

aktiv.

Gamlegrensa 10B, 3747 SKIEN

**Moderne hjørneleilighet i 8 etg.  
med fantastisk utsikt fra  
innglasset balkong - Oppvarming  
& varmtvann ink. i husleien.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 401 91 919

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 390 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 304 488,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 703 709,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 918,-  
**Selger:** Ulrik Bernhard Wagenius

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 46/67 kvm  
**Tomtstr.:** 8037 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 3412  
**Andelsnr.:** 3661  
**Oppdragsnr.:** 1317240101

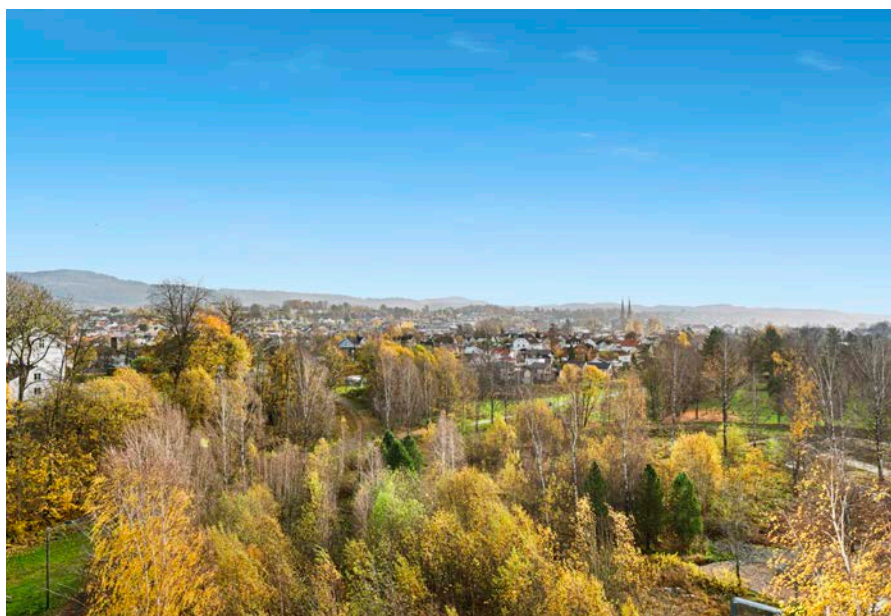
# Moderne hjørneleilighet i 8 etg. med fantastisk utsikt.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Gamlegrensa 10B. En moderne og koselig hjørneleilighet med fantastisk utsikt. Her har man stor innglasset blakong på 21 kvm. I husleien er oppvarming (sentralfyring) og varmtvann inkludert, og dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på rett under 2000 kw/h.

Leiligheten ligger i 8 etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken og romslig soverom. Leiligheten holder en god standard hvor innvendige overflater består hovedsakelig av laminat.

Er du på utkikk etter en rimelig leilighet med lave strømkostander og god utsikt?

Velkommen til visning. Minner om påmelding til visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	35
Egenerklæring .....	47
Nabolagsprofil .....	52
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 46 m<sup>2</sup>

BRA - b: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

8. etasje

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Gang/entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

BRA-b: 21 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde: 2,38m i gang/entré, soverom og kjøkken, 2,37m i stue, 2,35m på bad og 2,54m på balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

8037 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger på Nordre Falkum, nordvest for Skien sentrum. Nærmeste dagligvarebutikker er Kiwi eller Rema 1000, som begge ligger i nrområdet og i tilknytning til Skagerak Arena. På Skagerak Arena finnes det også et treningssenter. Skagerak Arena er en flott fotballstadion og hjemmebane for Odds Ballklubb. I

nærområdet ligger også apotek og bakeri. Det er gang- og sykkelavstand til sentrum med alle fasiliteter, gode shoppingmuligheter og flere hyggelige serveringssteder, samt et livlig uteliv. Rett utenfor leiligheten ligger det bussholdeplass, som har gode forbindelser til sentrum og Porsgrunn. Det er fine turmuligheter i nærheten, samt gangavstand til Falkum Bad med badeplass.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Sørø Olsen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong, utvendige fasader kledd med plater og teglstein.

Etasjeskille av betong. Flatt tak, antatt teknet med takpapp.

Sørvendt balkong med utgang fra stue på 21 m<sup>2</sup>. Støpt dekke ned rekkverk av stål og levegg av teglstein. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Bølgen VVS har kontrollert og koblet til dusjkabinett og toalett etter overflate oppussing. Det har i regi av borettslaget blitt utført arbeid rør i rør og tetting rundt sluk. Det har blitt lagt på ett nytt gulv-belegg over det gamle. Dette er utført udokumentert. Det er også malt vegger og tak med aqua paint som egeninnsats.

Bølgen VVS byttet vann og avløp fra vask og inn til vegg ved oppussing av kjøkken. Det er utført rør i rør videre i regi av borettslag.

Det er en felles ladestasjon med 5 ladere på utsiden av hovedinngang til blokk.

Listing, gipsplater, spilevegg, helsparkling av vegg, slettvegg, sparkling i skjøter, montering av kjøkken og maling, er utført som egeninnsats.

### **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Gamlegrensa



10B. En moderne og koselig hjørneleilighet med fantastisk utsikt. Her har man stor innglasset balkong på 21 kvm. I husleien er oppvarming (sentralfyring) og varmtvann inkludert, og dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på rett under 2000 kw/h.

Leiligheten ligger i 8 etasje og inneholder entré, bad, stue, kjøkken og romslig soverom. Leiligheten holder en god standard hvor innvendige overflater består hovedsakelig av laminat. Dagens eiere har pusset opp kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning og vann og avløpsrør er byttet i regi av borettslaget. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert og overflater i stue er pusset opp. Det er lagt nytt belegg på badet, montert ny innredning og kabinett og det ble smørt på ny membran i sluk i regi av borettslaget.

Bad med innredning med slette fronter, heldekkende servant og avløpsrør i plast. Her har man dusjkabinett, gulvmontert kabinett og vinyl på gulv. Dagens eier har vaskemaskin i leiligheten. Det også mulighet for fellesvaskeri med fakturering etter forbruk.

Tidsriktig kjøkken med innredning i slette fronter, benkeplate av laminat og oppvaskkum av stål. Induksjons-topp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Avløpsrør av plast. Fra takstmannen: Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det mangler waterguard og komfyrvakt. TG2 vurderes grunnet manglende waterguard og komfyrvakt. Vanninnstallsjon fra 2023.

2023- Pusset opp kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning og byttet vann og avløpsrør i regi av borettslaget.

2023- Byttet ut alle stikk på kjøkken, i stue og på balkong.

2023- Pusset opp overflate i stue.

2023- Lagt nytt belegg på badet, montert ny innredning og kabinett og det ble smørt på ny membran i sluk og rundt sluk i regi av borettslaget.

2023- Montert 2 nye røykvarslere.

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

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 38 DB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008. Innvendige slette lettdører.

Er du på utkikk etter en rimelig leilighet med lave strømkostander og god utsikt?

Velkommen til visning. Minner om påmelding til visning.

### **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:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje på veggoverflatene, i form av blåser under tapet, tidligere skruehull osv.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende waterguard og komfyrvakt.

6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med kullfilter og tilluft via ventiler i vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader

### **Parkering**

Det benyttes felles parkering på fremsiden av bygget. Det er mulig å sette seg på liste for å få reservert parkering og garasjeplass. Det er også mulighet for EL bil lading.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000587966

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Sentralfyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader. Vannbåren radiatorer i stue og kjøkken. Er en på soverom som er blandet av å ikke bruk. Ellers elektrisk oppvarming.

### **Info strømforbruk**

Dagens eier opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 2000 kw/h.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 1 390 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift



**Formuesverdi primær**

Kr 398 713

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 515 110

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**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**

Varmtvann, sentralfyring, tv og internett, kommunale avgifter, vedlikehold, vasking av fellesareal, renter og avdrag på fellesgjeld, felles bygningsforsikring, plenklipp av fellesarealer, brøyting-strøing, sikringsobligasjon, honorar til styret og forretningsfører, renter og avdrag på fellesgjeld, samt andre driftsutgifter.

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske utgifter, normalt en til to ganger årlig. Det tas forbehold om at felleskostnadene kan justeres fortløpende på grunn av renteøkninger.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 918

**Andel Fellesgjeld**

Kr 304 488

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
17.10.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Husleien/felleskostnadene fordeler seg på følgende måte pr.mnd.

- Felleskostnader: 3 760,-
- Renter fellesgjeld: 1 601,-
- Avdrag fellesgjeld: 443,-
- Tilleggsytelser: Andel rengjøring: 114,-

**Avdrag Fellesgjeld**  
Kr 443

**Rentekost. fellesgjeld**  
Kr 1 601

**Andel fellesformue**  
Kr 14 464

**Andel fellesformue dato**  
17.10.2024

**Borettslaget**  
**Borettslagsnavn**  
Mæla 4 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**  
947369636

**Andelsnummer**  
3661

**Om borettslaget**  
Styreleder: Helge Carlsson  
Adresse: Gamlegrensa 10 A  
Postnr/-sted: 3747 SKIEN  
Telefon: Mob.: 91768977  
E-post: helgecarlsson@hotmail.com

Vaktmester er Dag Sigmund Berg, Fossumhaugen 13, tlf.95111551

#### Vedlikehold og påkostninger

- Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.
- Alle avløpsrør og sluk er rehabilitert. Nytt avfalls anlegg med nedgravde beholdere.
- Nytt fibernett i hele blokka.

#### Viktige saker styret har behandlet

- Finansiering/ låneopptak i forbindelse med rør avfall?Saker under arbeid og planlegging

#### Saker under arbeid og planlegging

-

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 24809376458, Sparebank 1 Sørøst-Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.10.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 17.10.2024: 37 609 837

Andel av saldo: 304 489

Første termin/første avdrag: 28.09.2023 ( siste termin 28.06.2049 )

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

#### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

#### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten etter skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrhold må følges.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Skien Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 3412 i Skien kommune. Andelsnr. 3661 i Mæla 4 Borettslaget med orgnr. 947369636

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Servituttene er tinglyst på borettslagets eiendom, og har ingen vesentlig betydning for

bruken av eiendommen.

4003/300/3412:

20.11.1998 - Dokumentnr: 15567 - Leie av næringslokale

Leietid: 10 år

Fra dato: 06/04-1998

Leie: NOK 8 000 pr. år

Rettighetshaver: Telenor Mobil AS

Org.nr: 964 094 659

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke overdras/fremleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Med flere bestemmelser

06.10.2015 - Dokumentnr: 917555 - Jordskifte

Jordskiftesak 0800-2014-0013 MÆLA

Overført fra: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:3406

26.10.2015 - Dokumentnr: 990130 - Jordskifte

Jordskiftesak 0800-2014-0013 Mæla

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2015 - Dokumentnr: 990130 - Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om gjensidig rett til parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2015 - Dokumentnr: 1063770 - Jordskifte

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for tiltaket: Fasadeendringer og oppføring av nye balkonger

24.08.2009.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger brukstillatelse for oppføring av «11 etasjer med 132 små og store leiligheter»

Kommentar i brukstillatelsen fra 29 september 1975:

1.En del flekkarbeider og mindre arbeider

2. Husnummerskilt

3. Brannslanger var ikke tilkoblet
4. Vaiertrekk for manuell betjening av røykluker.
- 5.A. 60 dører i forbindelse mellom trappeløp og korridorer skal selvlukkende.
6. Merknader på vedlagt skjema fra Skein sivilforsvar etterkommes.

Det foreligger ikke byggetegninger av boligen fra opprinnelig byggeår.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare. Kommuneplanens arealdel (2.5.2024).

Eiendommen ligger under følgende reguleringsplaner:

- Lekelandstomta (2.10.2014) (Plan id 4003 2013005).
  - Reguleringsplan for et område mellom Århusvn. og Lundedalen.(rev.av tidligere planer i området). (29.11.1984) (Plan id 4003 526) og er regulert til boliger, garasjeanlegg og kjørevei.
  - Reguleringsplan for ny ungdomsskole på Mæla (17.6.2004) (Plan id 4003 835).
- Reguleringsplanene kan fås ved henvendelse til megler.

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

### **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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

1 390 000 (Prisantydning)

-----  
304 488 (Andel av fellesgjeld)  
-----

1 694 488 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

1 703 709 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 710 909 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 713 709 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 221

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglerprovisjon/fastprovisjon (Kr. 45.000)  
Tilrettelegging (Kr. 15.900)  
Sikring (Kr. 500)  
Markedspakke (Kr. 12.900)  
Inntekt oppgjørshonorar (Kr. 6.000)  
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)  
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)  
Fotograf (Kr. 4.500)  
Kommunale opplysninger (Kr. 2.000)  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 240)

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

### **Oppdragsansvarlig**

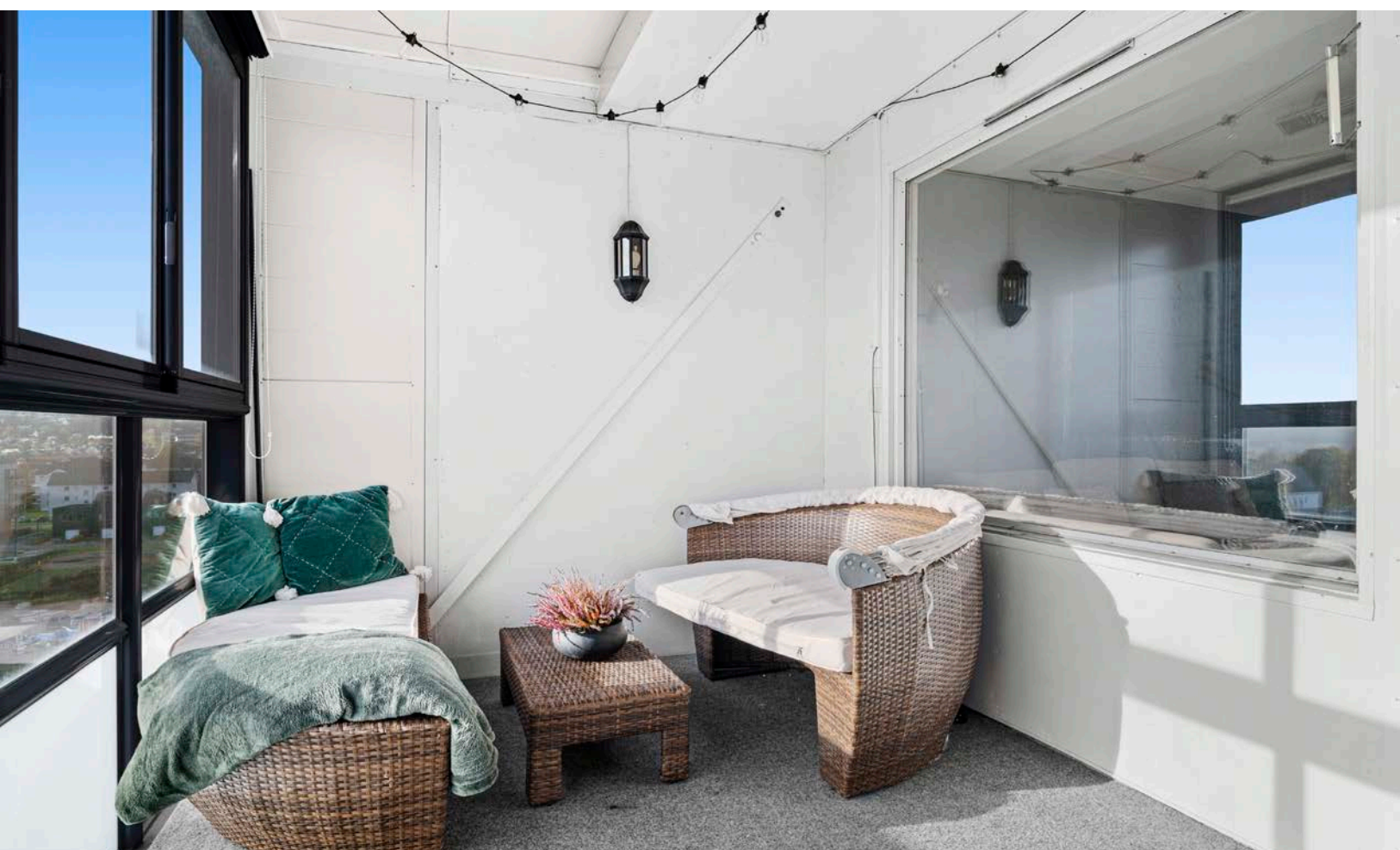
Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

28.10.2024









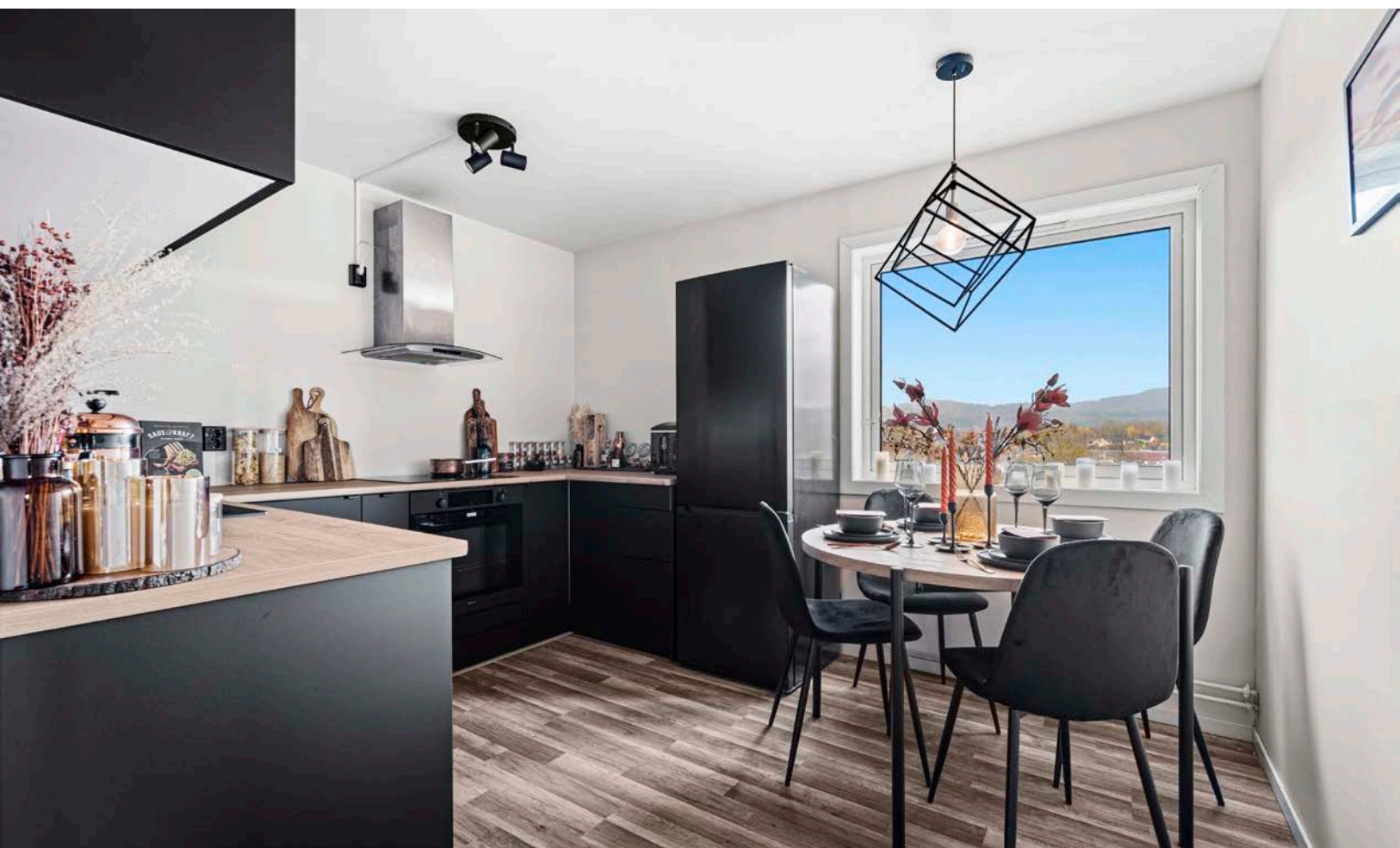




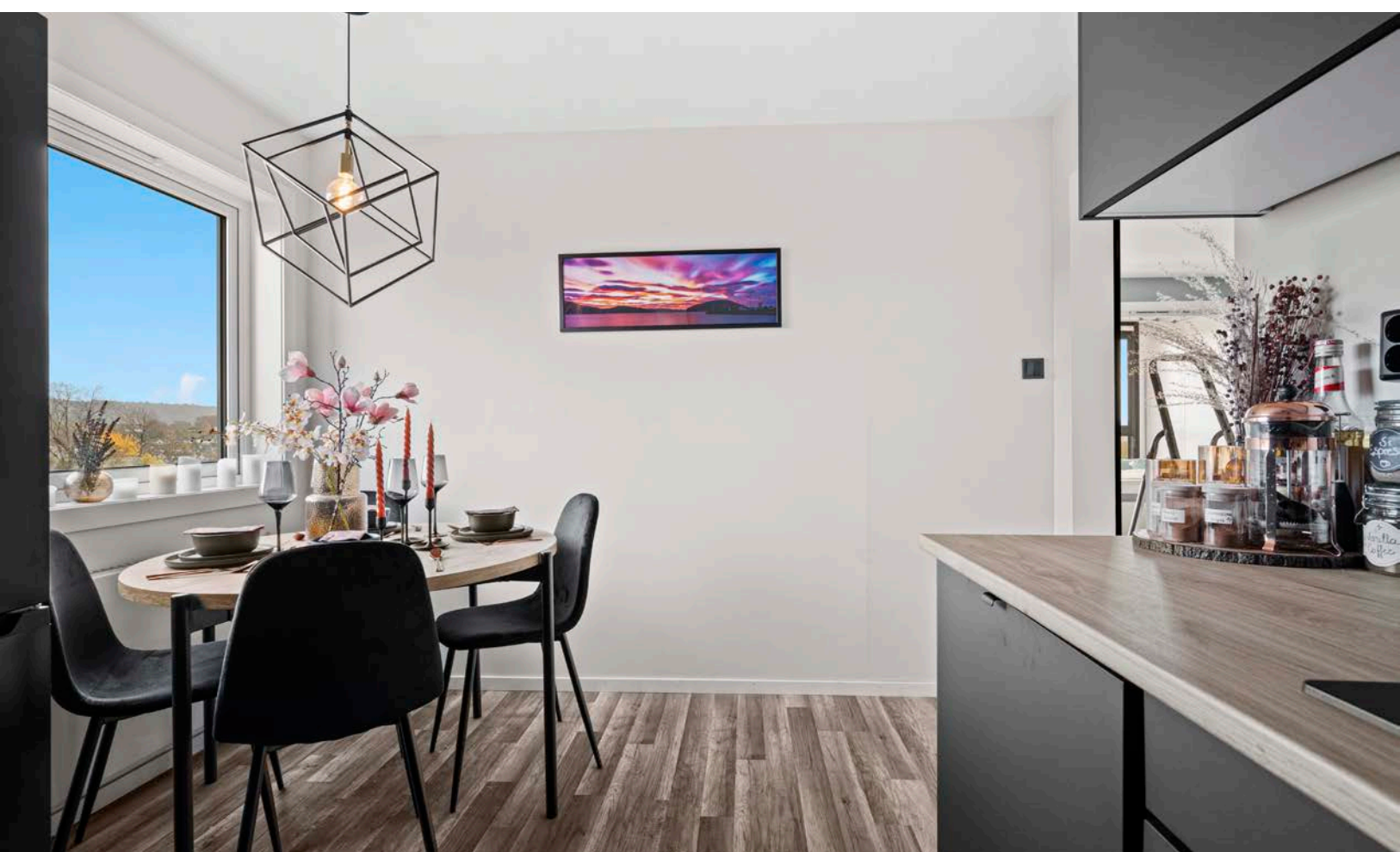












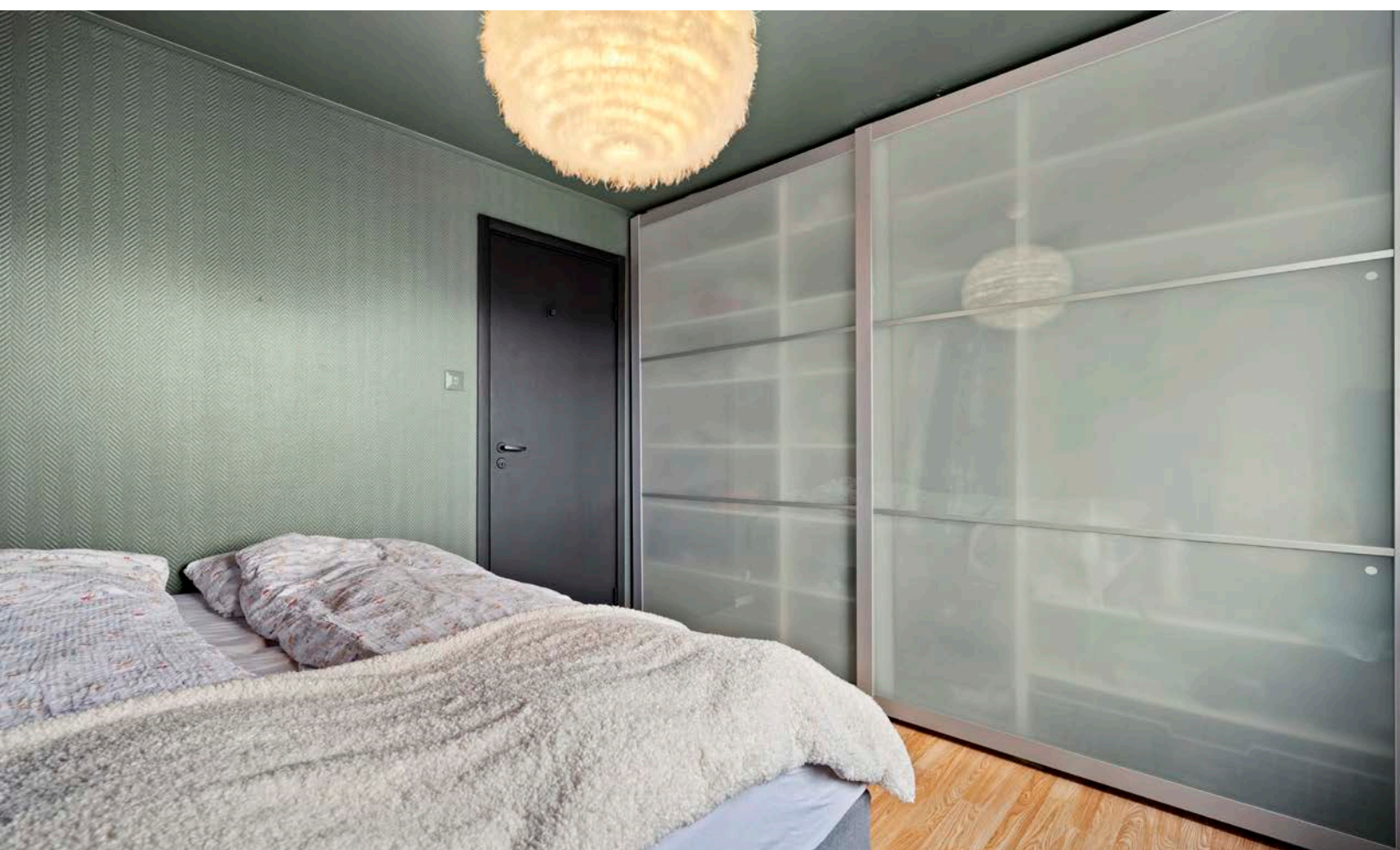




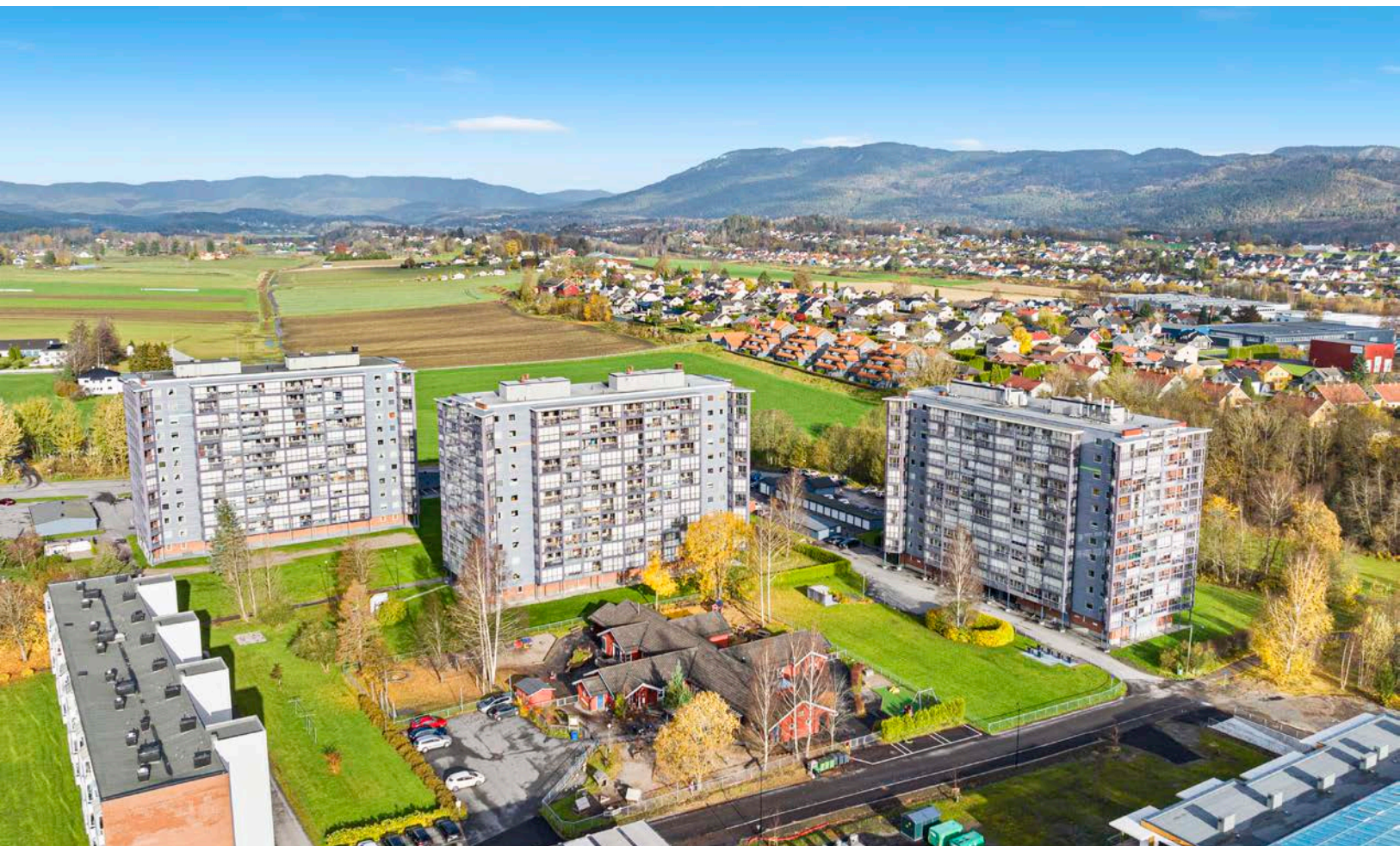
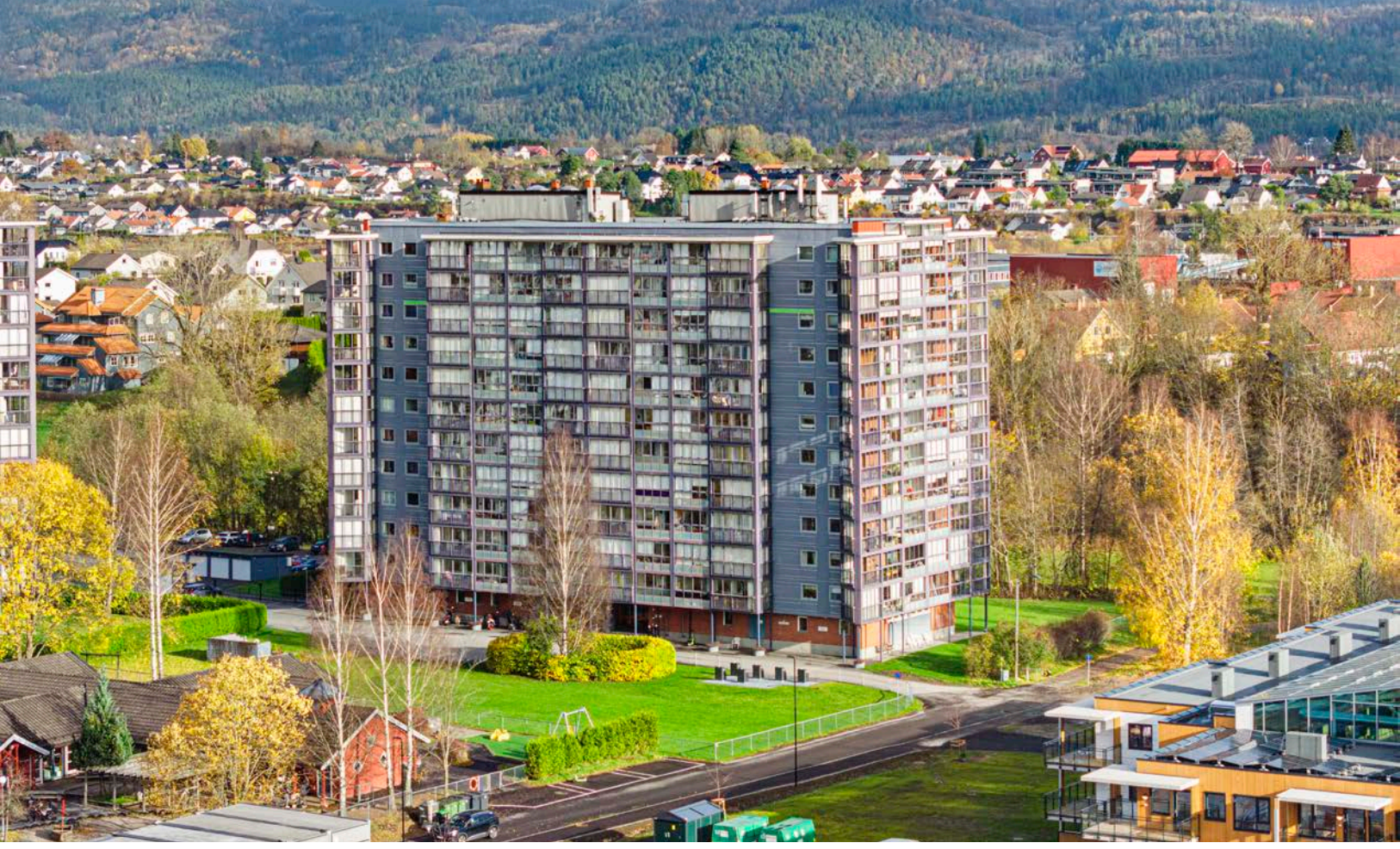






















# Gamlegrensa 10B

## 8. Etasje

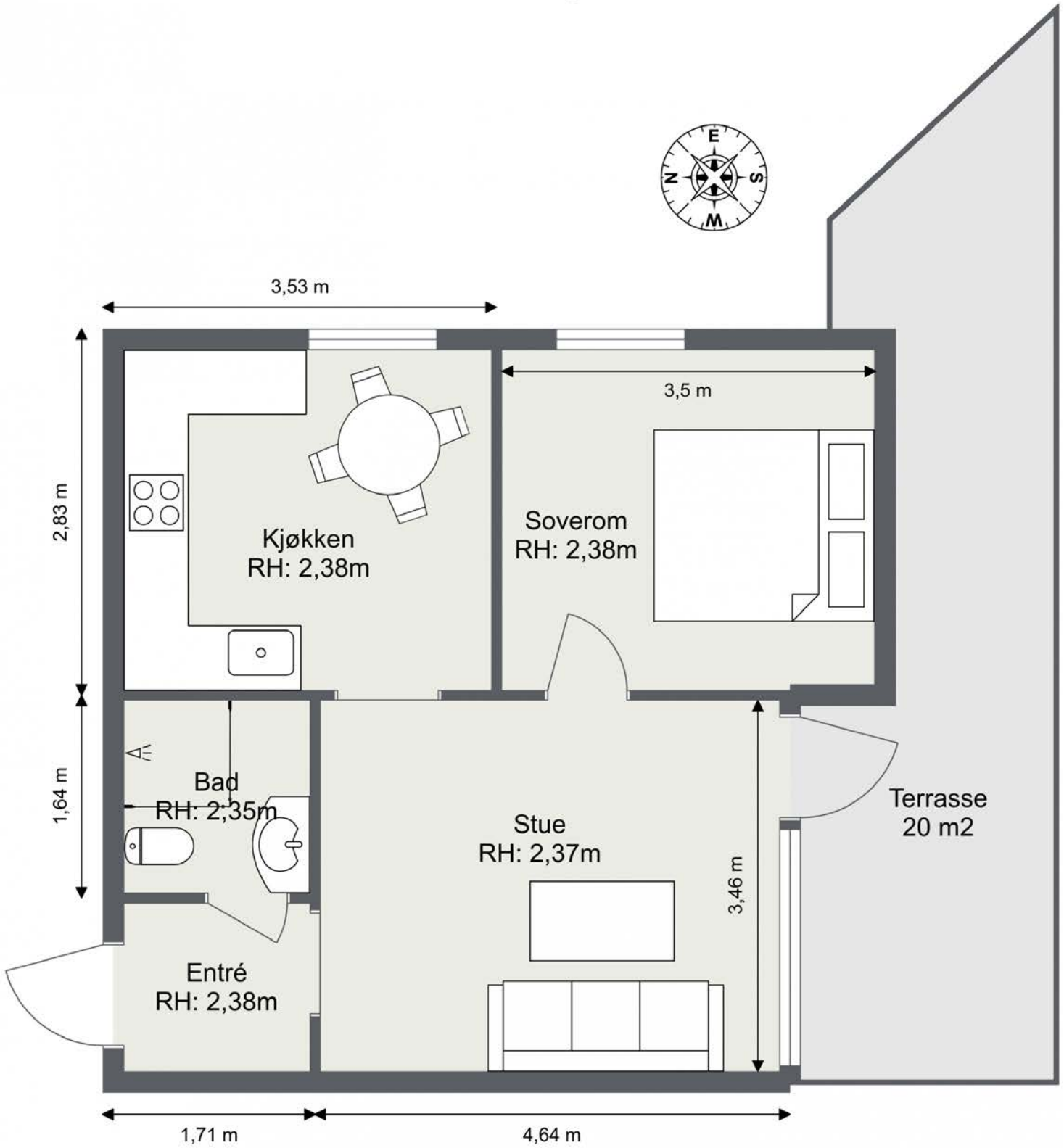


boligfotograf1.no

**aktiv.**

# Gamlegrensa 10B

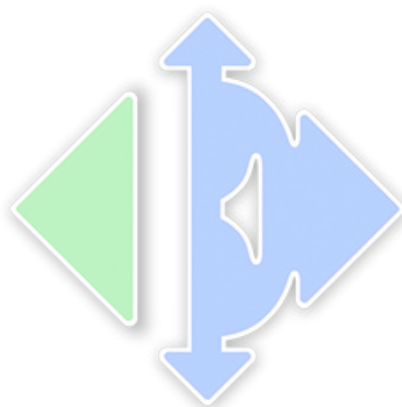
## 8. etasje



# Vedlegg



Andelsleilighet  
Gamlegrensa 10B  
3747 Mæla



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:  
Takstmann  
**Kenneth Sørø Olsen**  
Dato: 24/10/2024

Asvallveien 34  
Stathelle 3961  
92622684  
post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennomsnittlige 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"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
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"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
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"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <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"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 3412
Hjemmelshaver:	Ulrik Bernhard Wagenius
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3661
Byggeår:	1975
Tomt:	5 907 m <sup>2</sup>
Kommune:	Skien

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	16.10.2024
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, sittegrupper og blomster. Asfaltert adkomst til bygget.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.  
 Bærende konstruksjoner er oppført av betong, utvendige fasader kledd med plater og teglstein.  
 Etasjeskille av betong.  
 Flatt tak, antatt tekket 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:**

Vannbåren radiatorer i stue, kjøkken og soverom.

**ROMHØYDE:**

2,38m i gang/entré, soverom og kjøkken, 2,37m i stue, 2,35m på bad og 2,54m på balkong.

Adkomst til leiligheten via felles heis og trappeoppgang.

**PARKERING:**

Det benyttes felles parkering på fremsiden av bygget. Det er mulig å sette seg på liste for å få reservert parkering og garasje plass.

**FELLESAREAL:**

Det benyttes forskjellige sittegrupper i grøntområdet rundt bygget.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt bilder av dokumentasjon på utbedringer etter besiktigelsen.

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

Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Strietapet på bad og soverom, slette malte overflater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Slette malte murtak i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Pusset opp kjøkken, montert ny kjøkkeninnredning og byttet vann og avløpsrør i regi av borettslaget.

2023- Byttet ut alle stikk på kjøkken, i stue og på balkong.

2023- Pusset opp overflate i stue.

2023- Lagt nytt belegg på badet, montert ny innredning og kabinett og det ble smørt på ny membran i sluk og rundt sluk i regi av borettslaget.

2023- Montert 2 nye røykvarslere.

**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 måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
8. etasje	46 m2		21 m2		46 m2	0 m2
SUM BYGNING	46 m2		21 m2		46 m2	0 m2
SUM BRA	67 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bod		2 m2				
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

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

**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 befaringdagen 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:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

---

### **ANDRE MERKNADER:**

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 6mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Ulrik Bernhard Wagenius

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

24/10/2024

Kenneth Sørø Olsen



**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

Malt våtromsstrie og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.  
- Dusjkabinett.  
- Gulvmontert toalett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes vedlikehold på enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen. Det bemerkes noe blåser under strietapeten.

TG2 vurderes grunnet slitasje på veggoverflatene, i form av blåser under tapet, tidligere skruehull osv.

**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 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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 25mm over en lengde på ca. 1m. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i grei stand.

**Merknader:****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 ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran med ukjent alder.

Sluk og klemring av plast uten synlig belegg under klemring. Hjemmelshaver opplyser om at det er smørt membran i sluket som en fornying. Arbeidet er utført i regi av borettslaget.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av siporex/porebetong og synlige vannrør på badet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.

**Merknader:** Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

## 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, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn og oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det mangler waterguard og komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet manglende waterguard og 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 påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 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, brann og lyd spesifisert B-30, 38 DB.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.

Innvendige slette lettdører.

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.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Sørvendt balkong med utgang fra stue på 21 m<sup>2</sup>.

Støpt dekke ned rekkverk av stål og levegg av teglstein. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

**Merknader:** Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

**6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975/2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk 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.

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

**Ingen** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

**Merknader:****TG 2** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1975

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken og avtrekk til felles ventilasjonsanlegg på bad. Det registreres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk med kullfilter og tilluft via ventiler i vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke 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 fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med manuelle porselenssikringer, plassert i felles oppgang med 3 kurser iht oversikt.

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

Det bemerkes at det er utført el-kontroll i 2023, hvor utførende elektrofaglige person beskrev anlegget som særdeles underdimensjonert og det anbefales utbedringer.

**Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

Innvendige rekkverk og håndrekk 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. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

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

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet slitasje på veggoverflatene, i form av blåser under tapet, tidligere skruer osv.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet manglende waterguard og komfyrvakt.

## 6.3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med kullfilter og tilluft via ventiler i vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240101	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ulrik Bernhard Wagenius	
<b>Gateadresse</b>	
Gamlegrensa 10B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKIEN	3747
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	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/avtalnr.	

Document reference: 1317240101

## 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: UBW

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bølgen VVS har kontrollert og koblet til dusjkabinett og toalett etter overflate oppussing. Det har i regi av borettslaget blitt utført arbeidet rør i rør og tetting rundt sluk. Det har blitt lagt på ett nytt gulv-belegg over det gamle. Dette er utført udokumentert. Det er også malt vegger og tak med aqua paint som egeninnsats.
Arbeid utført av	Bølgen VVS og Regi av Borettslag

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Borettslaget har utført rør i rør og smørt membran i sluket.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bølgen VVS byttet vann og avløp fra vask og inn til vegg ved oppussing av kjøkken. Det er utført rør i rør videre i regi av borettslag.
Arbeid utført av	Bølgen VVS og regi av borettslag

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har byttet samtlige elpunkter i leiligheten utenfor, i stue og på kjøkken.
Arbeid utført av	SPB Elektro

Filer

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[5S Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)

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

Beskrivelse	SPB Utførte el-sjekk
-------------	----------------------

Filer



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en felles ladestasjon med 5 ladere på utsiden av hovedinngang til blokk.

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

Beskrivelse

Listing, gipsplater, spilevegg, helsparkling av vegg, slettvegg, sparkling i skjøter, montering av kjøkken og maling, er utført som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Det er en mindre flekk på spilevegg bak TV-en i stua. Denne ser ut til å ha krympet over tid. Usikker på om det er olje av noe slag. Skade på gulv inne på soverom. Dette er under sengen og ikke synlig i det daglige. Garderobeskaps-døren kan til tider være trang å åpne/lukke. Dette prøver vi å fikse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrik Bernhard Wagenius	fa2911974ccbac05e45c149a 1e03a025aec48bb8	23.10.2024 10:55:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240101

- 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>

# Nabolagsprofil

Gamlegrensa 10B - Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Gamlegrensa Linje M2, M2N	2 min	0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min	1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min	

## Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	23 min	1.7 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	25 min	1.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	9 min	3.2 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	6 min	0.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 92 elever, 6 klasser	14 min	1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	14 min	1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min	3.5 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Nylende	11 min
Recharge Duestien	14 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



## Kvalitet på skolene

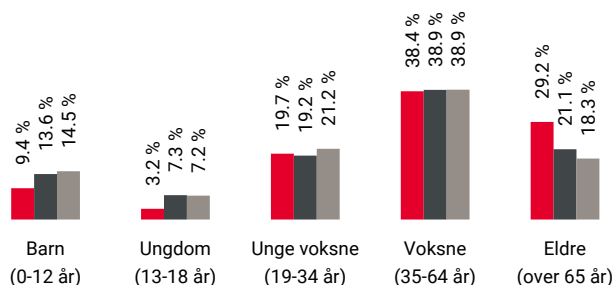
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Falkum	1 563	1 072
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Falkum barnehage (1-5 år) 73 barn	1 min	0.1 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min	0.7 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	12 min	0.9 km

## Dagligvare




Rema 1000 Falkum Post i butikk	12 min	0.9 km
Kiwi Falkum PostNord	13 min	0.9 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Gateparkering  
Lett 82/100

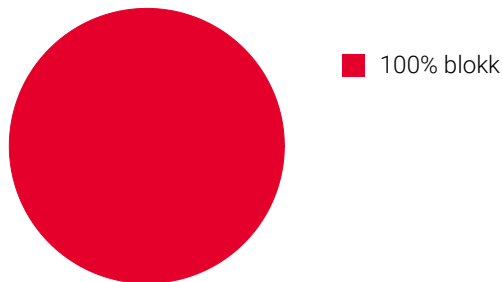
 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 81/100

 Trafikk  
Lite trafikk 80/100





## Sport

-  Lundedalen nord - ballbane, gamlegr... 1 min   
Ballspill 0.1 km
-  Falkum Barnehage - aktivitetsflate 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Family Sports Club Sprek Fritid 12 min 
-  SKY Fitness Skien 21 min 

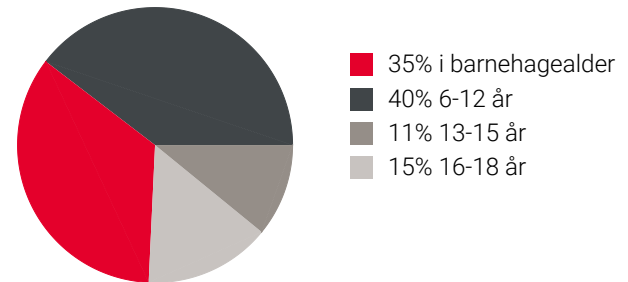
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

-  Lietorvet 18 min 
-  Vitusapotek Falkum 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

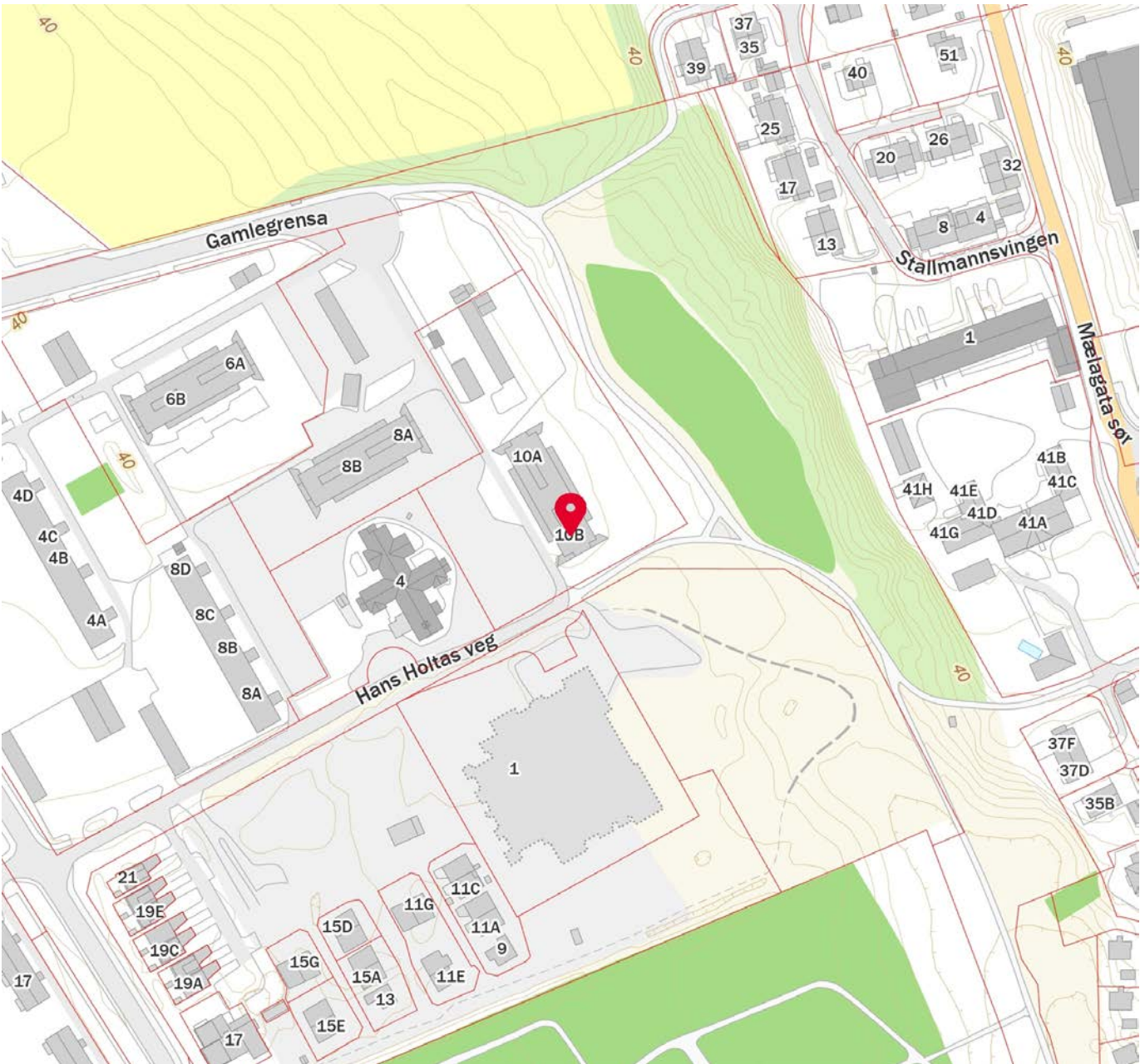
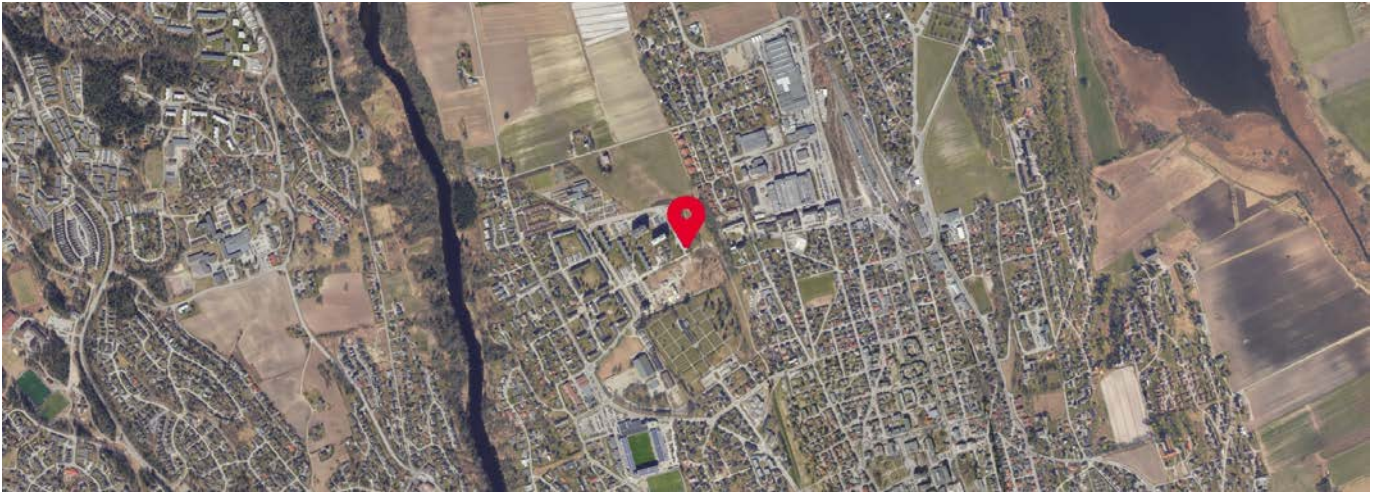



0% 70%

- Nordre Falkum
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 17.10.24 Side 1 av 2

MN la IV borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	80/3661	Fjdselsdato eier:	25.02.1992
Gamlegrensa 10 B	Type:	Tilknyttet borettslag		
3747 SKIEN	Eiere:	Ulrik Wagenius		
Organisasjonsnr: 947 369 636	Andelsnr:	3661		

**Felleskostnader**

Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:	5 918		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader: FELLESKOSTNADER			3 760
Renter fellesgjeld			1 601
Avdrag fellesgjeld			443
Tilleggsytelser: Andel rengjring			114

**Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n):	304 488	Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:	308 814
Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:	37 609 837	Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.:	38 156 259

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nummer: 24809376458, Sparebank 1 S rnrst-NorgeAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 17.10.2024: 5.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 17.10.2024: 37 609 837

Andel av saldo: 304 489

F rste termin/f rste avdrag: 28.09.2023 ( siste termin 28.06.2049 )

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

**SNrskilte opplysninger**

## Klausuler:

Styreleder: Helge Carlsson  
Adresse: Gamlegrensa 10 A  
Postnr/-sted: 3747 SKIEN  
Telefon: Mob.: 91768977  
E-post: helgecarlsson@hotmail.com

**Restanse felleskostnader pr. 17.10.2024**

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

**Ligning - 2023**

		Gjeld:	308 814	Andre inntekter:	1 850
Annen formue:	14 464	Utgifter:	12 119		

**P<sup>3</sup> lydende**

P <sup>3</sup> lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 900
Andelsnr:	3661	Partialobligasjonsnr:	03661

**Bygning/eiendom**

Bygge<sup>3</sup> r: 1975  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 300/3412  
Bygningstype: Hnyblokk  
Feste/eiet tomt: Eiet  
Tomteareal: 8037.6

Vaktmester er Dag Sigmund Berg, Fossumhaugen 13, tlf.95111551

**Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF  
Polisenr: SP0000587966

**Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt: 01.01.1975  
F rste innflytting: 01.01.1975  
SS Bnr: H0804

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: RPA

Dato utkjrt: 17.10.24 Side 2 av 2

MN la IV borettslag	V <sup>3</sup> r ref.:	80/3661	Fjdselsdato eier:	25.02.1992
Gamlegrensa 10 B	Type:	Tilknyttet borettslag		
3747 SKIEN	Eiere:	Ulrik Wagenius		
Organisasjonsnr:	947 369 636			

### Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Sentralfyring
Heis:	Ja	BOA	45
Parkeringstype:	Ingen ()		
System <sup>3</sup> s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livs/lp standard:	Nei	Kategori:	2-roms leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid 2 - Felles forkjpsrett 2 - Andel BBL		

#### Fasiliteter:

Areal som er oppgitt i boliginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikke benyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til <sup>3</sup> foreta oppm<sup>3</sup> ling av boligen.

#### KABEL TV/INTERNETT

Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader.

#### VARMTVANN/OPPVARMING

Sentralfyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

#### TILLEGGS UTGIFTER

kr 114 pr mnd. til vask av fellesarealer

#### SIKRINGSORDNING:

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

Fellesvaskeri med fakturering etter forbruk

Det er ikke tillatt <sup>3</sup> anskaffe husdyr uten etter skriftlig tillatelse fa styret. De fastsatte regler for husdyrhold m<sup>3</sup> fnlges.

Postadresse: Borettslaget MN la IV, v/Helge Carlsson Gamlegrensa 10, 3747 SKIEN

#### Annen informasjon:



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mæla IV borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Møterom i kjelleren .

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**

Antall andeler til stede: 26 (tjueseks)

Antall godkjente fullmakter: 6

Fra SBBL: Ann-Brit Thorsen

Møtet ble åpnet av: ~~ASA~~

### 1.2 Valg av møteleder og referent

**Vedtak:**

Møteleder: Ann-Brit Thorsen

Referent: MARIANNE ALHENNING

### 1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

LIV METTE LIMI  
RAGNHILD KISTE

**Vedtak:**

Protokollunderskrivere:

### 1.4 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble sendt ut den 18. 03 2024. Innkallingen ble godkjent.

### 1.5 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## 2. Årsmelding fra styret

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble godkjent.

## 3. Årsregnskap

**Vedtak:**

Regnskapet viser disponible midler på kr - 493 702. Regnskapet ble godkjent.

#### 4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

##### Vedtak:

Leder: HELGE CARLSSON - 130.000  
NESTLEDER  
Styremedlem: DAG BERG - 50.000  
SEKRETÆR  
Styremedlem: MARIANNE ALMENNING - 40.000  
Styremedlem: BRITT HOLM PEDERSEN - 25.000  
Styremedlem: KRISTIN SYNNØVE HALVORSEN - 25.000

Varamedlem:

#### 5. Valg

##### 5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

##### Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Helge Carlsson  
 Ikke på valg. ( ) Gjenvolgt. ( ) Ny.  
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

NESTLEDER:  
Styremedlem: Dag Berg  
 Ikke på valg. ( ) Gjenvolgt. ( ) Ny.  
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: BRITT HOLM PEDERSEN  
 Ikke på valg. ( ) Gjenvolgt. ( ) Ny.  
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med \_\_\_\_\_ mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: MARIANNE ALMENNING  
( ) Ikke på valg.  Gjenvolgt. ( ) Ny.  
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med 23 mot \_\_\_\_\_ stemmer.

Styremedlem: ~~KRISTIN SYNNØVE HALVORSEN~~ LIV METTE LIMI  
( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvolgt.  Ny.  
( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med 21 mot \_\_\_\_\_ stemmer.

1. varamedlem: MARTE BRØBY

2. varamedlem: MARTEM FRANK

3. varamedlem:

##### 5.2 Valg av delegat og varadelegat

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

##### Vedtak:

Delegat: HELGE CARLSSON og DAG BERG

Varadelegat: *Britt Holm Pedersen & Marianne Almenning*

**5.3 Andre valg:** *KRISTIN VILLANGER*  
Valg av valgkomité *PER ESPELID*

**Vedtak:** *BJØRN NILSEN*

## 6. Innkomne forslag

### 6.1 Forebyggende tiltak mot måker - forslag fra Maarten Frank

**Vedtak:**

Kjøre inn rovfuglkopi på mast. *- STYRET SKAL UNDERSØKE MULIGHETER*

### 6.2 Utvide tidsrom for bruk av vaskemaskiner - forslag fra Maarten Frank

**Vedtak:**

Dette har vært oppe tidligere, men ble nedstemt på grunn av støy for leiligheter over.  
*Vedtatt mot 14 stemmer*

### 6.3 Retningslinje for å kunne overta garasje - forslag fra styret

For å kunne overta garasje må man ha en form for kjøretøy. Garasjene er ikke ment som lager rom.

**Vedtak:**

*- oversendes styret for videre behandling*  
*Lage kontrakter og retningslinjer for utleie av garasje*

*Aun Britt Pedersen*  
Møteleder

*Ragnhild Kiste,*  
Protokollvitner

*Oliv Mette Dimi*

*Marianne Almenning, referent*



# **Innkalling til generalforsamling**

**i Mæla IV borettslag (80)**

**Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00, Møterom i kjelleren .**

## **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 sakliste**

### **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:**

Valg av valgkomitè

## **6. Innkomne forslag**

### **6.1 Forebyggende tiltak mot måker - forslag fra Maarten Frank**

**Forslag til vedtak:** Kjøpe inn rovfuglkopi på mast.

### **6.2 Utvide tidsrom for bruk av vaskemaskiner - forslag fra Maarten Frank**

**Styrets innstilling:** Dette har vært oppe tidligere, men ble nedstemt på grunn av støy for leiligheter over.

### **6.3 Retningslinje for å kunne overta garasje - forslag fra styret**

For å kunne overta garasje må man ha en form for kjøretøy. Garasjene er ikke ment som lager rom.

## **Vedlagt innkallingen er:**

Årsmelding  
Årsregnskap  
Innkomne forslag  
Navneseddel og fullmakt  
Stemmesedler

# Styrets årsmelding 2023

- for virksomheten i Mæla IV borettslag

## Om Mæla IV borettslag

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

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

Det er en ansatte i boligselskapet.

Mæla IV borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et tilknyttet borettslag.

## Overdragelser

Det var 11 leilighetsoverdragelser i 2023.

## Styret

Leder, Helge Carlsson  
Styremedlem, Dag Sigmund Berg  
Styremedlem, Kristin Synnøve Halvorsen  
Styremedlem, Marianne Almenning  
Styremedlem, Britt Holm Pedersen  
Varamedlem, Marte Søberg Broby  
Varamedlem, Maarten Gerardus Bernardus Frank

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Mæla IV borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

## Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Styrets leder Helge Carlsson har i perioden fått utbetalt kr 3 029 i lønn inkl. feriepengar.

Styremedlem Dag Sigmund Berg har i perioden fått utbetalt kr 603 498 i lønn inkl. feriepengar, kilometergodtgjørelse, og naturalytelse i form av elektronisk kommunikasjon.

Styret har bevilget seg julemiddag i 2022 hos La Bodega på kr 3 449. Fakturaen kom først i januar 2023.

## Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter, hvor 55 protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har ikke deltatt på noen av møtene.

## HMS og bomiljø



Alle lovpålagte internkontroller er utført. H. M. S. er ivaretatt.

## Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Alle avløpsrør og sluk er rehabilitert. Nytt avfalls anlegg med nedgravde beholdere.

Nytt fibernett i hele blokka.

## Viktige saker styret har behandlet

Finansiering/ låneopptak i forbindelse med rør avfall-

## Saker under arbeid og planlegging

## 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.

## Resultatregnskap MNJ la IV borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		5 800 608	5 362 368	5 800 567	5 573 663
Leieinntekt garasjer	2	80 300	71 700	83 400	79 800
Inntekter ladestasjon el-bil		7 382	0	0	0
Vasketillegg fellesareal		180 576	163 152	180 576	180 576
Andre leieinntekter		76 338	55 368	75 360	53 160
Inntekter parkeringsanlegg		58 000	42 000	69 600	52 800
Dekning kapitalkostnader renter		1 355 904	930 336	1 355 781	2 373 605
Dekning kapitalkostnader avdrag		809 952	949 872	809 987	656 374
Andre driftsinntekter		147 015	134 015	112 100	140 200
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 516 075</b>	<b>7 708 811</b>	<b>8 487 371</b>	<b>9 110 178</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	11 693	10 756	11 000	12 300
Styrehonorar	4	270 000	237 800	238 000	270 000
Andre honorar	4	15 000	0	0	0
Forretningsfjernerhonorar		296 324	284 036	316 600	312 600
Andre forvaltnings tjenester		13 788	38 744	2 800	3 000
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		33 756	33 603	33 000	33 000
Ljnnskostnader	5	910 022	790 820	727 371	782 897
Vedlikehold av eiendom	6, 12	491 684	592 378	800 000	525 000
Sommer og vinterkostnader		3 125	35 503	36 000	5 000
Prosjektkostnader		7 662 214	806 806	6 000 000	0
Kabel-tv og bredbånd		777 179	709 177	730 500	806 700
Forsikring		281 752	250 580	270 600	309 900
Kommunale avgifter	7	1 374 763	1 134 866	1 186 000	1 441 900
Brensel, fjernvarme, fellesarealer		1 343 443	1 250 629	1 500 000	1 500 000
Lys og varme fellesarealer		347 567	348 067	500 000	500 000
Ljpende drifts- og serviceavtaler		5 155	2 244	0	2 000
Renhold fellesareal		17 974	63 250	180 300	0
Driftsutgifter garasje	2	10 147	15 174	83 400	83 400
Andre driftsutgifter	8	135 930	83 752	181 900	102 300
Andre leiekostnader		24 395	0	0	15 000
Avskrivninger	12	107 171	24 964	17 200	278 700
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 133 084</b>	<b>6 713 149</b>	<b>12 814 671</b>	<b>6 983 697</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 617 009</b>	<b>995 662</b>	<b>-4 327 300</b>	<b>2 126 481</b>
<b>Finansposter</b>					
Renteinntekter		249 340	136 251	10 000	10 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>249 340</b>	<b>136 251</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Finanskostnader</b>					
Rentekostnad	9	1 633 241	889 134	1 355 781	2 273 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 633 241</b>	<b>889 134</b>	<b>1 355 781</b>	<b>2 273 605</b>
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 383 901</b>	<b>-752 884</b>	<b>-1 345 781</b>	<b>-2 263 605</b>
<b>ijrsresultat</b>		<b>-7 000 909</b>	<b>242 778</b>	<b>326 919</b>	<b>-137 124</b>
<b>Overføringer</b>					

## Resultatregnskap MN la IV borettslag 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Overført til/fra (-) egenkapital		-7 071 062	186 252	326 919	-137 124
Overført disp. midler garasjer	2	70 153	56 526	0	0
Sum overføringer		-7 000 909	242 778	326 919	-137 124



## Balanse MN Ia IV borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 14	888 522	888 522
Bygninger	12, 14	10 101 706	10 101 706
Aktiverte p <sup>3</sup> kostninger	12, 14	30 802 312	30 802 312
Garasjer	12, 14	117 729	117 729
Andre anleggsmidler	12	1 147 803	0
Ladestasjon for el-bil	12	203 101	0
Andre driftsmidler	12	0	17 225
Andre driftsmidler	12	99 256	99 256
Øremerkede bankinnskudd		2 280 461	6 876 683
Akkumulert underskudd garasjedrift	2	0	40 993
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>45 640 888</b>	<b>48 944 425</b>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		137 830	204 037
Andre fordringer	10	6 657	2 075
Forskuddsbetalte kostnader		498 934	449 218
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		199	6 205
Innestøende p <sup>3</sup> driftskonto		456 247	1 048 989
Skattetrekkkonto		26 383	23 974
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 126 250</b>	<b>1 734 498</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>46 767 138</b>	<b>50 678 923</b>

## Balanse MN Ia IV borettslag desember 2023

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	11	13 200	13 200
Opptjent egenkapital	11	4 749 697	11 820 759
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 762 897</b>	<b>11 833 959</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant- og gjeldsbrev l <sup>3</sup> n	13, 14	38 149 159	35 976 154
Borettsinnskudd	14	2 098 800	2 098 800
Garasje innskudd		136 330	127 330
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>40 384 289</b>	<b>38 202 284</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 764	20 903
Leverandørgjeld		1 436 899	454 374
Skyldig off. myndigheter		55 117	51 098
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> nt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		81 943	79 928
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> nte renter		0	18 206
Disponible midler garasje	2	29 160	0
Annen kortsiktig gjeld		70	18 171
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 619 952</b>	<b>642 680</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 004 241</b>	<b>38 844 964</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>46 767 138</b>	<b>50 678 923</b>

Skien 31.12.2023

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

\_\_\_\_\_  
Helge Carlsson  
Leder

\_\_\_\_\_  
Dag Sigmund Berg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marianne Almenning  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Britt Holm Pedersen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kristin Synnøve Halvorsen  
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	1 091 818	1 970 977
Endring disponible midler:		
i rets resultat	-7 071 062	186 252
Avsetning fremt. vedlikehold overf. egen bankkonto	4 596 222	0
Tilbakeføring av avskrivninger	107 171	24 964
Fradrag for kjøp av andre anleggsmidler	-1 186 974	0
Fradrag for kjøp av ladestasjon	-253 876	0
Opptak/nedbetaling av garasje gjeld	40 993	56 526
Nedbetaling av låne	-36 399 995	-1 045 410
Garasjeinnskudd	9 000	0
Opptak av låne	38 573 000	0
i rets endring i disponible midler	-1 585 521	-777 668
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>-493 702</b>	<b>1 091 818</b>
Omløpsmidler	1 126 250	1 734 498
Kortsiktig gjeld	-1 619 952	-642 680
<b>DISPONIBLE MIDLER 31.12</b>	<b>-493 702</b>	<b>1 091 818</b>
Borettslaget har avsetning til fremtidig vedlikehold på egen bankkonto	2 280 461	6 876 683

Disponible midler viser et fradrag for kjøp av ladestasjon som ble anskaffet ultimo 2022. Fakturaen ble først betalt primo 2023.

Disponible midler er negativ, og skyldes at det i balansen under kortsiktig gjeld er bokført fakturaer som gjelder prosjektet for miljøfornyning, med ca kr 913 600. Dette skal ikke belaste borettslagets ordinære driftskonto, men belastes egen bankkonto for avsetning til fremtidige vedlikehold i 2024. Lagets egentlige beholdning av disponible midler vil således være ca kr 419 900.

## Note 2 - Resultat garasje drift

	2023	2022
Disponible midler garasjer 01.01	-40 993	-97 519
Endring disponible midler garasjer		
Leieinntekter garasjer	80 300	71 700
Driftsutgifter garasjer	-10 147	-15 174
i rets endring disponible midler garasjer	70 153	56 526
<b>DISPONIBLE MIDLER GARASJER 31.12</b>	<b>29 160</b>	<b>-40 993</b>

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.



### Note 3 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6701 Honorar revisjon	11 693	10 756
Sum	11 693	10 756

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 4 - Styrehonorar

	2023	2022
Styrehonorar	270 000	237 800
Honorar andre tillitsvalgte	15 000	0
Sum	285 000	237 800

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Styrets leder Helge Carlsson har i perioden 8. til utbetalt kr 3 029 i lønn inkl. feriepenger.

Styremedlem Dag Sigmund Berg har i perioden 8. til utbetalt kr 603 498 i lønn inkl. feriepenger, kilometergodtgjørelse, og naturallytelse i form av elektronisk kommunikasjon.

### Note 5 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2023	2022
Lønnskostnader	732 901	638 865
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	147 980	127 474
Andre personalkostnader	1 641	1 560
Pensjonspremie innskuddspensjon	13 080	10 577
AFP premie	14 058	12 001
Bilgodtgjørelse	362	343
Sum lønns-, honorar- og personalkostnader	910 022	790 820

Det har vært ansatt en person i selskapet.

Borettslaget er pliktig til <sup>3</sup> ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

### Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	201 233	457 130
6610 Drifts- og vedlikeholdskostn fellesanlegg	225 382	89 588
6630 Andre kostnader utv. anlegg	12 570	0
6690 Andre drifts-/vedlikeholdskostn.	52 499	45 661
Sum	491 684	592 378

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2023	2022
6320 Vann, avløp og renovasjon	1 220 050	980 153
7760 Eiendomsskatt	154 713	154 713
Sum	1 374 763	1 134 866

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6500 Verktøy	2 890	3 128
6570 Arbeidsklær, verneutstyr	3 728	2 035
6800 Kontorrekvisita	2 197	20 773
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	3 000
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 795	11 816
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 406	0
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner m.m.	14 913	2 112
7100 Bilgodtgjørelse. oppgavepliktig	0	236
7140 Reiskostnader, ikke opplysningspliktig	1 857	2 848
7520 Premie husleiefond	6 261	5 539
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	16 358	13 320
7720 Generalforsamling/ årsmøte	17 408	6 336
7740 d resdiff	-1	-5
7770 Bank- og kortgebyr	8 159	7 804
7781 Kostnader bomiljøtiltak	11 963	0
7790 Andre kostnader	36 996	4 811
Sum	135 930	83 752

### Note 9 - Rentekostnader

	2023	2022
8150 Rentekostnader	1 633 241	889 134
Sum	1 633 241	889 134

### Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1520 Avregning purregebyr restanse	6 657	2 075
Sum	6 657	2 075

### Note 11 - Egenkapital

	2023	2022
2030 Andelskapital	13 200	13 200
2075 Akkumulert resultat	4 749 697	11 820 759
Sum	4 762 897	11 833 959

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

## Noter

### Note 12 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger P <sup>3</sup> kostning bygg		Garasjer	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	111 118 761	30 802 312	117 729	888 522	0	18 069
i rets tilgang :	0	0	0	0	1 186 974	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	111 118 761	30 802 312	117 729	888 522	1 186 974	18 069
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	39 171	18 069
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 101 706	30 802 312	117 729	888 522	1 147 803	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	39 171	0
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :					10	5

	Ladestasjon for el-bil	Boder	Inventar	Inventar	Bygningsinventar	Bygningsinventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	253 875	99 256	63 979	106 483	43 444	163 945
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	253 875	99 256	63 979	106 483	43 444	163 945
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	50 775	0	63 979	106 483	43 444	163 945
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	203 100	99 256	0	0	0	0
i rets avskrivninger :	50 775	0	13 333	0	0	3 892
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	5		3	5	10	5

	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	92 707
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	92 707
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 707
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	10

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

### Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Form <sup>3</sup> l:	refinansiering-rjrfornyin	
L <sup>3</sup> nenummer:	24809376458	26108175191
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2023	2009
Rentesats:	5.24 %	4.74 %
Beregnet innfridd:	28.06.2049	30.06.2023



---

**Note 13 - Langsiktig gjeld**

Opprinnelig <sup>13</sup> nebeløp:	38 573 000	46 037 578
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	0	35 976 154
Avdrag i perioden:	423 841	35 976 154
Opptak i perioden:	38 573 000	0
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	38 149 159	0

---

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Gjeld sikret med pant

	2023	2022
<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
Pant- og gjeldsbrevlån	-38 149 159	-35 976 154
Borettsinnskudd	-2 098 800	-2 098 800
Sum	-40 247 959	-38 074 954
<b>Bokført verdi av pantsatte eiendeler</b>		
Tomt	888 522	888 522
Bygninger/på kostninger	40 904 017	40 904 017
Garasjer	117 729	117 729
Sum	41 910 268	41 910 268

## Resultat og balanse med noter for Mæla IV borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Mæla IV borettslag

Styreleder	Helge Carlsson (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Marianne Almenning (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Britt Holm Pedersen (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Dag Sigmund Berg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Kristin Synnøve Halvorsen (sign.)	26.02.2024

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Mæla IV borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mæla IV 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, 01.03.2024  
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

2024-03-01 14:39:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K2X2O-YN50D-BQUSW-G87A3-HU85U-73W15

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. 6.1.

Sch til generalforsamling

Forebyggende tiltak mot møter.

Møtere på garasjetaket kan bli svært kvisige, og både stupet og anter av en kammer for norske. Svært ubehagelig, både for meg selv og flere av sjestene jeg har besøkt av.

Ønster pigger eller trøder på telt av garasje  
Så den ikke bygger reir eller mer.

Førsteged er levert av Maarten Frank

Sak. 6.2

Sch til generalforsamling

Udvide tidsram for brug af vesteveshiser.

Ønsker i fremme foreslag om udvidet tidsram for brug af vesteveshiser på udedage, i tilknytning til sandager.

Forslaget er levert af Maarte Frank





## 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://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](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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





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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

**Adresse:** Gamlegrensa 10B  
3747 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919  
**E-post:** kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre