

The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a grey sectional sofa is positioned in front of a large window with light-colored curtains. A round, dark coffee table with a vase of dried flowers and a small candle sits in front of the sofa. To the right, a kitchen island with a grey countertop and wooden base is visible. The background shows a view of a street with trees and buildings, including a sign for 'MENY'. The ceiling has a recessed light, and the floor is made of light wood.

aktiv.

Kverndalsgata 7, 3717 SKIEN

**Lys og moderne selveier i 3. etasje
| Sentralt i Skien | 1 soverom |
Pusset opp i 2023 | Perfekt
førstegangskjøp.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Felleskostn.: Kr 2 160,-
Selger: Robin Schönichen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 47/51 kvm
Tomtstr.: 1196.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 2362
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1317250028

Lys og moderne selveier i 3. etasje | Sentralt i Skien | | Pusset opp i 2023

Velkommen til Kverndalsgata 7 – en lys og tiltalende 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Skien sentrum. Leiligheten ligger i 3. etasje og byr på store vindusflater i stue/kjøkken, lyse overflater og en god planløsning. Den inneholder entré, soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.

Her bor du i et rolig nabolag med kort gangavstand til dagligvarebutikk, barnehager og skole.

Meld deg på visning – vi ønsker deg velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	40
Energiattest	45
Nabolagsprofil	68
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 47 m² Gang/entré, soverom, bad, stue og kjøkken.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles uteområde foran leiligheten med muligheter for sittegrupper.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5mm gjennom boligen. Dette er innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

2,32m på bad, 2,41m i stue, 2,4m i øvrige rom.

Arealer veranda kommer i tillegg. ca 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1196.1 m²

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er på ca. 1 196,10 m² og er tilnærmet flat, noe som gir et praktisk og lettstelt uteområde. Tomten er pent opparbeidet med et trivelig fellesareal, hvor det finnes sittegrupper. Adkomstveien til bygget er asfaltert for enkel og komfortabel tilgang året rundt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenselinjer ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet midt i hjertet av Skien sentrum, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her bor du i gåavstand til et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kjøpesentre, samtidig som bussterminalen på Landmannstorget ligger kun få skritt unna og gir enkel tilgang til offentlig transport. Nærmeste dagligvare handel kan gjøres på Coop Extra Plesner, og Rema 1000 Arkaden.

Like i nærheten finner du også den flotte Brekkeparken, med sin vakre utsikt, historiske omgivelser og Telemark Museum – perfekt for rolige spaserturer eller kulturelle opplevelser.

Til tross for den sentrale plasseringen, ligger Kverndalsgata i et rolig område med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et behagelig og skjermet bomiljø midt i byen.

Adkomst

Fra Landmannstorget i Skien sentrum tar du deg enkelt til Kverndalsgata 7 til fots. Gå ut mot Telemarksgata, og følg denne nordover. Etter cirka 150 meter tar du til høyre inn på Kverndalsgata. Eiendommen ligger på venstre side etter noen få meter. Gåturen tar omtrent 2 minutter og strekningen er lett fremkommelig.

Leiligheten vil være merket med en "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling. Det vil også være skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Tabernaklets barnehage (1–5 år) | ca. 6 min gange | 0,5 km
- Brekke barnehage (1–5 år) | ca. 10 min gange | 0,8 km
- Lundedalen barnehage (1–5 år) | ca. 9 min gange | 0,8 km

Skoler:

- Lunde barneskole (1.–7. trinn) | ca. 8 min gange | 0,6 km

- Bratsbergkleiva skole (1.–7. trinn) | ca. 12 min gange | 0,9 km
- Gjerpen barneskole (1.–10. trinn) | ca. 22 min gange | 1,9 km
- Telemark Toppidrett Ungdomsskole | ca. 14 min gange | 1,2 km
- Gjerpen ungdomsskole (8.–10. trinn) | ca. 22 min gange | 1,9 km

Videregående skoler:

- Toppidrettsgymnaset i Telemark | ca. 14 min gange | 1,2 km
- Skien videregående skole | ca. 19 min gange | 1,6 km

Fritidstilbud:

- SKY Fitness Skien | ca. 4 min gange
- MOVA Skien | ca. 5 min gange

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

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

Se også nabolagsprofilen for ytterligere beskrivelser av fasiliteter og avstander.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Skien kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransport:

Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste holdeplass er Skien Landmannstorget, som er et av knutepunktene for lokal kollektivtrafikk – kun 2 minutters gange fra boligen.

Tog:

Nærmeste togstasjon er Skien stasjon, ca. 14 minutters gange unna.

Fly:

Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 49 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Bygget står, ifølge tilstandsrapporten, på støpt plate og grunnmur mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med fasadeplater. Etasjeskille av betong. Flatt tak, antatt tekket med takpapp/folie.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Bad Overflate gulv | TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
- Balkonger, verandaer og lignende | TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og slitasje og avskalling på skilleveggene.
- Ventilasjon | TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken og naturlig avtrekk på bad.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Ingenting.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 14. april 2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Nei

Innhold

Leiligheten inneholder:

Gang/entré, soverom, bad, stue og kjøkken. Du har også en balkong.

Du har også en bod på 4 kvm i underetasjen/kjeller.

Standard

Gang/entré:

Lys og åpen entré med åpen overgang til oppholdsrommet. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko.

Soverom:

Leiligheten har et soverom, med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Overflatene er lyse og innbydende.

Bad:

Badet fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller avvik. Badet kommer med servant i innredning, med hvite slette fronter. Over servanten er det montert speil. Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert riss eller sprekker i overflater eller fuger, og det er heller ingen synlige avvik ved skjøter eller underkant av plater. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr eller hulrom bak fliser. Rommet er utstyrt med ventiler som kan åpnes.

Stue:

Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her har du plass til sofagruppe og tilhørende møblement.

Kjøkken:

Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, der kjøkkenet er delt inn i to soner. En kjøkkeninnredning med hvitevarer, og en frittstående kjøkkenøy for servering og matlaging. Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Her har du gode lagringsmuligheter i både over og underskaper. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i stål, 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Det tekniske utstyret består av induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte montert i overskap, samt nisje for integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen er fra "Drømme kjøkkenet" og fremstår i normalt god stand uten tegn til mekaniske skader eller vesentlig slitasje. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring for økt sikkerhet.

Vanninstallasjonen er fra 2023, og det er ikke registrert tegn til knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er heller ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Vanntrykket er tilfredsstillende, og det er god avrenning fra både kran og avløp. Det er heller ikke observert symptomer på fukt eller råte i tilstøtende konstruksjoner.

Balkong:

Fra kjøkkenet har du dør ut til en balkong, med plass til en liten sittesone for å nyte sol og frisk luft. Balkongen er vestvendt og er på ca. 7 kvm.

Bod:

Du har i tillegg en bod på ca. 4 kvm.

Overflater:

- Gulv: Flis på bad, laminat i øvrige rom.
- Vegger: Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.
- Tak/himling: Slette malte overflater i alle rom.

Leiligheten i dag utleid. Leietaker er planlagt utflyttet 1 juni.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Spesifikt angitt: Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeider som er gjort i 2023:

- Nye vinduer, balkongdør og inngangsdør.
- Nytt kjøkken fra Drømmekjøkken.
- Bad med varmekabler, flis på gulv og baderomsplater på vegg.
- Rør-i-rør.
- Alt elektrisk er nytt.
- Alle overflater og laminat på gulv.
- Utført vedlikeholdsarbeid utvendig for hele sameiet for rundt 4 millioner i 2022/2023, blant annet tak over alle svalganger og balkonger.

Modernisert/Påkostet år

2023

TV/Internett/Bredbånd

Internett dekkes i fellesutgiftene.

Parkering

Det er ingen fast parkering til leiligheten, gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, og har innlagt varmekabler i gulvet på badet.

Info strømforbruk

Dagens eiere opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 6000-8000 kw/h.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 5 598

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024:

Avløp: kr 1 265,70

Renovasjon: kr 3 426,27

Vann: kr 906,48

Totalt: 5 598,45

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i inneværende år:

Fast Vann 35 M3: kr 943,69

Fast Avløp 35 M3: kr 1 291,06

Renovasjon Felles: kr 3 528,75

Totalt: kr 5 763,50

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. Megler har ikke mottatt informasjon om eiendomsskatt. Dette kan komme utenom.

Formuesverdi primær

Kr 441 106

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 764 424

Formuesverdi sekundær år

2023

Info vannavgift

Ingen vannmåler.

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

Eierbrøk

2/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Sameieavgift (forfall hver 3. md.) 4 978

Tilleggsytelser: Internett (forfall hver 3. md.) 1 500

Felles bygningsforsikring og internett er inkludert i husleien.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 160

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7

Organisasjonsnummer

917463905

Om sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting.

Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 2362, seksjonsnummer 19 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.06.2014 - Dokumentnr: 485322 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 2/100

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra boligens opprinnelige byggeår. Plan- og bygningslovens formelle forutsetninger for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring til 8 nye leiligheter gitt i sak 671/11 datert 11.08.2011, og tillatelse til ytterligere 5 leiligheter gitt i sak 422/12 datert 09.05.2012. Ferdigattesten er datert 21.05.2014.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring og påbygg datert 18.09.2023.

Det foreligger godkjent byggetegninger fra kommunen datert 09.05.2009, 11.05.2009, 15.04.2011, 30.11.2011, 11.12.2011, 24.11.2022, 25.11.2022, 26.11.2022 og 30.11.2022. Tegninger stemmer med dagens bruk av boligen.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.09.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Svar fra Skien kommune vedr. reguleringsforholdene for området - Infolandpakke - kan fåes ved henvendelse til meglers kontor. Eiendommen ligger i området som er avsatt i kommuneplanens arealdel;

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Bevaring kulturmiljø
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?: Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?: Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?: Ja - 4003 2023004 |
Kommunedelplan for Skien sentrum

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer som vil vesentlig endre bruken av leiligheten.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Verneklasse/SEFRAK

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Eiendommen ligger i kulturminneplanen "Skien sentrum med Middelalderbyen" datert 20.03.2025.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

46 350 (Omkostninger totalt)
57 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
60 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 857 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 860 050 (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 46 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 49.850)
Kommunale opplysninger (Kr. 2.000)
Markedspakke (Kr. 12.900)
Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)
Eierskiftegebyr til boligbyggelag (6.570)
Sikring (Kr. 545)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)
Opplysninger fra boligbyggelaget (4.485)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.90 utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

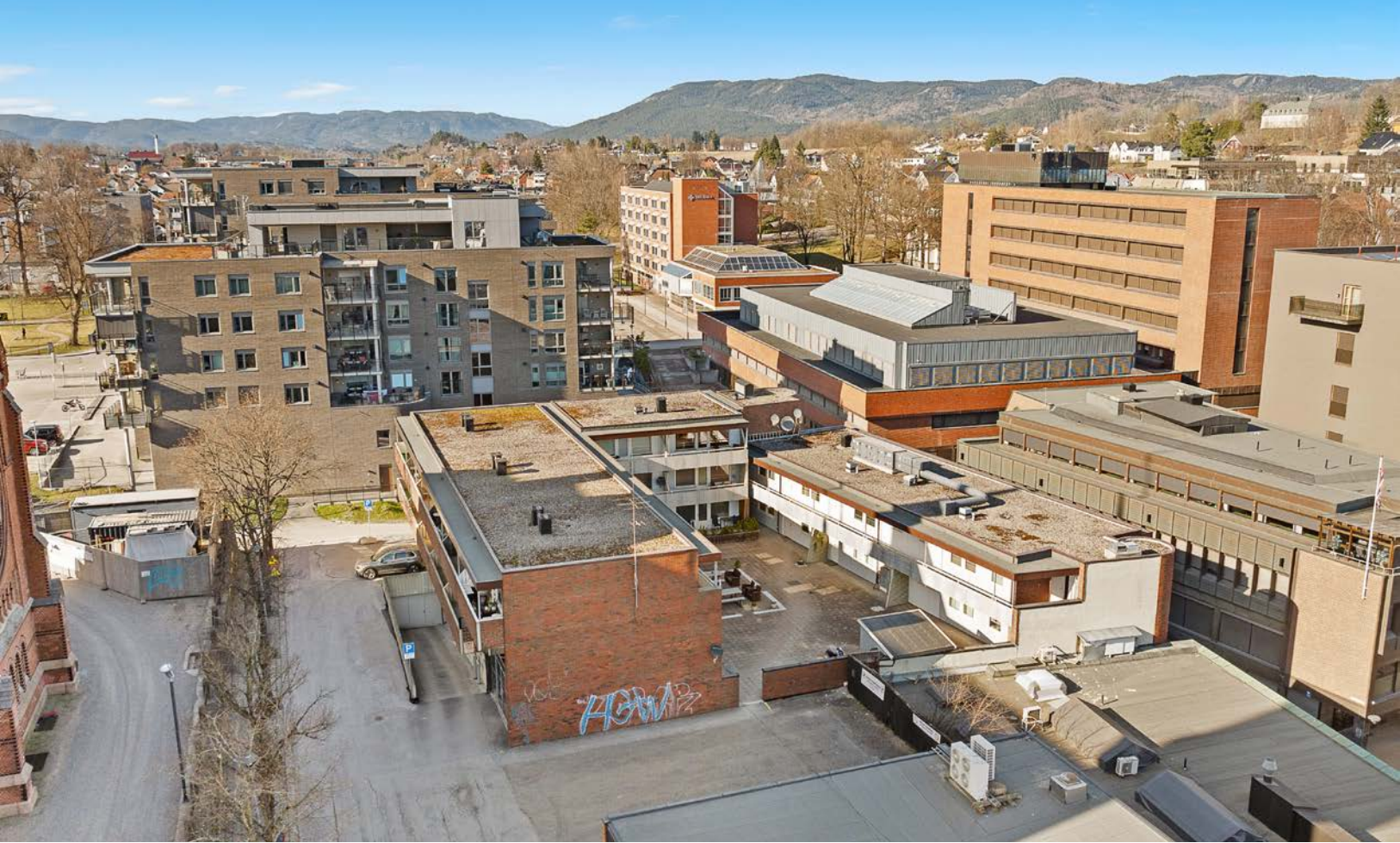
Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

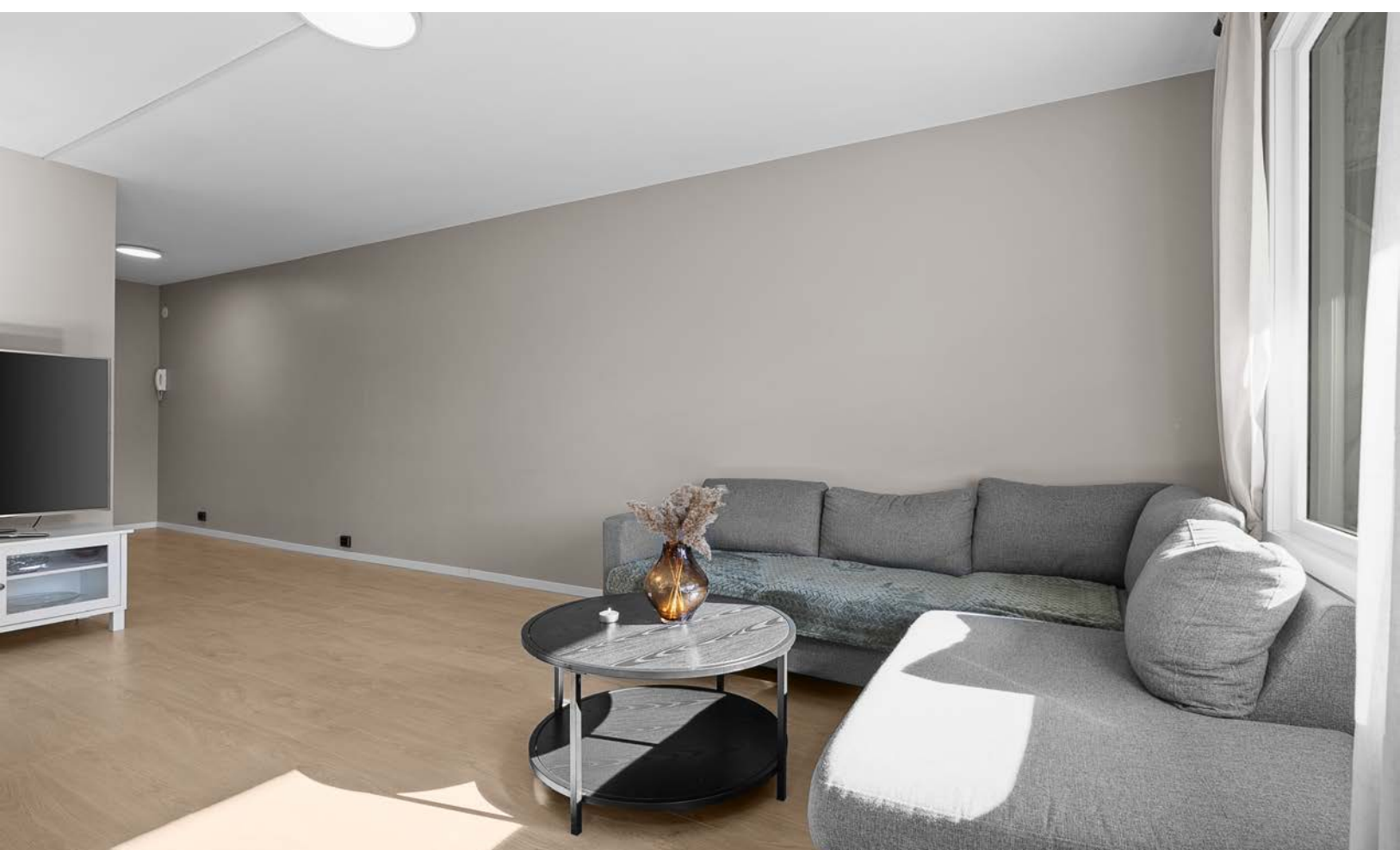
Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

07.05.2025



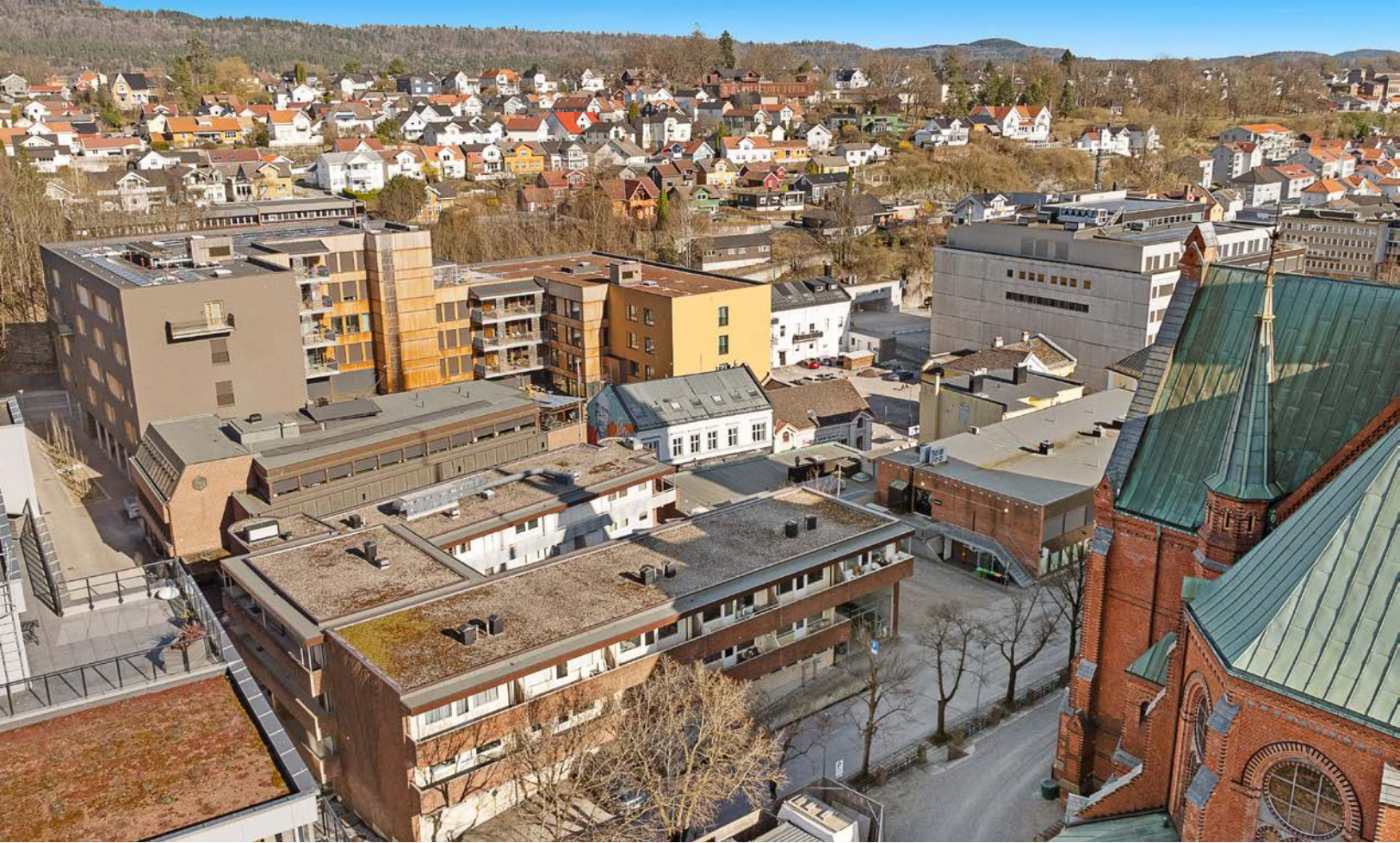






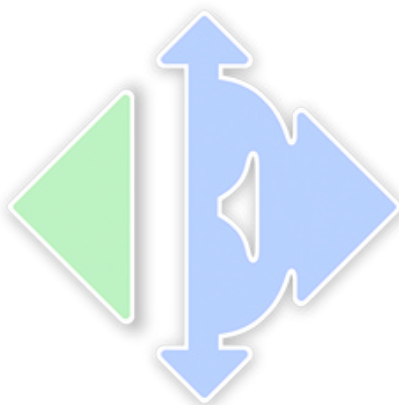






Vedlegg

Andelsleilighet
Kverndalsgata 7
3717 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 25/04/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema 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	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 2362
Hjemmelshaver:	Robin Schönichen
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1977
Tomt:	1196 m²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	14.04.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med fellesareal i midten, parkeringsplasser og sittegrupper. Asfaltert adkomst til bygget.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt plate og grunnmur mot grunn.
Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med fasadeplater.
Etasjeskille av betong.
Flatt tak, antatt tekket med takpapp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,32m på bad, 2,41m i stue, 2,4m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

PARKERING:

Det er mulig å leie plass i felles garasje, ellers benyttes offentlig parkering.

FELLESAREAL:

Felles uteområde foran leiligheten med muligheter for sittegrupper.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt dokumentasjon og produktdatablad på våtrom.

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

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Våtromsplater på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Leiligheten ble renoveret før hjemmelshaver kjøpte.

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 m²	S-Rom m²
3. etasje	47 m2				47 m2	0 m2
Bod		4 m2				
SUM BYGNING	47 m2	4 m2			47 m2	0 m2
SUM BRA	51 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

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

BRA-e:

Bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Skjevheter i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5mm gjennom boligen. Dette er innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Bod:

Det ble registrert salt/kalkutslag på vegger og tydelig fuktluft i boden, noe som tyder på fuktvandring i konstruksjonen og utilstrekkelig ventilasjon.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Robin Schönichen

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

25/04/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

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

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

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

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1,1m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 11mm fall over denne lengden, evt. lokalt fall på ca. 17mm fall 0,8m rundt sluk grunnet tilstrekkelig oppkant rundt hele badet. Det bemerkes ikke tilstrekkelig lokalt fall og det ble ikke dokumentert tilstrekkelig membranoppkant på dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 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 fuktmåleverkøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2023, i følge hjemmelshaver. Det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på membran.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

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

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

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 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, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres tilstrekkelig vanntrykk, god avrenning fra vannkran, komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2023.

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

Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 2023.

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 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt balkong på 7m2 med utgang fra stue/kjøkken.

Støpt dekke med terraseteppe på gulv og støpt rekkverk. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand, foruten slitasje og avskalling på skilleveggene. Det bemerkes at balkongen har helling mot konstruksjon, men det er bygd overvannsrenne som går til nedløp.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og slitasje og avskalling på skilleveggene.

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

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) 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 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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 under kjøkkenbenk og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

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

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

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert under kjøkkenbenk med lekkasjesikring.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1977
 Det var sist inspisert 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 fra kjøkken og naturlig avtrekk til sentralt ventilasjonskanal på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
 Tilluft til boligen via ventiler i vegger.

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken og naturlig avtrekk på bad.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

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 1977
 Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i
 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 9 kurser iht oversikt.
 Overbelastningsvern.

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

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

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av leiligheten. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og slitasje og avskalling på skilleveggene.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken og naturlig avtrekk på bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250028	

Selger 1 navn
Robin Schönnichen

Gateadresse	
Kverndalsgata 7	

Poststed	Postnr
SKIEN	3717

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250028

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: RS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Schönnichen	54d776b5a263c6727731d3a 32cdb891b507fb322	07.05.2025 18:48:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

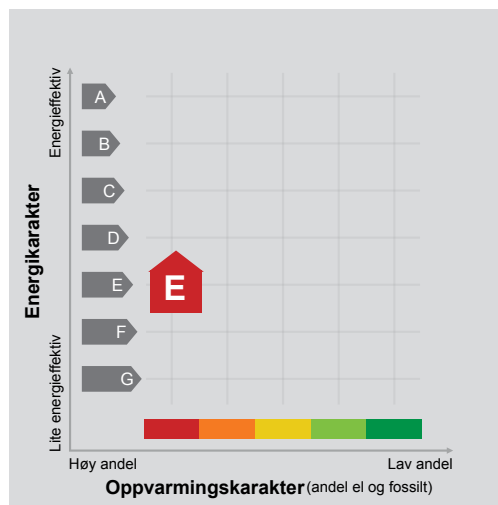
Document reference: 1317250028

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kverndalsgata 7
Postnummer	3717
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2362
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164624897
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-116453
Dato	07.05.2025



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

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

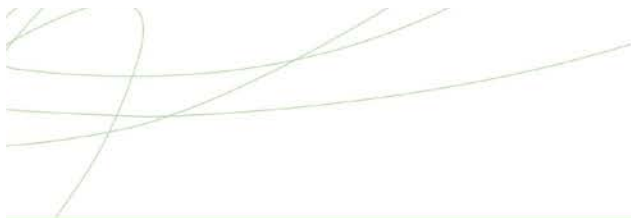
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Redusér innetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 47
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 02.04.25 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7	V³ r ref.:	1580/19
Kverndalsgata 7 H0308	Type:	Sameie
3717 SKIEN	Eiere:	Robin Schjønichen
Organisasjonsnr: 917 463 905	Seksjonsnr:	19

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned:	6 478	
Felleskostnader: Sameieavgift (forfall hver 3. md.)		4 978
Tilleggsytelser: Internett (forfall hver 3. md.)		1 500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	7 126
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	355 257

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Paul Vikse
Adresse: Postboks 95
Postnr/-sted: 3101 TØNSBERG
Telefon: Mob.: 92806329
E-post: paulvikse@advokatvikse.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.04.2025

Utes³ ende saldo:	6 340,33		
Felleskostnader:	6 258,88	Restanse:	6 340,33
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	81,45	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 105	Gjeld:	7 126	Andre inntekter:	344
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 19		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2014
G³ rds/bruksnr: 300/2362
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 1197

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet	SSBnr:	H0308
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2	BRA	45
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2		
Livsl³ p standard:	Nei	Kategori:	2-3 roms 45 kvm		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjrt: 02.04.25 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7	V ³ r ref.:	1580/19
Kverndalsgata 7 H0308	Type:	Sameie
3717 SKIEN	Eiere:	Robin Schjnichen
Organisasjonsnr: 917 463 905		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7 onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Holbergsgate 3.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:

Antall seksjoner til stede: 23 stemmeretter
Antall godkjente fullmakter: 0
Fra SBL: Tor Erik Aas

Møtet ble åpnet av: Boro Milosevic

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Tor Erik Aas

Referent: Stig A. Gåre Andresen

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere: Nita Abrahamsen og Ole Thorvald Johansen

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut den 22.5.2024. 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 1.263.121. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

Vedtak:

Samlet styrehonorar kr. 22.500 - samme nivå som i fjor. Styret har fullmakt til å fordele disse.

Leder: Boro Milosevic

Styremedlem: Stig A. Gåre Andresen

Styremedlem: Paul Vikse

Styremedlem: Andreas Billington

Styremedlem:

Varamedlem: Aron R. Haugland

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder: Boro Milosevic

Styremedlem: Stig G. Andresen

varamedlem: Aron R. Haugland

Vedtak:

Etter valget består styret av

Leder: Ikke valgt. Styret jobber for å finne en kandidat. Innkaller inn ekstraordinært årsmøte.

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

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

Styremedlem: Paul Vikse

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

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

Styremedlem: Andreas Billington

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

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

Styremedlem: Stig A. Gåre Andresen

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

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

Styremedlem:

() Ikke på valg. () Gjenvolgt. () Ny.

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

1. varamedlem: Nita Abrahamsen

2. varamedlem:

3. varamedlem:

**6. Forslag om å tilbakeføre midler til seksjonseierne -
forslag fra Stig A. Gåre Andresen**

Følger som vedlegg til innkallingen

Vedtak:

Vedtatt med 22 stemmer for. 1 stemte mot.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Erik Aas (sign.)	30.05.2024
Sekretær	Stig Arve Gåre Andresen (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Nita Solveig Besta Abrahamsen (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Ole Thorvald Johansen (sign.)	15.06.2024

Innkalling til årsmøte

i Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7 (580)

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00, Holbergsgate 3.

Saksliste:

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige årsmøte.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Leder: Boro Milosevic

Styremedlem: Stig G. Andresen

varamedlem: Aron R. Haugland

6. Forslag om å tilbakeføre midler til seksjonseierne - forslag fra Stig A. Gåre Andresen

Følger som vedlegg til innkallingen

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkommet forslag
Navneseddel og fullmakt

ÅRSBERETNING 2023

Eierseksjonssameiet Kverndalsgata7

Sameiets formål er drift og vedlikehold av sameiets bygninger og fellesareal. Sameiet består av 30 boligenheter og 1 næringsdel i Skien kommune. Sameiet forurensar ikke ytre miljø utover det som er normalt for private husholdninger.

Styret har, siden årsmøtet den 23. mars 2023, bestått av:

Leder:

Boro Milosevic

På valg

Styremedlemmer:

Stig Andresen

På valg

Paul Vikse

Valgt 2023

Andreas Billington

Valgt 2023

Varemedlem:

Aron R. Haugland

På valg

Jfr. vedtektenes §7 skal styret bestå av styrets leder og tre andre styremedlemmer. Sameiet har ingen valgkomité, derfor foreslås og velges styrets medlemmer på årsmøtet.

Det er avholdt 7 styremøter i 2023.

Økonomi/regnskap

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Sameiets regnskap viser et underskudd på 2.806.470 i 2023, som styret anbefaler overført fra annen egenkapital. Samlede driftskostnader utgjorde kr. 3.938.517. Sameiets disponible midler utgjør pr 31.12.2023 kr. 991.168, i tillegg til fordringer på kr. 366.535. Styret anser tilgjengelige midler tilstrekkelig for å dekke de løpende utgiftene og planlagt vedlikehold.

Årsaken til at sameiet har ett stort underskudd i 2023 er ekstraordinært vedlikehold (arbeid med utvendig takoppheng). Våren 2022 ble det innkrevet kr. 4.000.000 fra eierne i sameiet til planlagt ekstraordinært vedlikehold. Midlene til vedlikehold er ført som inntekt og utgiftene som annen driftskostnad. Deler av det ekstraordinære vedlikeholdet ble gjennomført i 2022, mens hoveddelen ble utført våren 2023. Arbeidet med ekstraordinært vedlikehold ble avsluttet i 2023. Dette resulterte i et uvanlig høyt årsresultat i 2022 og ditto et uvanlig stort underskudd i 2023. Driften i sameiet, sett bort fra det ekstraordinære med innkrevne midler og vedlikehold utover normalt, har vært tilfredsstillende og tilnærmet som budsjettet. Det ekstraordinære vedlikeholdet gjennomført i 2022-23 ble utført noe rimeligere enn budsjettet. Av ekstraordinær innsamlede midler våren 2022 på kr. 4.000.000 er ca. kr. 400.000 ubenyttet (står på egen konto). I tillegg har sameiet et ubenyttet beløp for vedlikehold fra KG7 Eiendom AS på ca. kr. 300.000. Styret i sameiet har besluttet at dette er midler som sameiet skal spare til ekstraordinære vedlikeholdstiltak i fremtiden. Det planlegges ikke med ekstraordinært vedlikehold i 2024.

Styret anser at regnskapet gir en riktig oversikt over sameiets drift i året.

Aktivitet i sameiet

Brannsikring

Det ble gjort et større arbeid i 2022 med å få brannsikringen i bygget til å fungere. I 2023 ble det gjort ytterligere arbeid med brannsikringen i bygget for å imøtekomme tiltaksrapport fra Skien Brannvesen. Skien Brannvesen har hatt sluttbefaring og nå er alle forhold rundt brannsikring godkjent. Brannalarmanlegget fungerer tilfredsstillende. Internkontroll for brannvern er laget og årshjulet for brannsikring følges opp av styret. Styret minner om at alle beboere selv er pliktige til å ha montert fungerende røykvarslere i egen leilighet til enhver tid.

Lekkasje i bygningsmassen

Det var vært utfordringer i flere år med til dels store vannlekkasjer fra utvendige tette sluk, tette overvannsrør og sprekker i utvendig vegger. Styret har gjennom flere år jobbet med å få utbedret dette og det har blitt utført arbeid flere steder i bygget de siste årene. I 2023 har overvannsrør/avløp blitt spylt, utvendig sluk reparert og rensset, sprekker tettet etc. Det har også blitt lagt ny asfalt nord-vest for bygget for å få riktigere hell på overvann. Status pr mai 2024 er at de fleste lekkasjer nå er utbedret og det gjenstår litt arbeid med sluker i atrium og en lekkasje i vegg/grunn nord-vest ned til næringsdelen (denne lekkasjen er det vanskelig å kjenne omfanget av før det er undersøkt grundig). Mindre tiltak for å bøte på lekkasjer gjøres løpende.

Husordensregler

Styret minner på at alle beboere skal følge husordensreglene inkludert brannvernsregler. Reglene er hengt opp i inngangspartiet og blir i tillegg sendt pr e-post til alle eiere hvert år. Det er eierne av leilighetene sitt ansvar at beboer følger disse reglene.

Ekstraordinært vedlikehold

Arbeidet med ekstraordinært vedlikehold igangsatt våren 2022 ble avsluttet før sommeren 2023. Arbeid som er gjennomført er oppussing av parkeringskjeller (vask, maling, bytte av elektrisk anlegg, reparasjon av ventilasjonsanlegg mm) og oppsetting av tak over svalganger og balkonger i øverste etasje. Midler som er igjen etter endt vedlikehold er avsatt til sparing for fremtidig vedlikehold.

Det er solgt 3 seksjoner i 2023. Vi har fått nye sameiere som vi ønsker velkomne i sameiet.

Skien, 10. mai 2024

Boro Milosevic
Leder

Paul Vikse
Styremedlem

Andreas Billington
Styremedlem

Stig A. Gåre Andresen
Styremedlem

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
 - Balanse
 - Noter

Revisjonsberetning

Side 5 av 14



SKIEN
PORSGRUNN
REGNSKAPSKONTOR AS



Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	7, 7	186 250	4 180 000
Annen driftsinntekt		906 597	705 492
Sum driftsinntekter		<u>1 092 847</u>	<u>4 885 492</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	151 093	77 448
Annen driftskostnad	2	3 787 424	1 102 266
Sum driftskostnader		<u>3 938 517</u>	<u>1 179 714</u>
Driftsresultat		<u>-2 845 670</u>	<u>3 705 778</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		39 200	13 407
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-2 806 470</u>	<u>3 719 185</u>
Årsresultat		<u>-2 806 470</u>	<u>3 719 185</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	5	-2 806 470	3 719 185

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		322 232	1 394 834
Andre fordringer		44 303	41 198
Sum fordringer		<u>366 535</u>	<u>1 436 032</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	<u>991 168</u>	<u>2 694 104</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 357 703</u>	<u>4 130 136</u>
Sum eiendeler		<u>1 357 703</u>	<u>4 130 136</u>

Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 263 121	4 069 590
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		44 622	49 003
Skyldige offentlige avgifter	3	20 662	592
Annen kortsiktig gjeld	4, 4, 4	29 298	10 951
Sum kortsiktig gjeld		<u>94 582</u>	<u>60 546</u>
Sum gjeld		<u>94 582</u>	<u>60 546</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>1 357 703</u>	<u>4 130 136</u>

31. desember 2023
Skien, 17. april 2024

Boro Milosevic
Styreleder

Stig Arve Gåre Andresen
styremedlem

Andreas Billington
styremedlem

Paul Vikse
styremedlem

Noter til regnskapet for 2023**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	109 924	45 380
Arbeidsgiveravgift	18 669	9 568
Styrehonorar	22 500	22 500
Sum	<u>151 093</u>	<u>77 448</u>

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Styrehonorar til styremedlemmer i 2021/2022	22 500		

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Revisjon	17 500	15 313

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekksmidler utgjør	6 162

Noter til regnskapet for 2023**Note 4 - Annen kortsiktig gjeld består av:**

	2023	2022
Dep. garasjeport åpner	6 750	6 750
Skyldig lønn	12 375	0
Skyldige feriepeng	10 174	4 200
Utbetalte feriepeng	-4 200	-10 140
Motkonto utb. feriepeng	4 200	10 140
	<u>29 299</u>	<u>10 950</u>

Note 5 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	4 069 590	4 069 590
Årsresultat	-2 806 470	-2 806 470
Egenkapital 31.12.2023	<u>1 263 120</u>	<u>1 263 120</u>

Note 6 - Skatt

RF-1140 Tredjepartsopplysninger for Boligsameie er innberettet på hver enkelt seksjonseier for 2023

Fordelte poster:

Andel inntekter	kr.	39.070
Andel formue	kr.	1.357.703
Andel gjeld	kr.	- 94.592

Note 7 - Inntekt

	2023	2022
Refusjon av kostnader avg.fri	6 250	0
Inntekter internett	180 000	4 180 000
	<u>186 250</u>	<u>4 180 000</u>

Det ble i 2022 innkrevet kr 4.000.000 til vedlikehold Jfr. årsmøte vedtak 5/4 2022.
Innsatt egen bankkonto kr. 2.560.000 krav på KG7 Eiendom AS kr. 1.440.000

Saldo bankkonto for vedlikehold viser 31/12 2023 kr. 404.868,70

KG7 Eiendom AS har pr. 31/12 2023 en rest forpliktelse ihht årsmøtevedtak 5/4 2022 pr 31/12 2023 kr. 312.170 Ubenyttet beløp for vedlikehold.

**Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7
v. styrets leder**

Skien, 10.05.2024

Etter at de ekstraordinære vedlikeholdsprosjektene i sameiet er gjennomført i kjeller og på tak, er resterende midler som ble hentet inn sommeren 2022 avsatt til fremtidige ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter.

Da det ikke lenger er planlagt noen ekstraordinære vedlikeholdstiltak på nåværende tidspunkt anser vi det som uhensiktsmessig at disse midlene skal disponeres av sameiet. Vi foreslår således at disse midlene tilbakeføres til seksjonseierne.

Ved å tilbakebetale midlene til eierne, vil hver enkelt eier ha muligheten til å disponere over sine midler etter eget skjønn. Sameiet vil fortsatt ha muligheten til å gjennomføre løpende vedlikehold og møte uforutsette utgifter gjennom det løpende driftsbudsjettet.

Med vennlig hilsen
For KG7 Eiendom AS



Stig A. Gåre Andresen

Nabolagsprofil

Kverndalsgata 7

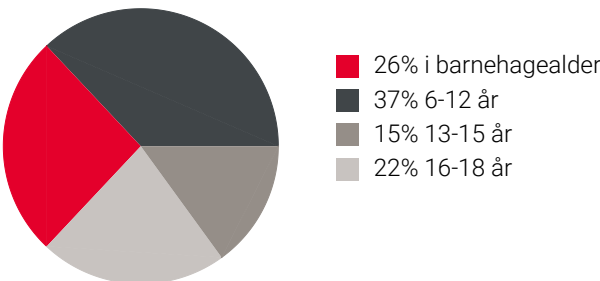
Offentlig transport

🚗 Skien Landmannstorget	2 min 🚶
Totalt 14 ulike linjer	
0.2 km	
🚆 Skien stasjon	14 min 🚶
Linje RE11, RX11, R55	
1.2 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min 🚗

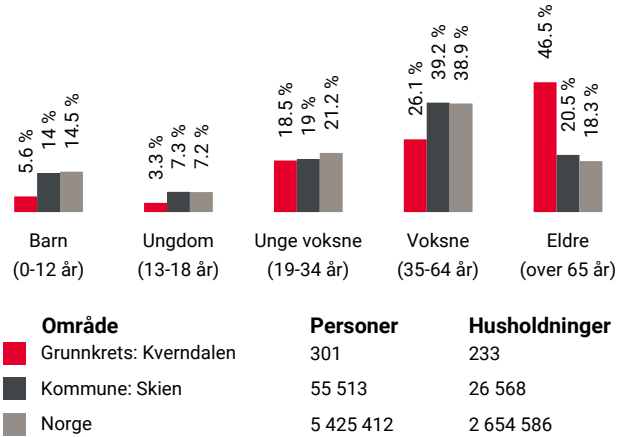
Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.)	8 min 🚶
461 elever, 26 klasser	
0.6 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.)	12 min 🚶
347 elever, 21 klasser	
0.9 km	
Gjerpen barneskole (1-10 kl.)	22 min 🚶
355 elever, 19 klasser	
1.9 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie...	14 min 🚶
93 elever, 6 klasser	
1.2 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min 🚶
279 elever, 13 klasser	
1.9 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	14 min 🚶
230 elever	
1.2 km	
Skien videregående skole	19 min 🚶
1100 elever, 40 klasser	
1.6 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

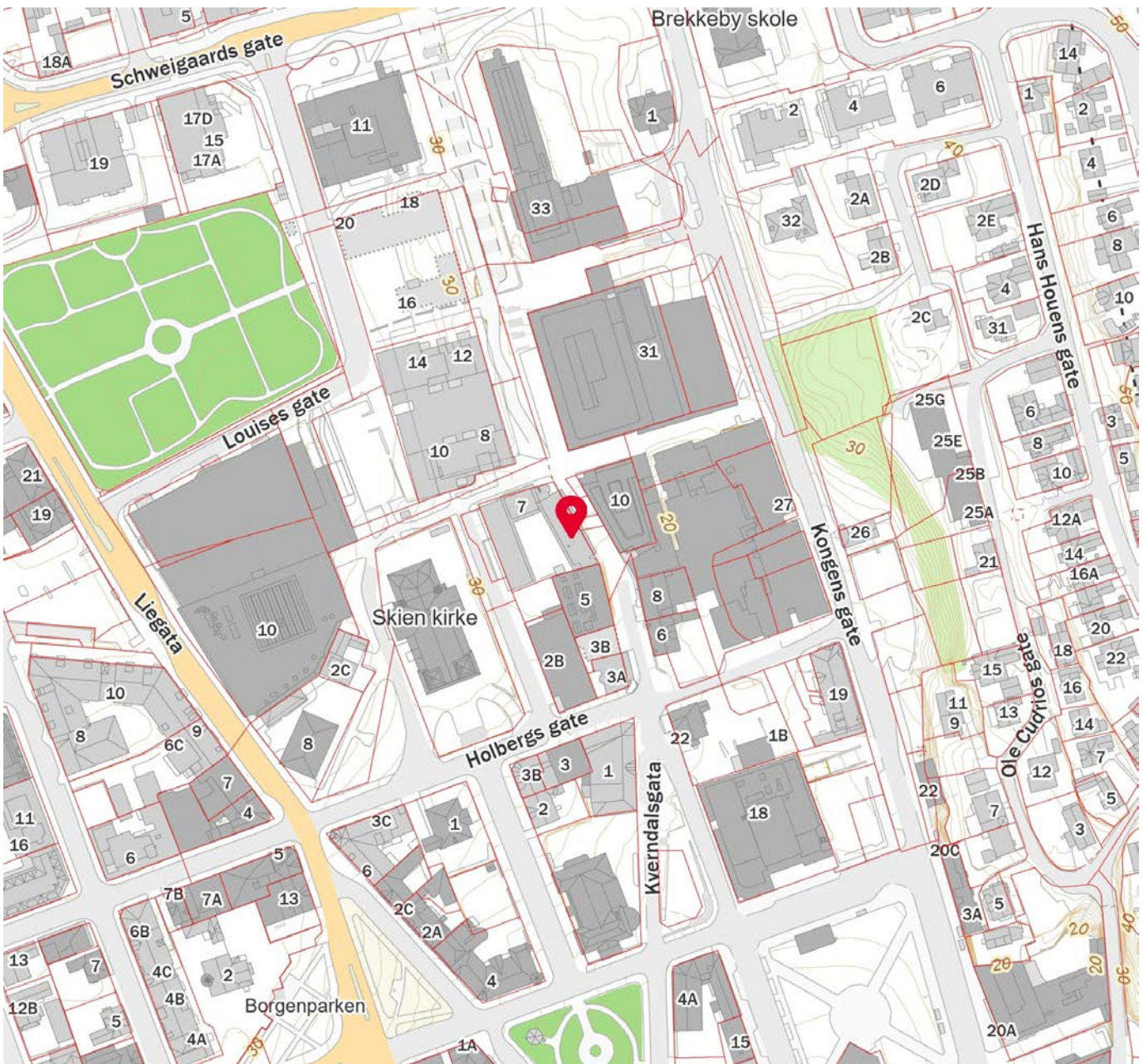
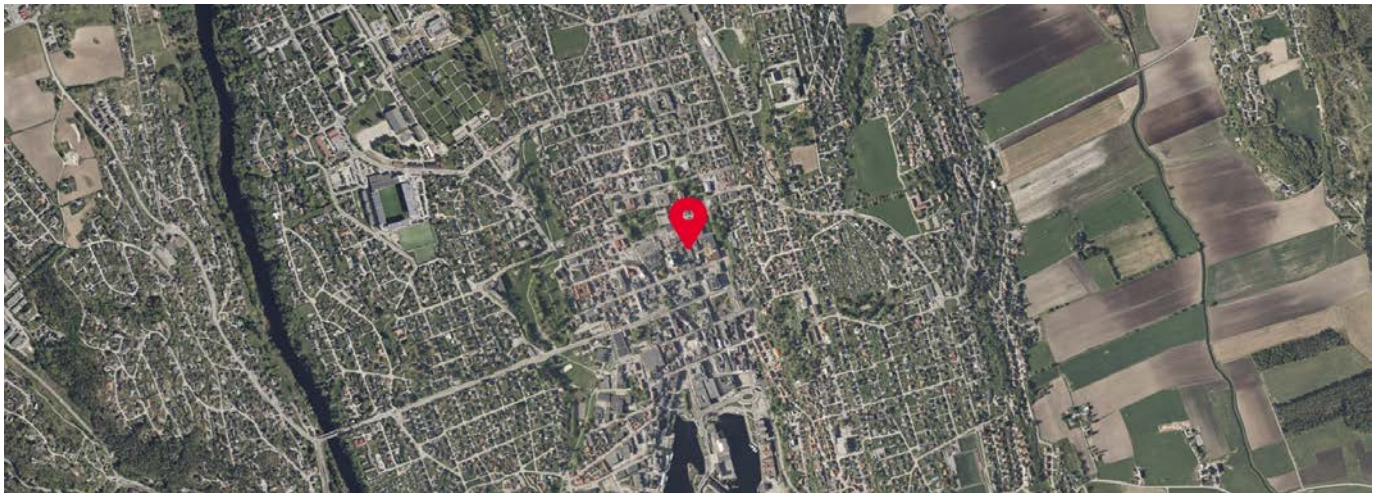
Tabernaklets barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
18 barn	
0.5 km	
Brekke barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
36 barn	
0.8 km	
Lundedalen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
47 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Meny Lietorvet	4 min 🚶
Coop Extra Plesner	4 min 🚶
Søndagsåpent	0.3 km

Sport

🏀 Brekkeby videregående	5 min 🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	
0.4 km	
🏀 Lunde skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	
0.5 km	
🏊 SKY Fitness Skien	4 min 🚶
🏊 MOVA Skien	5 min 🚶



Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen

Løpenummer for forretnings: 601604752
Vedlegg: Ja

kvirent av tinglysing

anisasjonsnr	Navn	Adresse
007141	SKIEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSAVDELING	Postboks 158, 3701 SKIEN

Ekvivalent(er) av forretning

Navn	Bruksenhet	Adresse
BR STRAUME AS		Postboks 18, 5821 BERGEN

Utvikelenhet(er) som er seksjonert

	Gnr	Bnr
5	300	2362

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
300	2362	0	1	3 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	2	3 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	3	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	4	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	5	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	6	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	7	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	8	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	9	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	10	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	11	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	12	3 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	13	3 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	14	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	15	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	16	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	17	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	18	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
300	2362	0	19	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 485322 Tinglyst: 16.06.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5 300	2362	0	20	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	21	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	22	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	23	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	24	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	25	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	26	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	27	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	28	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	29	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	30	2 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
5 300	2362	0	31	36 / 100	Næringseksjon	Ja	Nei

ling til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Returadresse:

Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 988 807 141
Henrik Ibsens gate 2
3724 SKIEN

1)

X Oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

BR. STRAUME AS	
Postboks 18	
Postnr.	Poststed
5821	BERGEN
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr.
979 933 703	

Plass for tinglygingsstempel

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0806	SKIEN		300	2362

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979 933 703	BR. STRAUME AS	1/1

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)
1	B	2	B	13	B	3	B	25	B	2	B	37				49				
2	B	3	B	14	B	2	B	26	B	2	B	38				50				
3	B	2	B	15	B	2	B	27	B	2	B	39				51				
4	B	2	B	16	B	2	B	28	B	2	B	40				52				
5	B	2	B	17	B	2	B	29	B	2	B	41				53				
6	B	2	B	18	B	2	B	30	B	2	B	42				54				
7	B	2	B	19	B	2	B	31	N	36		43				55				
8	B	2	B	20	B	2	B	32				44				56				
9	B	2	B	21	B	2	B	33				45				57				
10	B	2	B	22	B	2	B	34				46				58				
11	B	2	B	23	B	2	B	35				47				59				
12	B	2	B	24	B	2	B	36				48				60				
Sum tellere:				100				= nevner:				100								

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
Har D. Gundersen

Rett kopi bekreftes
 Bergen kommune 9/6-14
 Teknisk sektor
Kari D. Gundersen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

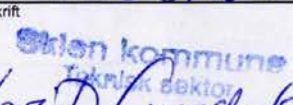
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebraken reduseres)
BERGEN 5/5-14	BR. STRUNE AS <i>Morten Strune</i>	

Dato	Rekvirentens underskrift
5/5-14	<i>[Signature]</i>

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
300	2362			0806 Skien
Dato		Stempel og underskrift		
Skien, 12/6-14		 Kar D. Gundersen		

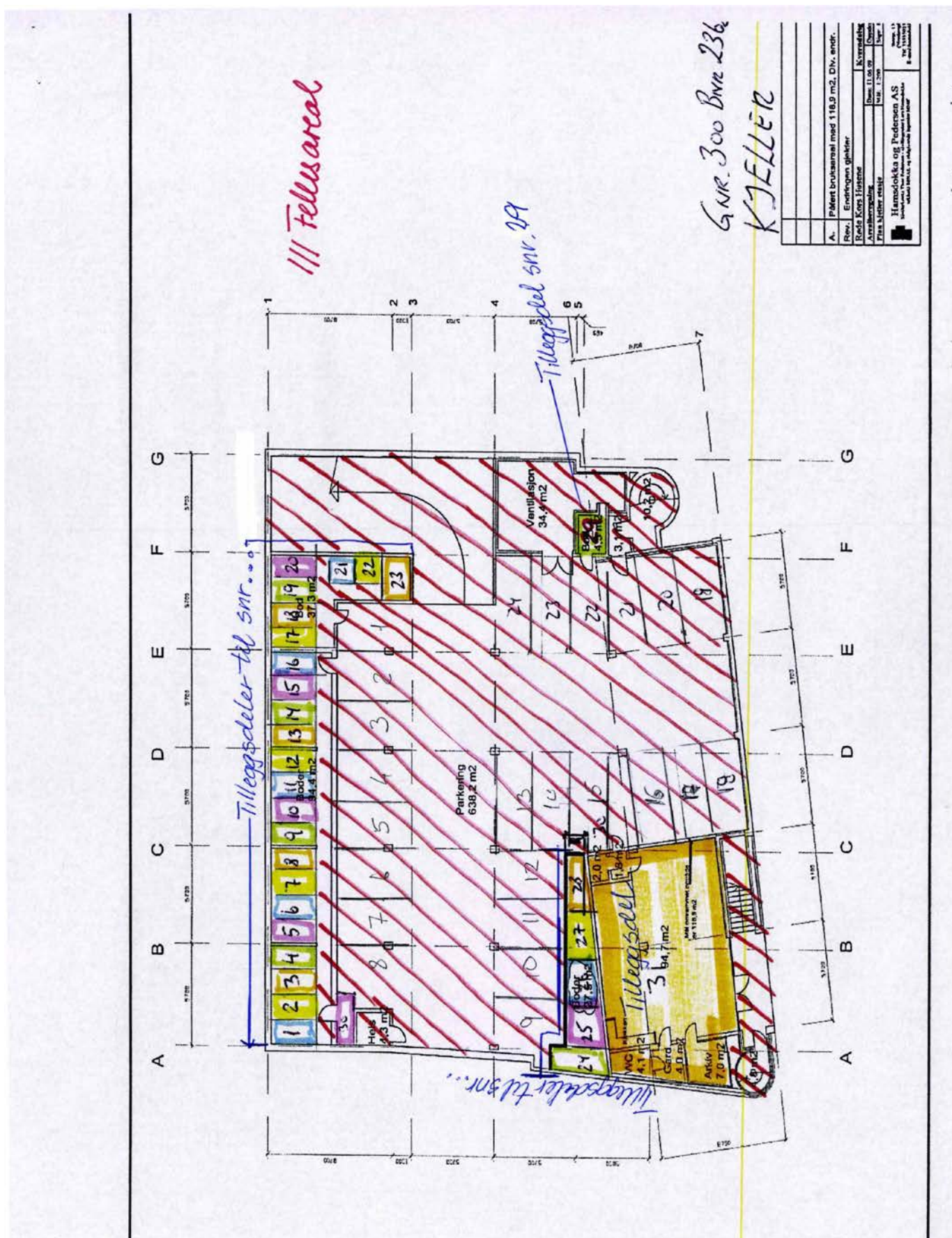
Noter:

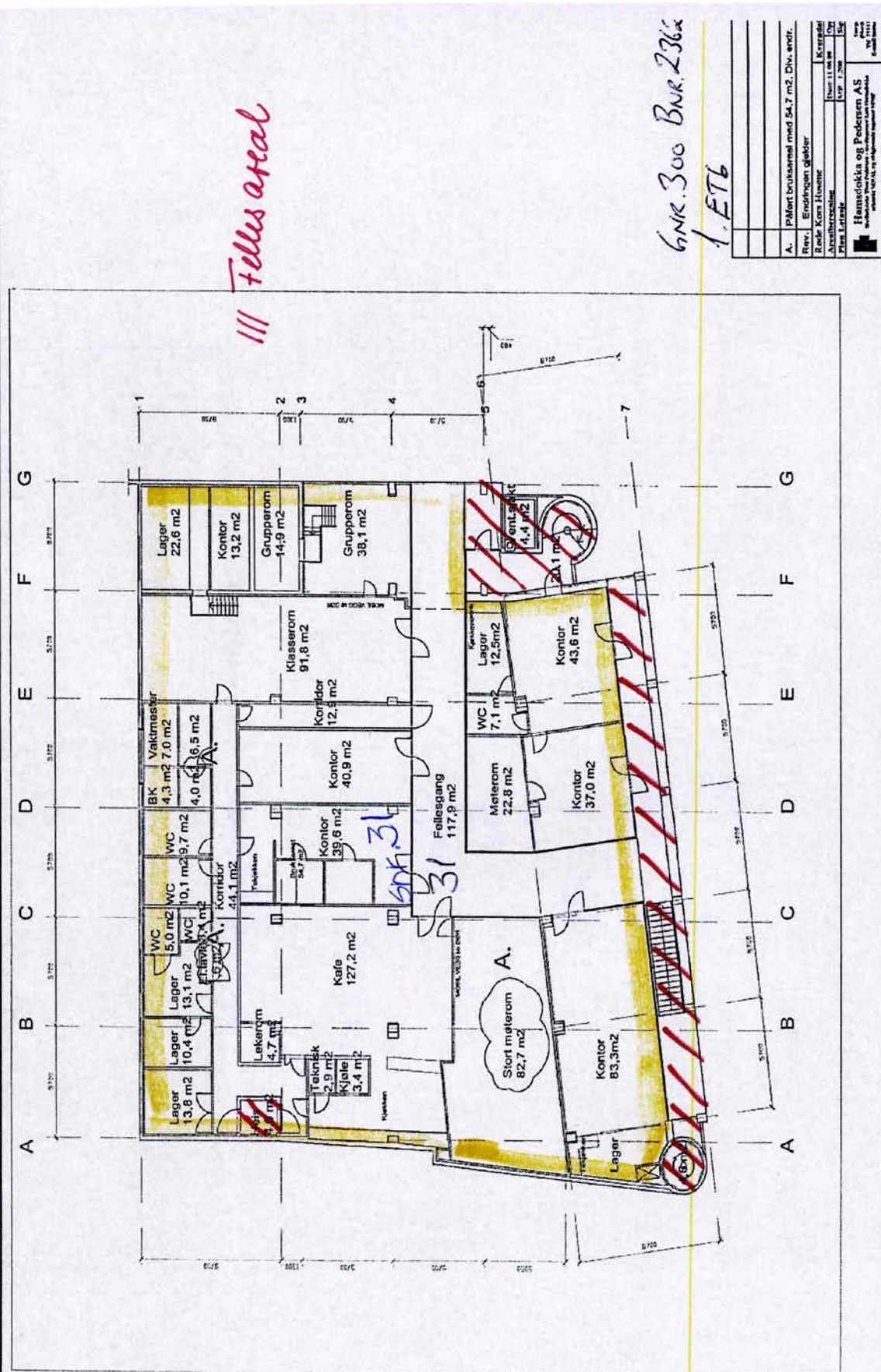
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

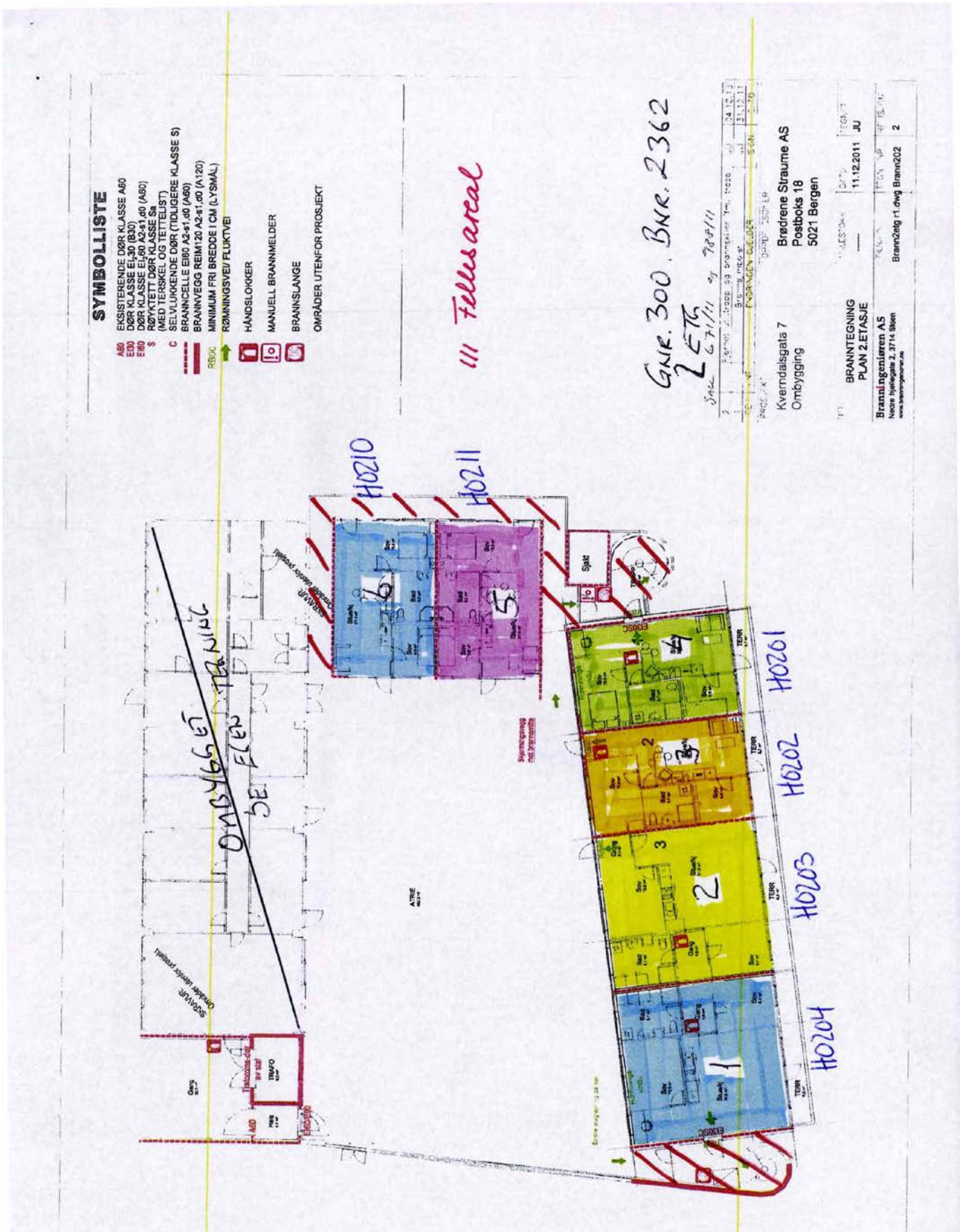
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato _____ Rekvirentens underskrift _____

Rett kopi bekreftes
Skien kommune 12/6-14
Teknisk sektor
Kar D. Gundersen







SYMBOLLISTE

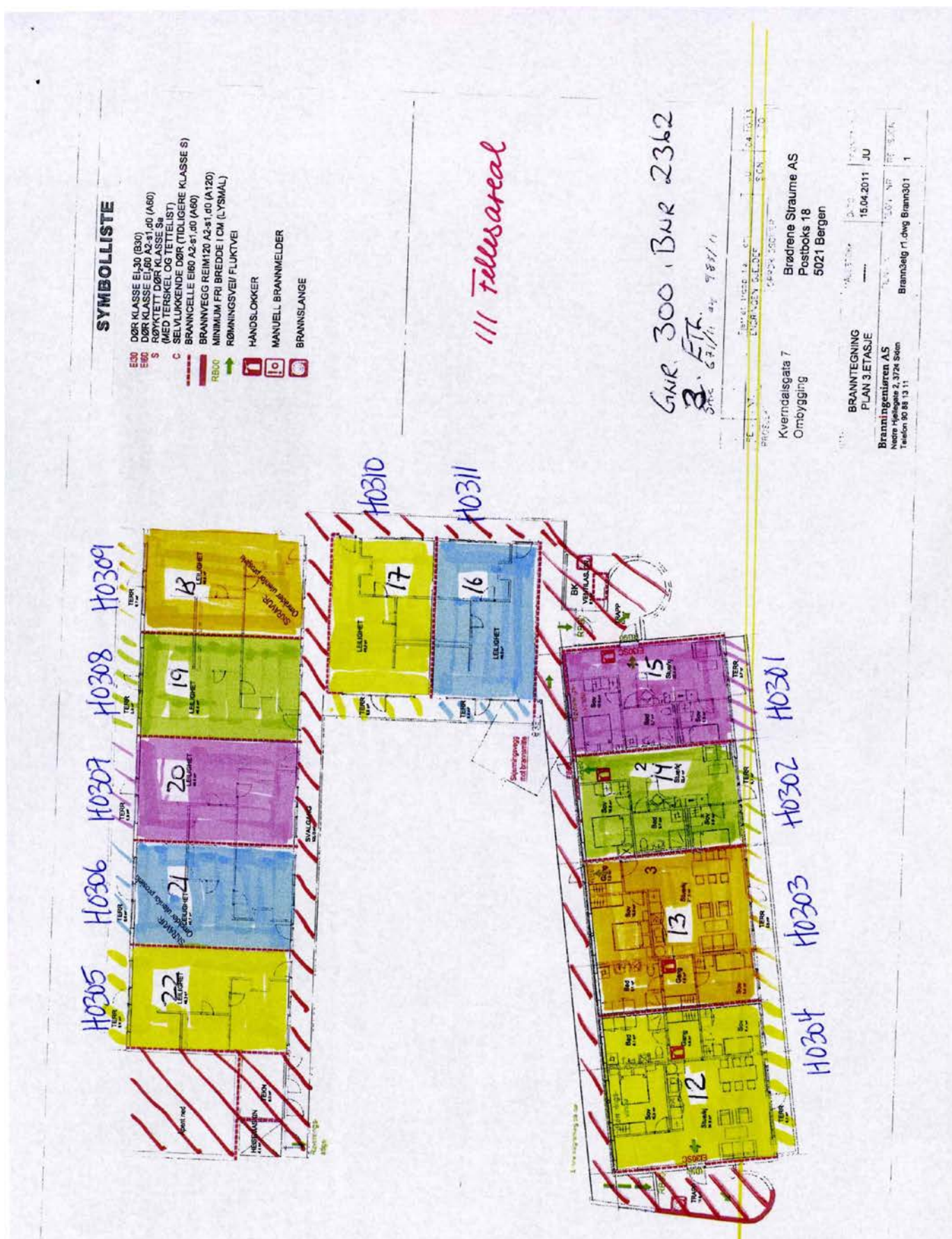
- A60 EKSISTERENDE DØR KLASSE A60
- E60 DØR KLASSE EI-30 (B30)
- E60 DØR KLASSE EI-60 A2-s1,d0 (A60)
- S RØYKTETT DØR KLASSE Ss
- C MED TERSKEL OG TETTELIST
- C SELVLUKKENDE DØR (TIDLIGERE KLASSE S)
- BRANNVEGG EI60 A2-s1,d0 (A60)
- BRANNVEGG REI120 A2-s1,d0 (A120)
- MINIMUM FRI BREDE I CM (LYSMÅL)
- RØNNINGSVEI FLUKTVEI
- HÅNDSLOKKER
- MANUELL BRANNMELDER
- BRANNSLANGE
- OMRÅDER UTENFOR PROSJEKT

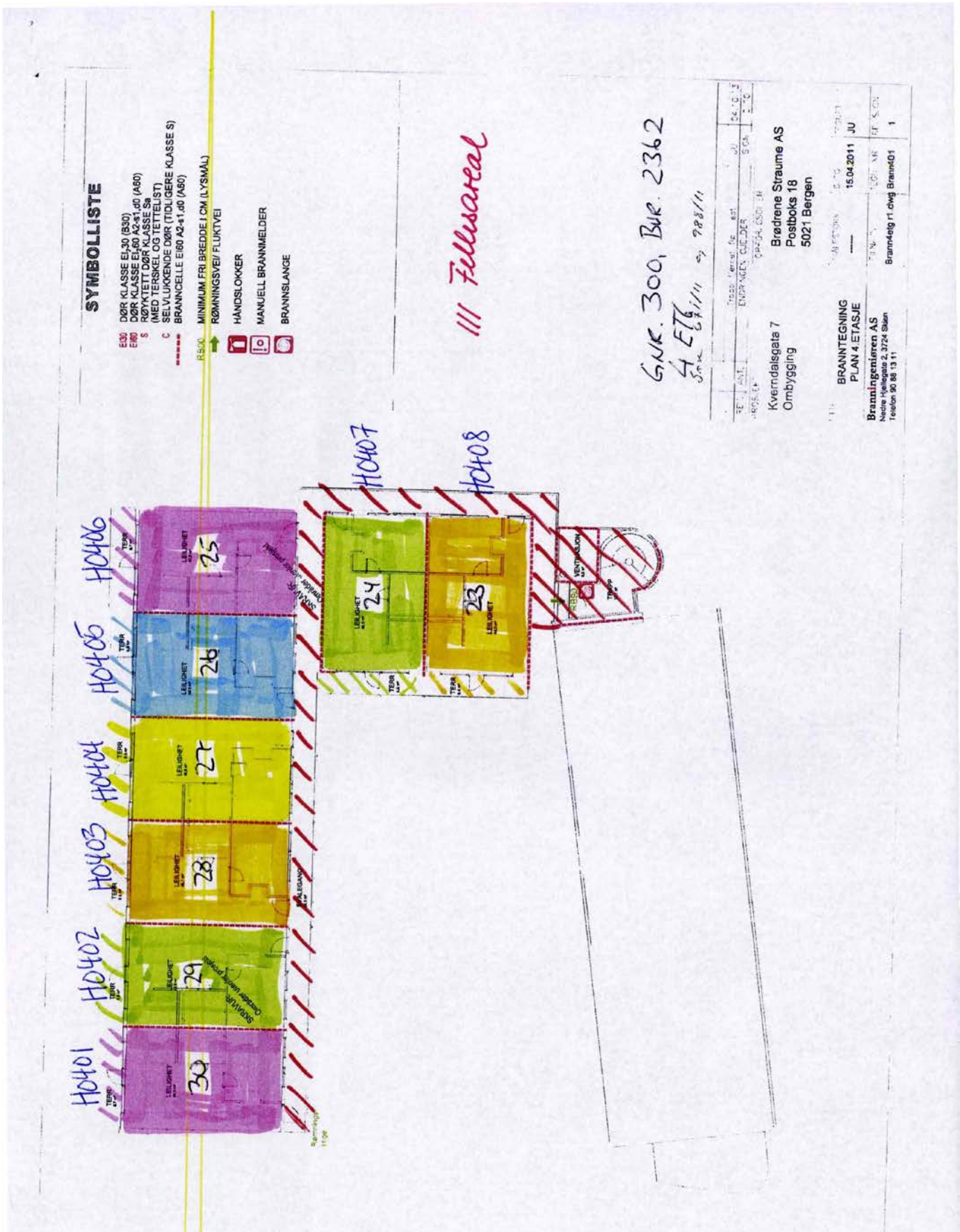
111 Fyllusareal



Gnr. 300, Bnr. 2362
2. etg. Ombykket 022
5m 4/22/12

PROSJEKT	Kvernalsgata 7 5 leiligheter	BRØDERNE STRAUME AS Postboks 18 5021 Bergen	11.12.2011	JU
BRANNTEGNING	PLAN 2 ETASJE			
BRANNINGENIØREN AS	Nedre Høylandsvei 2, 3724 Steen	Brann202	2	





HUSORDENSREGLER

for

Kverndalsgata 7

1. Innledning

- 1.1. Ordensregelens formål er å skape et godt miljø for beboere i sameiet.
- 1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder aller husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet (leietaker).
- 1.3. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- 1.4. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.5. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelse.

2. Søppel

- 2.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
- 2.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 2.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.
- 2.4. Tømming av søppelcontainer

3. Bruk av leiligheten

- 3.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Fredag og lørdag kveld skal det være stille fra midnatt.
- 3.2. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 3.3. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 3.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

4. Bruk av garasje plass

- 4.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

- 4.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedarbeid i garasjene.
- 4.3. Parkering av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.
- 4.4. Sykkelparkering på oppmerket område.

5. Fellesarealer

- 5.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- 5.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 5.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 5.4. Parkeringsplassen foran husene kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende.
- 5.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
- 5.6. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

6. Meldeplikt

- 6.1. Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- 6.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder ifra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

7. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 7.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 7.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet Kverndalsgata 7

G.nr. 300, B.nr. 2362 SKIEN KOMMUNE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 13.05.2020 og 20.06.2024.

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet KVERNDALSGATA 7 (heretter sameiet) for har forretningskontor i Skien. Sameie består av 30 boligseksjoner, samt 1 næringsseksjon u henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 300, bnr. 2362 i Skien kommune med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Bruksenheten og fellesarealet kan bare nyttes i samsvar med formålet og må ikke nyttes slik at det er til uønsket og urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i bruk av anleggende som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§3 FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonens størrelse, uten å gå i detalj på areal. Garasjeplasser i kjeller dispeneres av seksjon 31, som også vil overta festeavtale med Skien kommune på tomt 300/2363.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av mellom 3 og 7 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av

sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger gattet av sameiermøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret ved ledere og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn to tredjedeler av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokoll skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om sist frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter

loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøtet, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkalling.

§12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som

innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§13 OM SAMEIERMØTET

Hver boligseksjon har én stemme.

Næringsseksjon har 16 stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven S 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner S 27.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

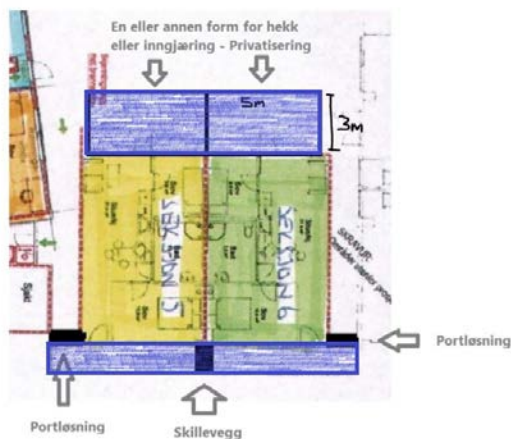
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§22 EKSKLUSIV BRUKSRETT FOR SEKSJON 5 OG 6

Seksjon 5 og 6 tilegnes i felleskap eksklusiv bruksrett til fellesareal iht. Figur 1.



Figur 1 - Eksklusiv bruksrett for seksjon 5 og 6



Tegnforklaring

	KpOmråde kommunedelplan gjeldende		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Tunell		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Arealbruksgrense		KpAngittHensynGrense		KpFareGrense
	Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig		Veg - Nåværende
	Friområde- Nåværende		Park- Nåværende		Park - Framtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Eiendomsteig		

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 avgis.
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: Kverndalsgata 7
3717 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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