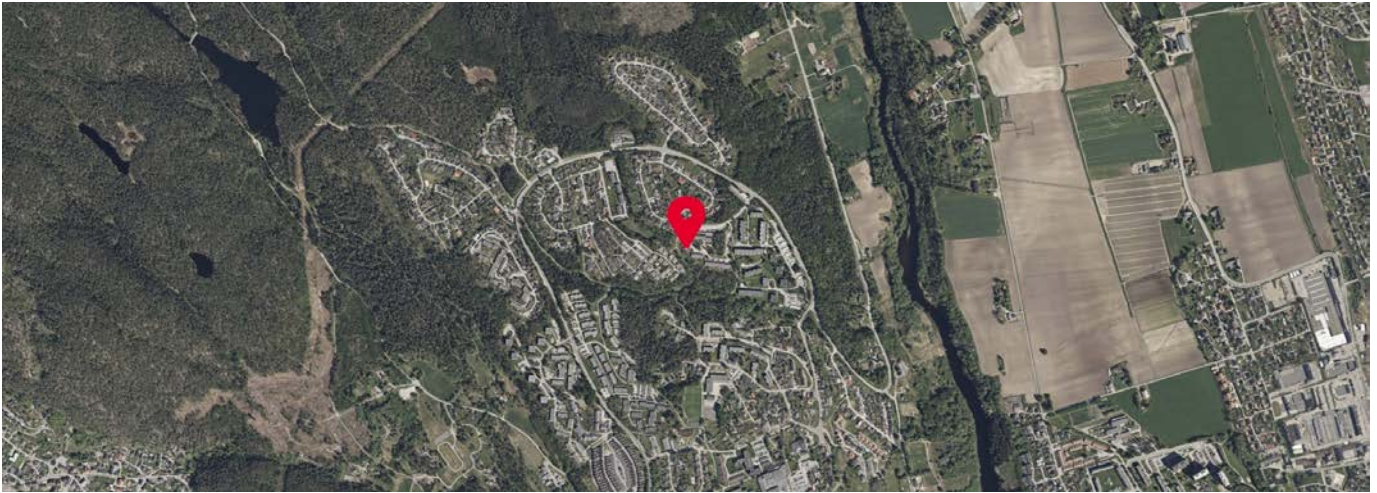


0% 43%

■ Fugleleiken/Røymyr
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
AARA/ml.

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE
Murn. Helge Buer
Buer & Buer A/S,
3701 SKIEN.

BYGGEMELDINGEN (rekkehus 14).

SONE Gjerpen.

Eiendom 5 129

Matt. nr. G.nr. Br.nr.
Borettslaget Maihaugen I.

ARB. ART Rekkehus.

Eier

Godkjent

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi:

S.B.B.L.

15. mars 1976.

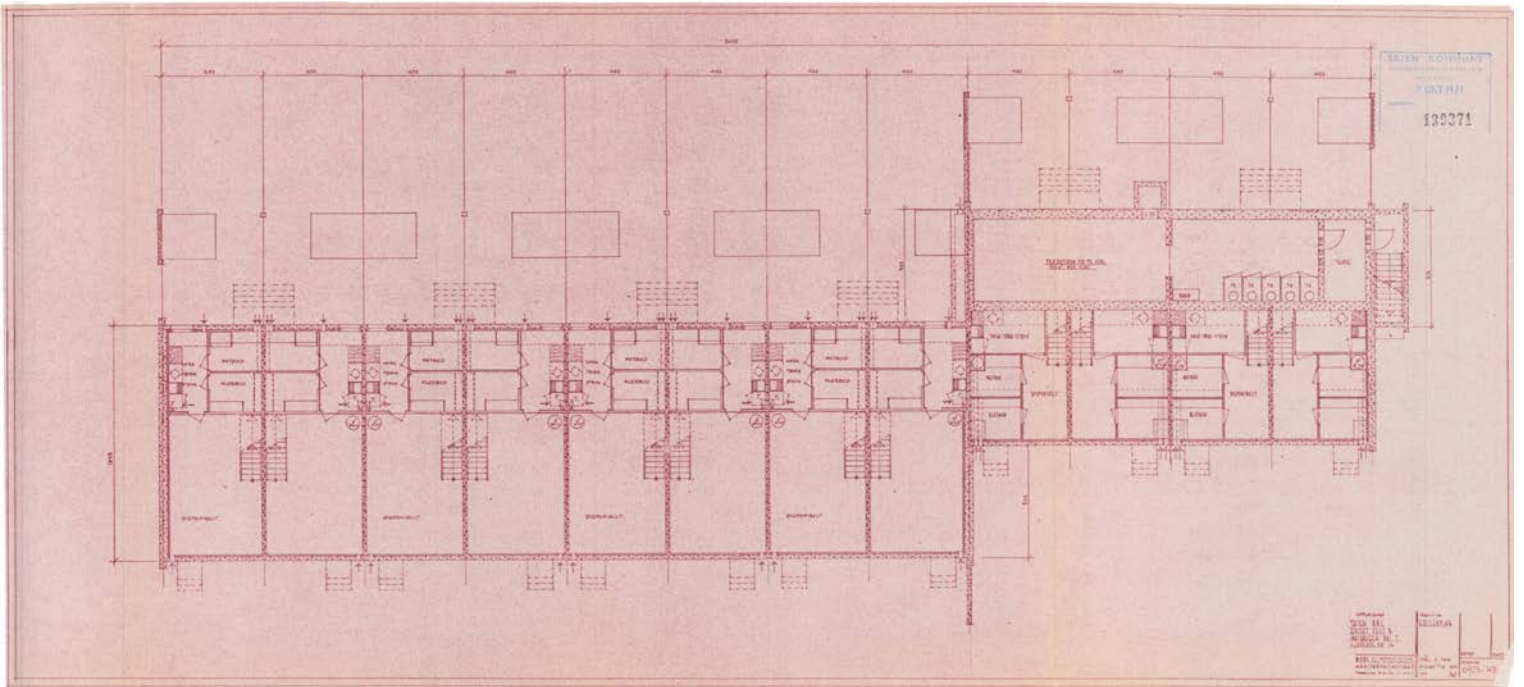
Skien, den

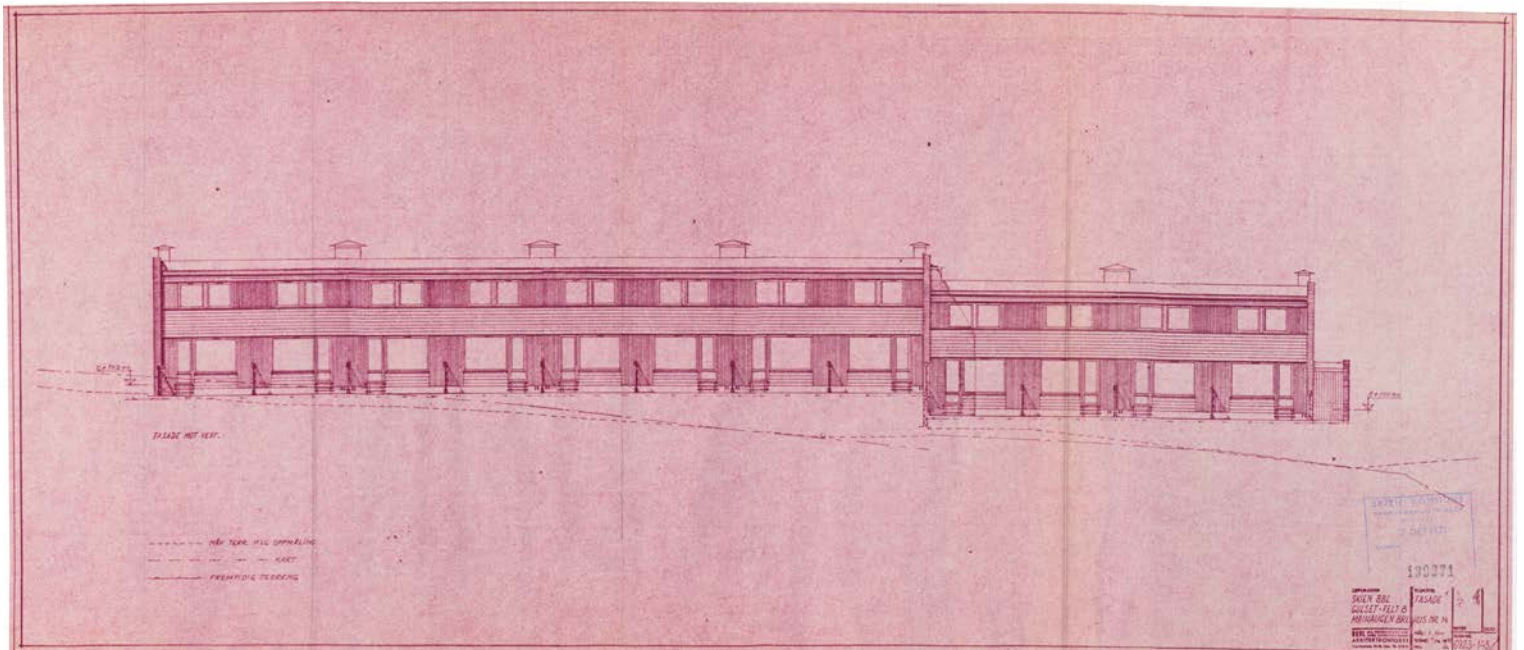
Arnt Reppesgård,-

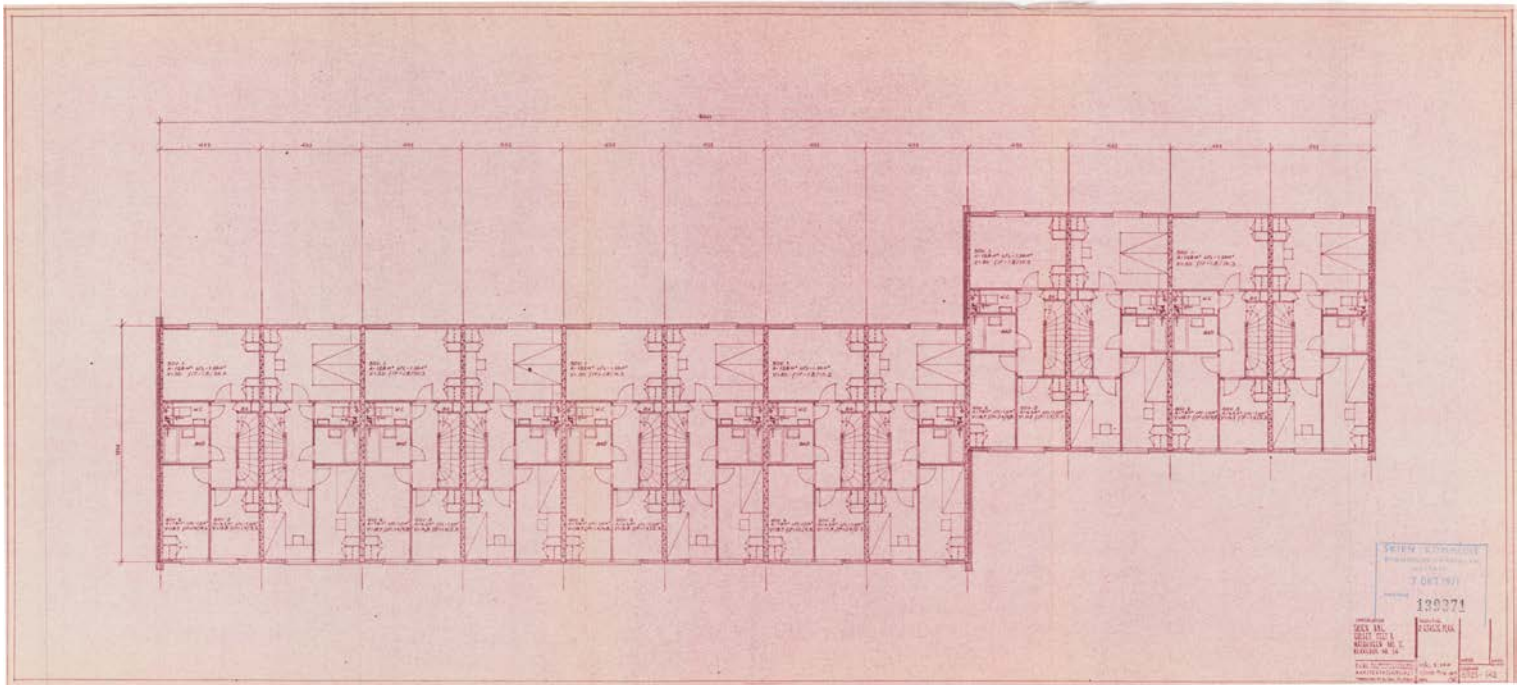
Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/ Aage R. Andresen.

NBI Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal Innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.







VEDTEKTER

for Furutoppen borettslag, org nr. 954053946

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.05.1971
Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.1987, på ekstraordinær
generalforsamling den 17.11.1987, på ordinær generalforsamling den
09.05.1989, på ekstraordinær generalforsamling den 24.08.1995 og på ordinær
generalforsamling den 21.04.2005**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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 slikt 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.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

Vedtatt på gen.fors. 29.04.2019

H U S R E G L E R

for borettslaget FURUTOPPEN

1. Etter skriftlig tillatelse fra styret kan det anskaffes husdyr. Fastsatte regler for husdyrhold må følges.
2. Biler skal parkeres på parkeringsplass eller i garasje. Ferdsl med bil inne på bo-området er kun tillatt for av- og pålessing samt rengjøring av bil. Av hensyn til barna som leker må det holdes lav hastighet.
3. Med unntak av oppbevaring i garasje, kan ikke borettslagets tomt benyttes om oppholdssted for campingvogner, tilhengere, store kjøretøy (lastebiler, trailere etc) båter, bilvrak, uregistrerte biler eller annet som styret måtte sette begrensning for. Borettslaget har begrenset plass og kun kjøretøy som benyttes av beboerne tillater derfor oppbevart på området.
4. Garasjene skal holdes lukket og låst og verkstedvirksomhet er ikke tillatt.
5. Ved arbeid på kjøretøy på borettslagets parkeringsområde, må det ikke forekomme lakkering, oljesøl eller på annen måte tilgrising av området. Kun mindre vedlikeholdsarbeid tillates og ikke av støyende karakter. Biler må aldri stå oppjekket uten tilsyn og det må holdes ruddig til enhver tid. Arbeidsplannen må ikke forlates uten at verktøy o.a. er ryddet vekk. Dette ikke minst av hensyn til barna på området. Dersom arbeidet strekker seg utover en ukes i tid skal det søkes styret om tillatelse.
6. Det må alltid tilstrebes å holde det ryddig på området. Utstyr, materialer, verktøy eller annet som blir liggende ute uten tilsyn, må forventes å bli kastet uten varsel. Ansvar kan gjøres gjeldende ved skade på personer som følge av uvørenhet.
7. For å unngå skader, bes foreldre påse at garasje/bodtak og pakeringsplasser ikke er lekeplass for barn.
8. Musikkinstrumenter, stereoanlegg, TV o.l. må brukes hensynsfullt, spesielt etter kl. 22.00. Allbanking og boring skal opphøre kl. 20.00. Ved større oppussingsbehov kan styret, etter søknad, gi tillatelse til å utvide tidsfristen for en periode. Beboer bør da gi nabovarsel.
9. Klær skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
10. Oppføring av antenner, markiser, skjermvegger, gjerder, kjellervinduer, plattinger samt hageutvidelser og ellers annet som måtte endre boligens utseende, krever skriftlig søknad og styrets godkjenning.
11. Markiser er den enkelte beboers ansvar. All reparasjon og byttekostnader vedrørende disse tilfaller beboer. Ved uvøren bruk, som å la disse stå ute i vind og snø slik at de faller ned, tilfaller alle kostnader for skader markisene lager beboer som er ansvarlig.

Ved bytte skal det oppføres ny markise med duk i samme fargekode som de eksisterende markiser. Ved en eventuell installasjon av markiser over andre vinduer

BORETTSLAGET FURUTOPPEN.

REGLER FOR HUSDYRHOLD.

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase.

Styret forbeholder seg rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.
3. Spesielt for katter:
Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100% innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt.
4. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed o.l. må fjernes omgående.
6. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
7. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.
8. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.
9. Andre husdyr enn hund og katt er unntatt fra krav om søknad, dersom det er åpenbart at dyret/dyrene ikke vil være til sjenanse for andre. Det gjøres likevel oppmerksom på at samme regelverk ligger til grunn også i slike tilfeller, og at beboerne derfor bør merke seg spesielt punkt 6 før anskaffelse.
Beboerne bes spesielt om ikke å sette ut mat til katter som kommer annetsteds fra, da dette lett vil gi uønsket tilhørighet.

Vedtatt på generalforsamling 12.04.2000

TIL STYRET I FURUTOPPEN BORETTSLAG.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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**
Rett 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: Orrfuglvegen 23
3741 SKIENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 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