MEGLERHUSET
PARTNERS
Telemark

SKOTFOSSVEGEN 243C

INNHOLD

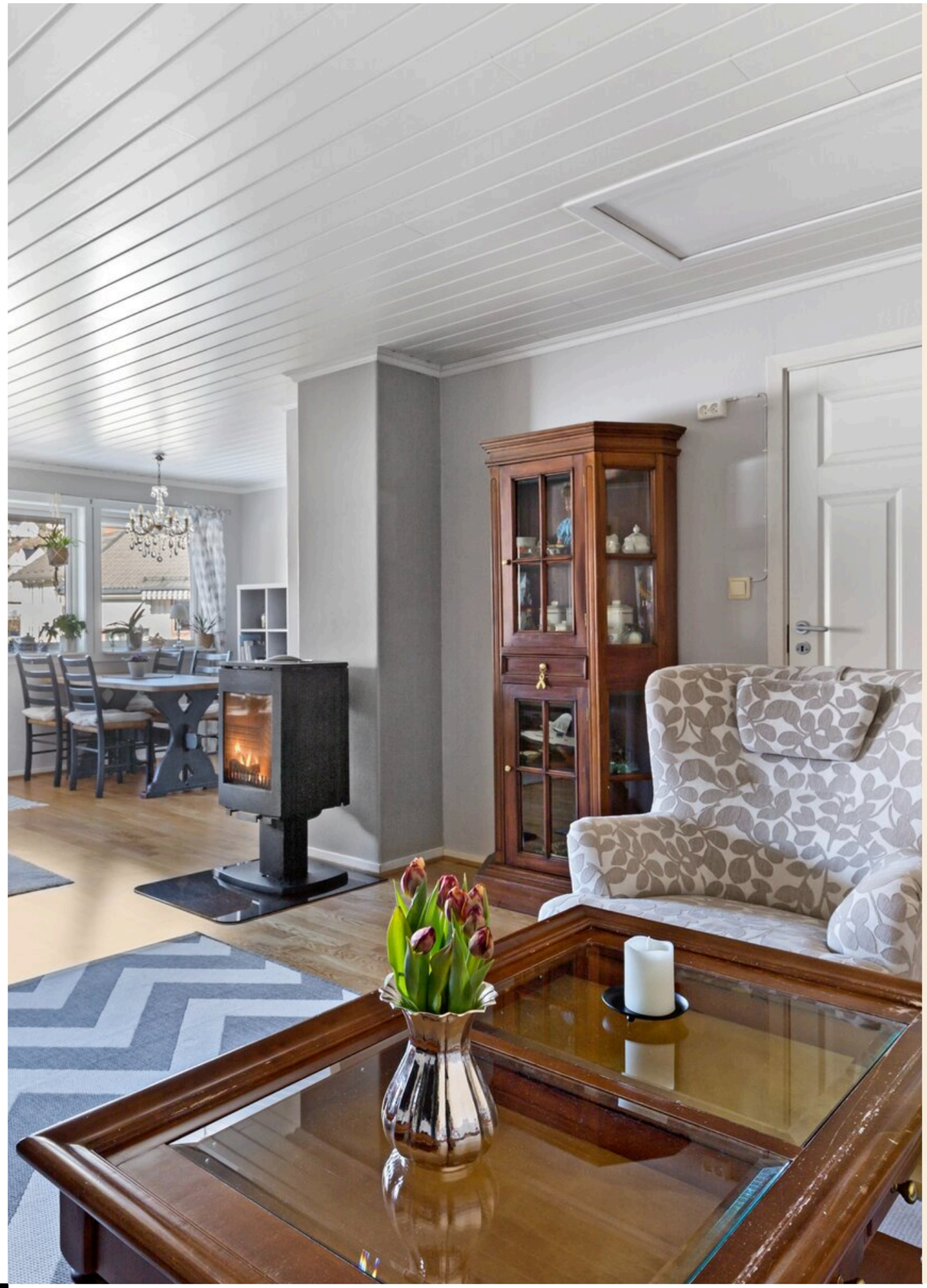
04
Velkommen til Skotfossvegen 243C

06
Nøkkelinformasjon/Megler

40
Beliggenhet

53
Eiendommen

61
Tekniske dokumenter



SKOTFOSSVEGEN 243C

Meglerhuset Telemark v/ Eiendomsmeglerfullmektig MNEF Aleksandra Ostrowska har gleden av å presentere denne flotte leiligheten på Skotfoss. Boligen fremstår som en lettvinn 2 - roms leilighet med lyse overflater og god planløsning. Boligen inneholder gang, koselig soverom med stort garderobeskap, praktisk bad med plass for tørketrommel og åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik veranda. Leiligheten holder gjennomgående god standard. I de fleste rommene er det parkett på gulv. Pent kjøkken med profilerte fronter og benkeplater i heltre . Badet har dusjkabinett, innredning med vask, wc og opplegg til vaskemaskin.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til Skotfoss sentrum med enkel adkomst. Det er et barnevennlig område med fine turområder like utenfor døra bla. Løveid, Skotfosstien,Tors plass, Fantekjerringkollen og Mikaelshulen.
Det er gangavstand til dagligvarebutikk, barneskole, barnehage, offentlig transport, idrettsplass m.m. Nærmeste bussholdeplass er Skotfoss, som ligger kun ett minutter unna boligen.

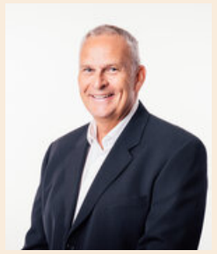
SKOTFOSSVEGEN 243C

Prisantydning	**1 600 000**
Omkostninger	**49 019**
Totalpris	**1 649 019**
Fellesutgifter	**2 500 pr. mnd.**
P-rom	**56 m2**
Bruksareal	**56 m2**
Soverom	**1**
Bad	**1**
Etasje	**2**
Eierform	**Eierseksjon**
Byggeår	**1983**

Aleksandra Ostrowska

Eiendomsmeglerfullmektig

40 75 40 36 / aleksandra@partners.no



Jørn Eik-Nilsen

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

90 63 86 96 / eiknilsen@partners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn

STANDARD

Leiligheten holder gjennomgående god standard.
Kjøkken:
Pent hvitt kjøkken med hvite profilerte fronter fra 2007 med benkeplater i heltre. Utstyr på kjøkken: kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp. På gulvet er det lys parkett av nyere dato.
Stue:
Den gjennomgående løsningen og de store vinduene gir stuen en lys og luftig atmosfære. I stuen
er det plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkongen.

Veranda:
Veranda er vendt mot åpne grøntarealer og den populære Telemarkskanalen.
Soverom:
Leiligheten har ett lyst soverom med plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe.
Bad/Vaskerom:
Praktis bad med dusjkabinett, innredning med vask, wc og opplegg til vaskemaskin.

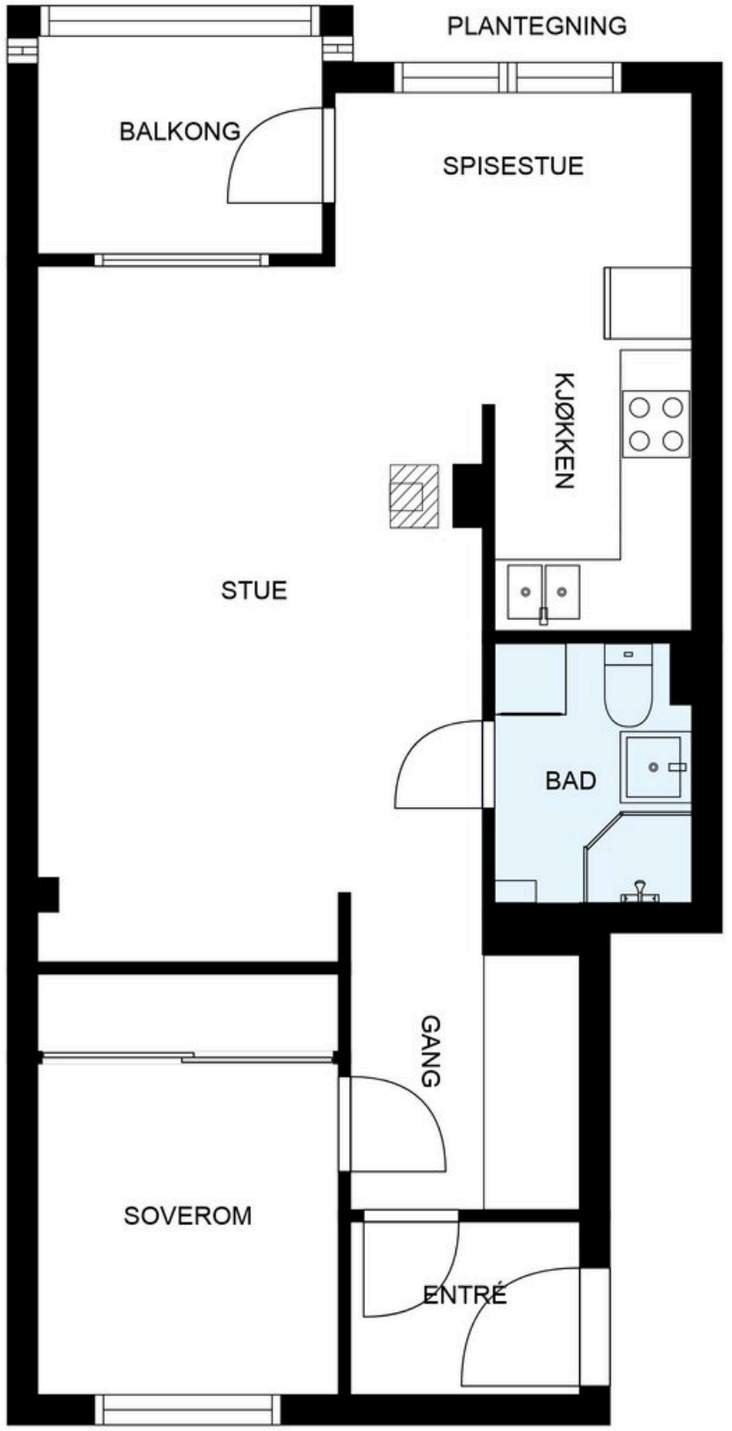
beko
10 YEAR WARRANTY

INNHOLD

Boligen inneholder:
Vindfang, gang, stue og kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen på ca 4 m2.

P-ROM	56 M²
BRA	56 M²



Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement

BELIGGENHET

Skotfoss har rundt 1 700 innbyggere. Stedet ligger ved utløpet av innsjøen Norsjø. Den nederste av kanalene i Telemarkskanalen, Norsjø-Skienkanalen har sitt største sluseanlegg her (Løveid sluser).

Dagligvare
Coop Prix Skotfoss
Post i butikk, PostNord 0.2 km
Coop Prix Åfoss
Post i butikk, PostNord 3.2 km

Varer/Tjenester
Herkules Senter 6 km
Sykehus 6 km

Sport
Aktivitetshall 0.2 km
Tangen friområde 0.6 km
SkyFitness Gulsethallen 5.3 km
SKY Fitness Skien 6 km

Offentlig transport
Skotfoss Linje P4 0.2 km
Skien stasjon Linje R11x, RE11, R55 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp 59 km

Skotfossvegen 243C

Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Skotfoss Linje P4	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje R11x, RE11, R55	12 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min

Skoler

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 150 elever, 11 klasser	0.1 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 85 elever, 9 klasser	7 min 4.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (8-10 kl.) 91 elever, 6 klasser	10 min 5.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 302 elever, 23 klasser	11 min 6.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 364 elever, 16 klasser	11 min 6.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	10 min
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 6.4 km

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

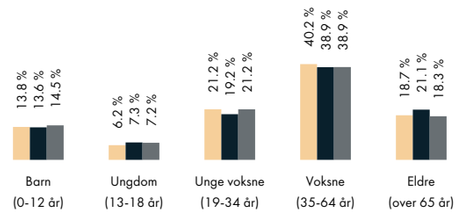
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grøtsund/Skotfoss bruk	794	435
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skotfoss barnehage (1-5 år) 23 barn	0.1 km
Espira Kulturstien (0-5 år) 80 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Skotfoss Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Prix Åfoss Post i butikk, PostNord	7 min 3.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

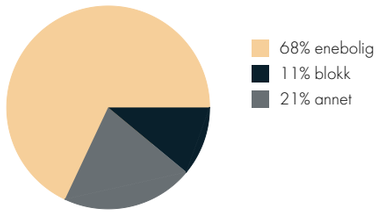
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Sport

Skotfoss skole - gymsal Aktivitetshall	2 min 0.2 km
Tangen friområde - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Actic - Gulsethallen	9 min
SKY Fitness Skien	10 min

Boligmasse



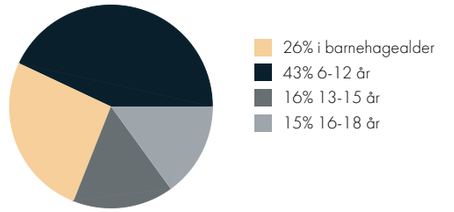
«Utkant men nær by, med barneskole og liten gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

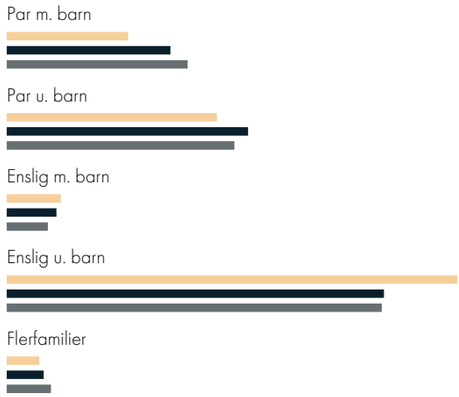
Varer/Tjenester

Lietorvet	9 min
Sykehusapoteket Skien	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
1 600 000,- (Prisantydning)
Omkostninger
199,50 (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
40 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum:
---
41 369,50 (Omkostninger totalt)
---
1 641 369,50 (Totalpris inkl. omkostninger)
kr 1 600 000,- (Prisantydning)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Eventuell valgfri boligkjøperpakke kommer i tillegg på kr. 7 650,-

Felleskostnader
Felleskostnader utgjør ca. kr 2 500,- iflg. styreleder. Vedtekter § 14 " Utgifter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer sameierne seg imellom med 1/26 del. Fellesomkostninger i henhold til dette omfatter så som forsikring, skatter, avgifter, drift og vedlikehold av fellesanlegg, vaktmester, forretningsførsel, lys, plenklipping og snørydding samt bygningsmessige vedlikehold etc."

Sameie
Styreformann:Tommy Pedersen
Telefon: 911 26 553
Styremedlem
Gunn Solvik Pettersen
Styremedlem
Hanna Aasan Sjørholt
hst@aider.no

Hva skjer i gården / vedlikehold etc.
Ifølge periodisert vedlikeholdsplan for Boligsameiet Skotfoss har de nå følgende planer for 2023:
- Vedlikehold av kledning og dører og vinduer mot syd og vest.
- Vedlikehold av kledning og dører og vindu mot nord og øst.
- Vedlikehold av murte og malte murer/ yttervegger.
- Fasadevask
- Nye terrasserekkverk
- Nye terassegulv

Se vedlagte "Periodisert vedlikeholdsplan" og vedlikeholdsplan Sameiet Skotfossvegen 243-249, Skien for nærmere beskrivelse.

Fellesgjeld / lånevilkår
I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Forsikring
Bygningene er forsikret gjennom sameiet.
Seksjonseier må selv besørge innboforsikring.

Regnskap
Sameiets økonomi, tall og informasjon er hentet frastyreformann og styremedlemmer og følger som vedlegg til salgsoppgaven.
Boligsameiet Skotfoss viser et underskudd på kr 30 342 i sitt årsregnskap besto av balanse per 31. desember 2021.
Vedtekter, regnskap og referat fra årsmøte følger som vedlegg.

Vedtekter / husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold
Ifølge ordensregler er det ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:
TG3: Våtrom.Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruketter dagens krav.
TG2: Utvendig/Taktekking.Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
TG2: Utvendig/Nedløp og beslag. Mer enn halvpartenav forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
TG2: Utvendig/Balkonger,terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt iforhold tildagenskrav til rekkverkshøyder.
TG2: Innvendig/Radom.Det er ikke foretatt radonmålinger.
TG2: Kjøkken. Overflater og innredning. Det er hull i benkeplate etter benkoppvaskmaskin.
TG2:Tekniske installasjoner/Vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

TG2:Tekniske installasjoner/Avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
TG2:Tekniske installasjoner/Ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventil på soverom.
TG2: Tekniske installasjoner/ Elektrisk anlegg. Skrusikringer fra byggeår. Skjult ledningsnett.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Lekkasje tak, skal fikses.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Mus men Pelias har fikset det.

Eierseksjonsloven
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. Lov om eierseksjoner §23

Boligens areal
2. etasje: 56 m².
Primærrom: 56 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasjen på ca 4 m2.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse
Arealbeskrivelsene er ihht. NS 3940 og er hentet fra vedlagte rapport fra takstmann.

Adkomst
Fra Skien følger du skiltene mot Gulset og Skotfoss. Når du kommer til Skotfoss sentrum får leiligheten på venstre side, nr. 243C. Leiligheten ligger i 2 etasje.

Leiligheten er merket med " TIL SALGS" plakater fra Meglerhuset Telemark. Det vil bli skiltet til fellesvisning. Se forøvrig vedlagt kart i salgsoppgaven og på Finn.no

Tomt
Tomten er fellesareal på 4010 m2. Tomten er fint opparbeidet og beplantet.

Garasje / parkering
Biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor boligen.

Byggemåte
Leilighet beliggende i 2.etg i bygg med flere leiligheter. Byggeår ifølge ferdigattest er 1983.

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1983.Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stuedel fra byggeår.
4 vinduer fra 2017. Bygningen har teak/finert hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Overbygd veranda og markise. Tekking er ukjent. Tepper på gulv over treplanting. Malt rekkverk.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte mdf paneler. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har elementpipe og peisovn.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest utstedt den: 11.02.1983

Barnehage / skole i området
Barnehager:
Skotfoss oppvekstsenter - Barnehage 0.1 km
Kulturstien barnehage (0-6 år) 1.3 km

Skoler:
Skotfoss oppvekstsenter 0.1 km

Oasen skole Grenland 4.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 7.0 km
Gulset ungdomsskole 7.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 6.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 6.6 km
Hjalmar Johansen vgs. 6.4 km

Adgang til utleie
Det antas at hele boligen kan leies ut.

Vi gjør oppmerksom på at endringer i Eierseksjonsloven med virkning fra 01.01.2020 gir begrensninger i rett til korttidsutleie av hele boligseksjonen. Reglene om korttidsutleie finnes i eierseksjonslovens § 24 og borettslagslovens § 5-4.

Oppvarming
Peisovn i stue og for øvrig elektrisk oppvarming.

Energimerking
Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter
Kr. 9 883 pr. år.Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, feiing, renovasjon og vann.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 465 862 pr. 13.03.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 770 275 pr. 13.03.23

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
I kommuneplan (vedtaksdato 16.06.2016) viseseiendommen som avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende
Friområde - Nåværende
Offentlige planer:
3807 443 - Forslag til regulerings- bebyggelses - og tomtedelingsplan for Torget på Skotfoss.
Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelsesdato: 7.5.1981.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
HEFTELSER:
1915/900328-1/101 Erklæring/avtale .14.04.1915.Bestemmelse om flytting av grunnmur i forb. med opparbeidelse av veg.
Overført fra: 3807-283/38 gjelder denne registerenheten med flere.

1966/843-1/101 Erklæring/avtale.24.03.1966. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv Overført fra: 3807-283/38. Gjelder denne registerenheten med flere.

1968/1094-1/101 Bestemmelse om bebyggelse.03.04.1968.Rettighetshaver:Knr:0806 Gnr:283 Bnr:126 Rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:283 Bnr:100
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
Overført fra: 3807-283/38.Gjelder denne registerenheten med flere

1982/11751-1/101 Bestemmelse om veg.09.09.1982 .Overført fra gnr 283 bnr 494.Overført fra: 3807-283/38.Gjelder denne registerenheten med flere

1983/3676-45/101.
Erklæring/avtale.09.03.1983.PANTERETT TIL SAMEIET.SOM SIKKERHET FOR FELLESUTGIFTER FOR: NOK 5,000,-. MED PRIORITETETTER LÅN TIL DEN NORSKE STATS HUSBANK OG LÅN INNENFOR 90% AV KJØPESUMMEN.

2020/3415746-1/200 Bestemmelse om veg 01.12.2020 21:00.rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:283 Bnr:84.Gjelder denne registerenheten med flere.

GRUNNDATA:
1983/3676-2/101 Seksjonering - tinglyst.09.03.1983.Opprettet seksjoner:snr: 6 formål: Bolig
sameiebrøk: 1/26 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Skien kommune.

Tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 40 75 40 36 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter nærmer avtale.Eiendommen er klar for raks overtakelse.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med

vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen.

Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Forkjøpsrett
Ifølge Vedtekter for boligsameie Skotfoss § 1.
En sameier skal ikke ha forskjøpsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Adresse og matrikkel
Gnr. 283 bnr. 38 snr. 22, leilighetsnr. 201 orgnr. 999240925 i Skien kommune

Eier
Lill Kverndokk

Oppdragsnummer
90-23-0015

Meglers vederlag
Markedspakke (Kr.10 000)
Tilrettelegging (Kr.12 300)
Oppgjør (Kr.6 950)
Provisjon (forutsatt salgssum: 1 650 000,-) (Kr.23 100)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Egne notater Skotfossvegen 243C

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 283, bnr. 38, snr. 22

Areal (BRA): Rekkehus 56 m²

Befaringsdato: 02.03.2023 **Rapportdato:** 02.05.2023 **Oppdragsnr.:** 19188-1242 **Referansenummer:** IS2068

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn T. Hansen

Gyldig rapport
02.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk. *Skjønn
*Næring. *Skade.
*Bolig

Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet fra 1983. Leilighet i 2 etasje. Bod i kjeller på 4 m2..
Asfaltert parkeringsplass.
Parkett i kjøkken og stue av nyere dato.
Malt tapet på vegger og MDF panel i himlinger.
Kjøkken fra 2007 i følge eier.
Bad/vaskerom er fra byggeår.
Vinduer i stue og terrassedør Er fra byggeår.
4 vinduer fra 2017.

Ventil mangler på soverom.
Spor etter tidligere innredning på kjøkken vegg og tak.

Rekkehus - Byggeår: 1983

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1983.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stuedel fra byggeår.
4 vinduer fra 2017.
Bygningen har teak/finert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Overbygd veranda og markise.
Tekking er ukjent. Tepper på gulv over treplanting.
Malt rekkverk.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.
Veggene har malt tapet. Innvendige tak har malte mdf paneler.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og peisovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, malt stie på vegg og malte plater i tak,
5 mm fall til sluk.
Dusjkabinett , innredning med vask, wc og opplegg til vaskemaskin.
Varmekolbe på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Nabovegger mot dusjhjørne.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Skrusikringer fra byggeår.Skjult ledningsnett.
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Felles tomt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

Rekkehus

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	56	56	0
Sum	**56**	**56**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

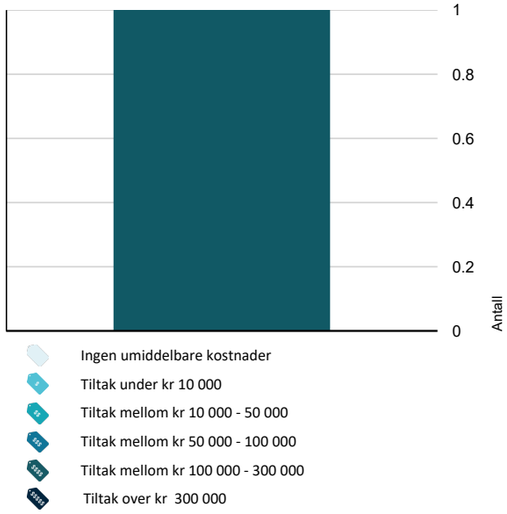
Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom
Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom
Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking
Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag
Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Det er avvik:

Hull i benkeplate etter benkoppvaskmaskin.
Plate på vegg og i himling etter tidligere innredning.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventil på soverom.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Skrusikringer fra byggeår.Skjult ledningsnett.

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1983

Kommentar
I følge eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking — TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag — TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1983.

Takrenner og nedløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon — TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft — TG 1

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft

Tilstandsrapport

Vinduer — TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stuedel fra byggeår.
4 vinduer fra 2017.

Dører — TG 1

Bygningen har teak/finert hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Inngangsdør.

Terrassedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 2

Overbygd veranda og markise.
Tekking er ukjent. Tepper på gulv over treplanting.
Malt rekkverk.

Veranda.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Overflater — TG 1

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt tapet.
Innvendige tak har malte mdf paneler.

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radon — TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Moderat til lav radonforekomst i området i følge radonkart.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

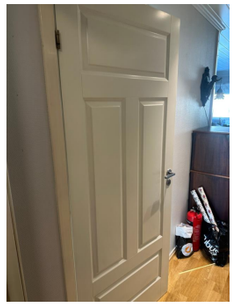
Pipe og ildsted — TG 1

Boligen har elementpipe og peisovn.

Peisovn i stue.

Innvendige dører — TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Malte innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell — TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, malt stie på vegg og malte plater i tak,
5 mm fall til sluk.
Dusjkabinett , innredning med vask, wc og opplegg til vaskemaskin.
Varmekolbe på vegg.

Bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG er satt på grunnlag av at våtrom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og golv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og golv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på golv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing, Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på golv og vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom — TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Nabovegger mot dusjhjørne.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, komfyr og platetopp.

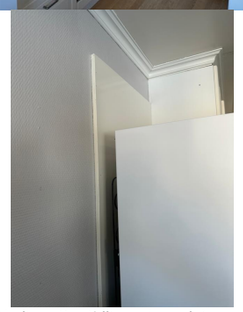


Plate på vegg og himling etter tidligere innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hull i benkeplate etter benkoppvaskmaskin.
Plate på vegg og i himling etter tidligere innredning.

Tiltak
• Tiltak:

Oppgradering etter eget behov.

Avtrekk — TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk over ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør — TG 2

Det er avløpsrør av plast. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ventilasjon — TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventil på soverom.

Tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank — TG 1

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

vvtank i kjøkkenbenk.
Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg — TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Skrusikringer fra byggeår.Skjult ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Sikringsskap.

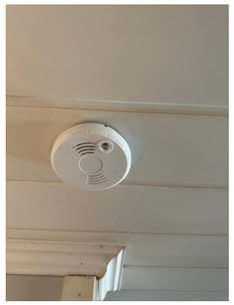
Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukknings apparat.

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



Røykvarsler.

Brannslukningsapparat.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	56	56	0	Vindfang , Gang , Soverom , Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken	
Sum	56	56	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2023	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Lill Kverndokk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	283	38		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Skotfossvegen 243 C

Hjemmelshaver
Kverndokk Lill

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde sentralt på Skotfoss.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst og parkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Felles tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.02.2023		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring	03.03.2023		Fremvist	0	Nei
Meglerpakke	03.03.2023		Fremvist	0	Nei

Skotfossvegen 243 C, 3720 SKIEN
Gnr 283 - Bnr 38
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IS2068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Telemark AS	Oppdragsnr.	90230015
Adresse	Skotfossvegen 243C		
Postnr.	3720	Sted	Skien
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år6mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Vet ikke.	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Lill	Etternavn	Kverndokk

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Lekkasje tak skal fikses.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Mus men pelias har fikset det.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 02/03/2023 17:02:37 (EES-versjon: 2)

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 24.02.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**283**	Bnr:	**38**	Fnr:		Snr:	**22**
Adresse:	**Skotfossvegen 243C, 3720 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	BOLIGSEKSJON	Beregnet areal	0
Etablert dato	09.03.1983	Arealmerknader	
Oppdatert dato	30.08.2019	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/26		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	283/38, 283/38/0/1, 283/38/0/2, 283/38/0/3, 283/38/0/4, 283/38/0/5, 283/38/0/6, 283/38/0/7, 283/38/0/8, 283/38/0/9, 283/38/0/10, 283/38/0/11, 283/38/0/12, 283/38/0/13, 283/38/0/14, 283/38/0/15, 283/38/0/16, 283/38/0/17, 283/38/0/18, 283/38/0/19, 283/38/0/20, 283/38/0/21, 283/38/0/22, 283/38/0/23, 283/38/0/24, 283/38/0/25, 283/38/0/26
Seksjonering Seksjonering	09.03.1983			283/38, 283/38/0/22

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVERNDOKK LILL F240955*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Skotfossvegen 243C 3720 SKIEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skotfossvegen 243C	H0201	283/38/0/22	52	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Skotfossvegen 243 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3720 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1203 Nedre Skotfoss	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	8 SKOTFOSS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117780694		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	01.10.1983

1: Bygning 117780694: Rekkehus (131), Tatt i bruk 01.10.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	536
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	536
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.03.1982	15.03.1982
Tatt i bruk	01.10.1983	01.10.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skotfossvegen 243C	H0201	283/38/0/22	52	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	268	0	268	0	0	0
H01	4	268	0	268	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 283/38

Bruksnavn	SOLBAKKEN	Beregnet areal	4010.8
Etablert dato	01.12.1891	Historisk oppgitt areal	4014,5
Oppdatert dato	11.02.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564065.2	529961.43	0	Ja	4010.8	

Kulturminnerapport

Eiendom	3807 283/38		
Utskriftsdato	24.02.2023	**Antall datasett**	5

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Utskriftsdato: 24.02.2023

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	3807	**Gårdsnr.**	283	**Bruksnr.**	38	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Skotfossvegen 243C, 3720 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 247,87 kr
Eiendomsskatt	936,97 kr
Feiing	495,08 kr
Renovasjon	2 998,79 kr
Vann	1 587,70 kr
Sum	**8 266,41 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	240500 0/00	3,90 kr	1/1	0 %	938,00 kr	156,16 kr
Vann areal O/40 M2	60 m^3	22,57 kr	1/1	0 %	1 354,50 kr	225,75 kr
Avløp areal O/40 M2	60 m^3	31,80 kr	1/1	0 %	1 908,00 kr	318,00 kr
Bruksareal	52 Areal	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fast Vann 35 M3	1 Stk	790,13 kr	1/1	0 %	790,13 kr	131,70 kr
Fast Avløp 35 M3	1 Stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	185,50 kr
Renovasjon felles	1 stk	3 282,50 kr	1/1	0 %	3 282,50 kr	547,08 kr
Tilsynsgebyr	1 Stk	248,75 kr	1/1	0 %	248,75 kr	41,45 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	1 Stk	248,75 kr	1/1	0 %	248,75 kr	41,45 kr
				Sum	**9 883,63 kr**	**1 647,09 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 24.02.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	**283**	Bnr:	**38**	Fnr:		Snr:	**22**
Adresse:	**Skotfossvegen 243C, 3720 SKIEN**						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	☐
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	☒
Eiendommen har adkomst til riksveg	☐

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	☒
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	☐

Merknader:	

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 Skien
Sentralbord 21507

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

FERDIGATTEST

i henhold til bygningslovens § 99.1. Gitt av bygningssjefen etter delegasjon fra bygningsrådet, godkjent av komm.- og arbeidsdepartementet 4. okt. 1976.

IR/it

Hus og Hyttebygg A/S
Blekebakkvn. 1
3700 SKIEN

BYGGEMELDING INNK:

Eiendom: Skotfossvn. 243, gnr. 283, bnr. 38, 40 og 494 Sone: Solum

Eier: Hus og Hyttebygg A/S Arbeidets art: Boligbygg, h- og v-delt

Godkjent: 17/12-81

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

Avgiftspliktig vann og kloakk, leieareal 232 m^2.

Gjenpart: Bykassa
Brannsjefen

Skien, 11. februar 1983

Arnt Reppesgård
bygningssjef /I. Rosland

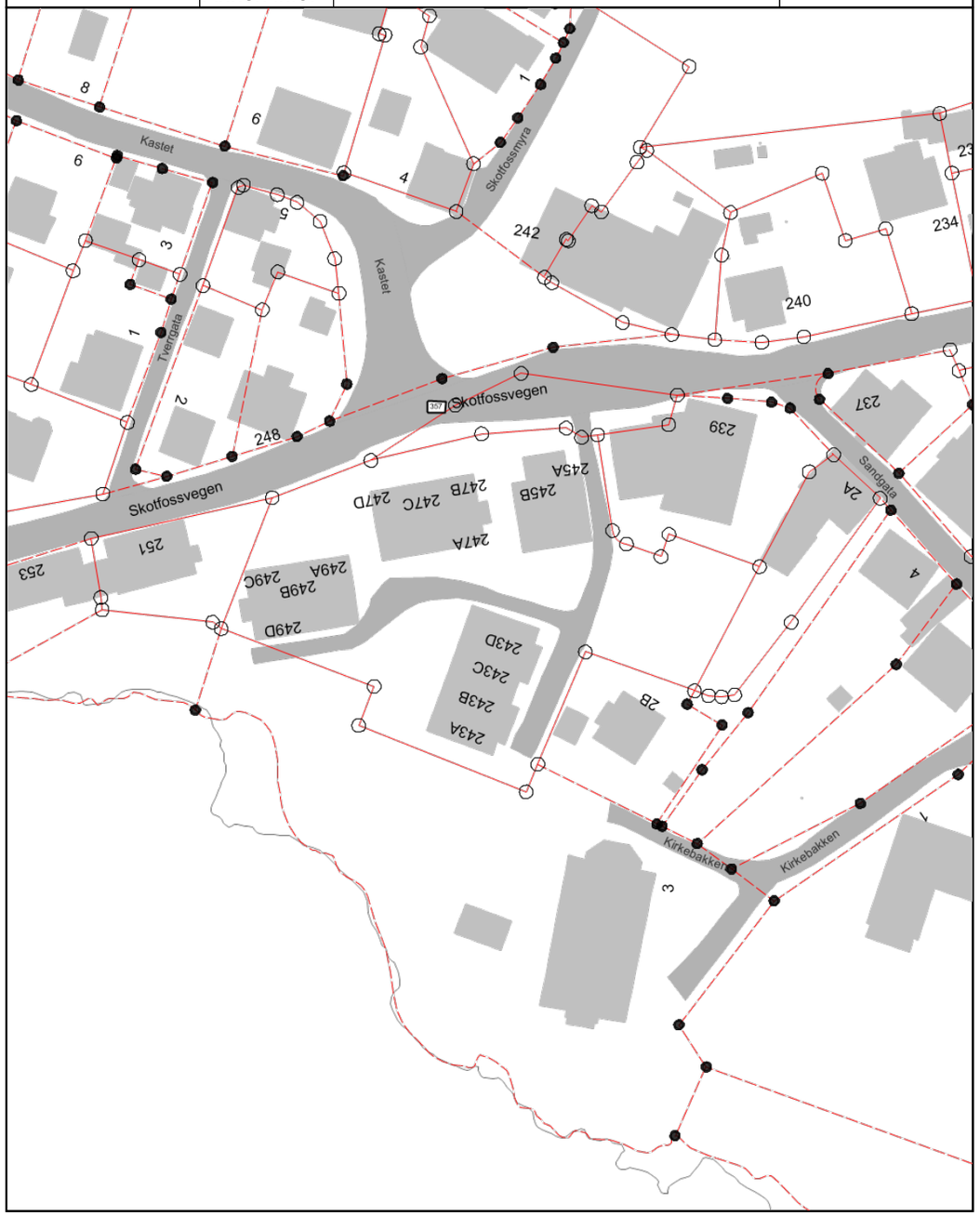
NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denn tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller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

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Skotfossvegen 243C 3720 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



24.02.2023 12:10:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Innmålt grensepunkt
- Usikker grenselinje
- Takoverbygg grå
- Elve- og bekkekant grå
- Fylkesveg gatenavn.
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Elv/bekk enstreks grå
- Eiendomsteig
- Kommunalveg gatenavn.
- Målt grenselinje
- Andre bygg grå
- Veg
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.

- 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

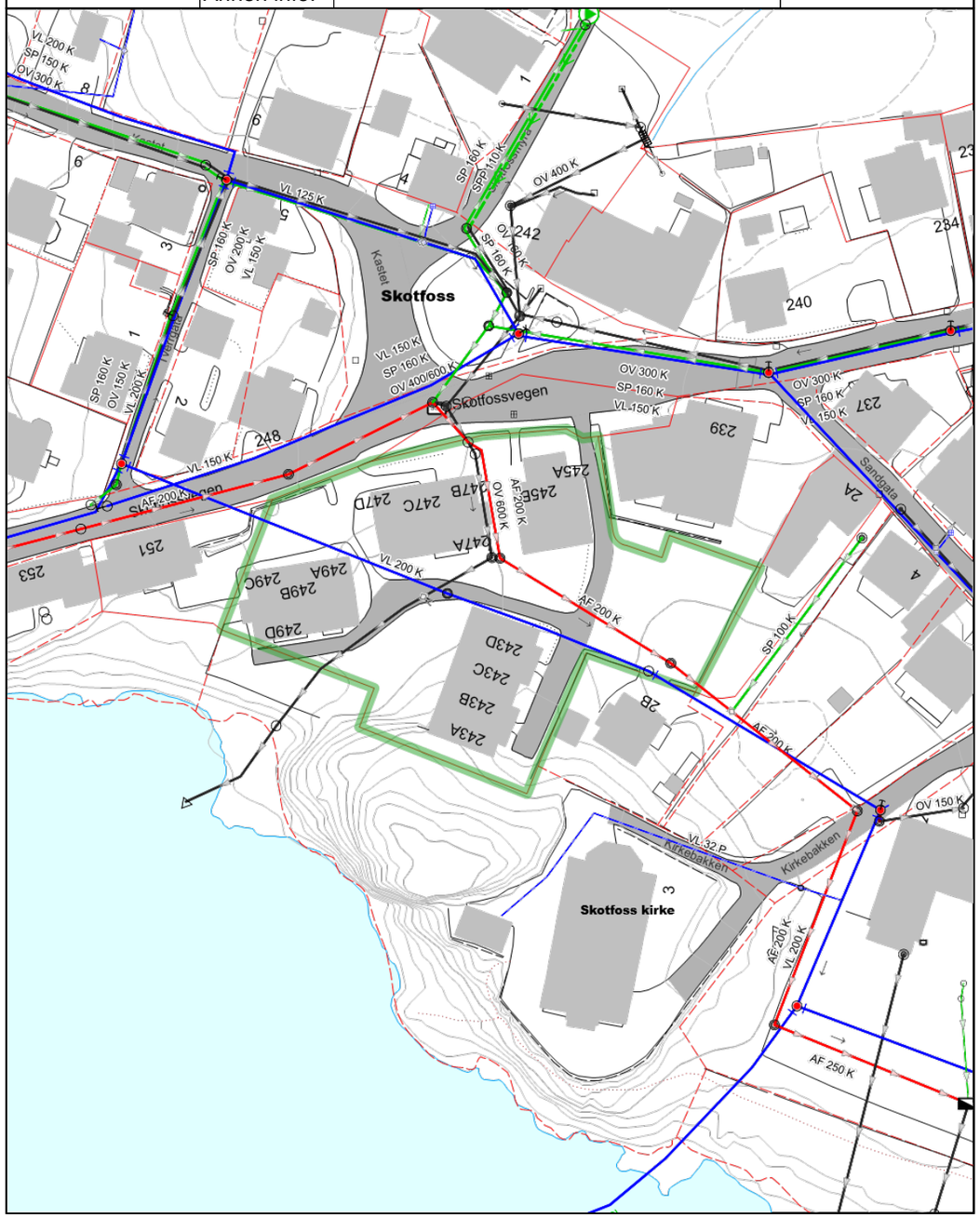
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Skotfossvegen 243C 3720 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Loddrett mur
- Frittstående trappekant
- Offogprivbygg
- Høydekurve Skien
- Elv/bekk enstreks
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Annet vegareal avgrensning
- Elve- og bekkekant
- Kanal og grøft
- Kommunalveg gatenavn.
- KirkeKulturIdrett
- Annet gjerde
- Målt grenselinje
- Andre bygg grå
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Fortauskant
- Gangfelt avgrensning
- Elv og bekk
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Flaggstang
- Usikker grenselinje
- Takoverbygg grå
- Forsenkningskurve Skien
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Godkjent byggetiltak riving
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Veg
- Innsjø
- Fylkesveg gatenavn.
- Tettsted

- 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

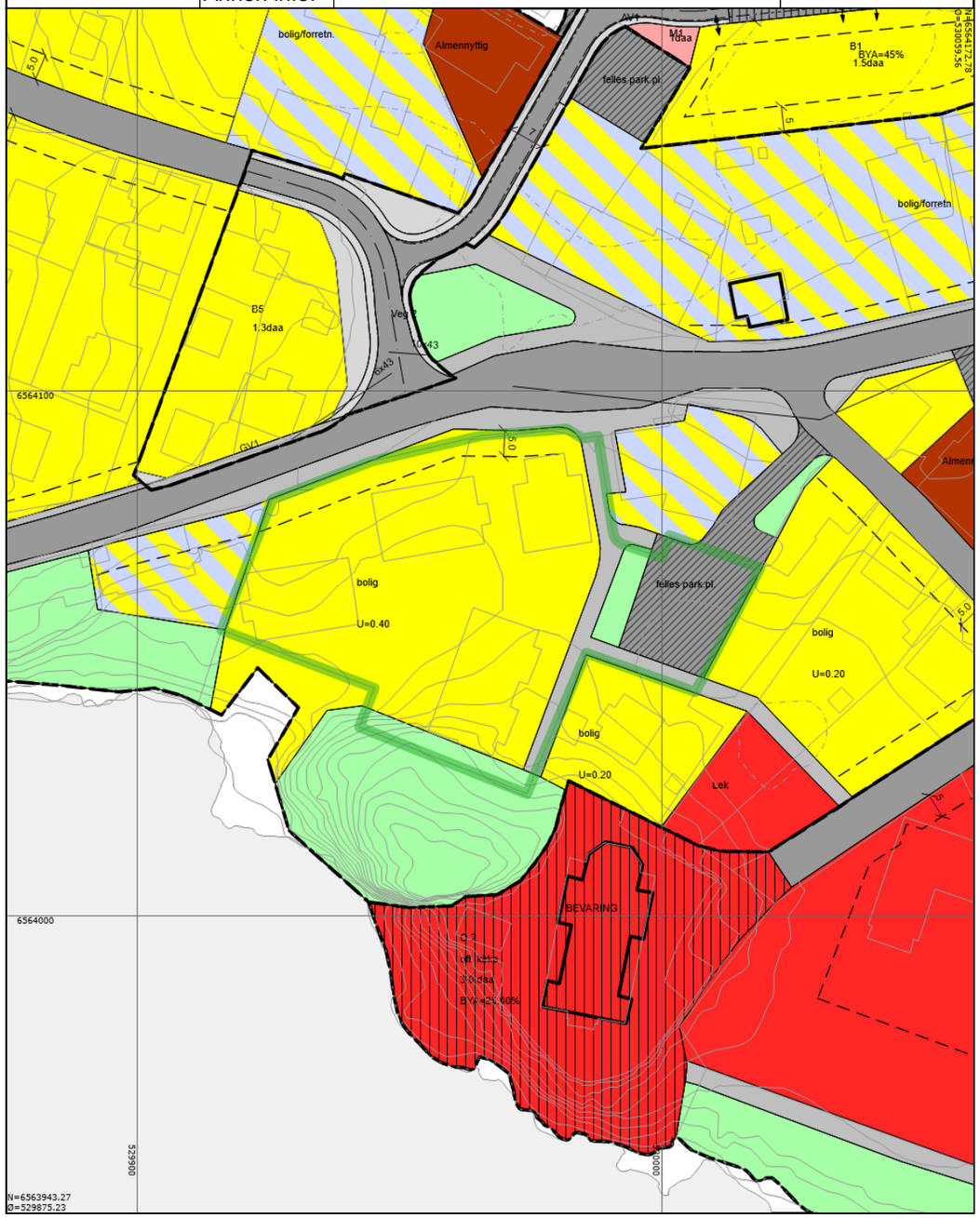
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Skotfossvegen 243C 3720 SKIEN			
Annen info:	Regulerings- bebyggelses - og tomtedelin			

Målestokk
1:1000



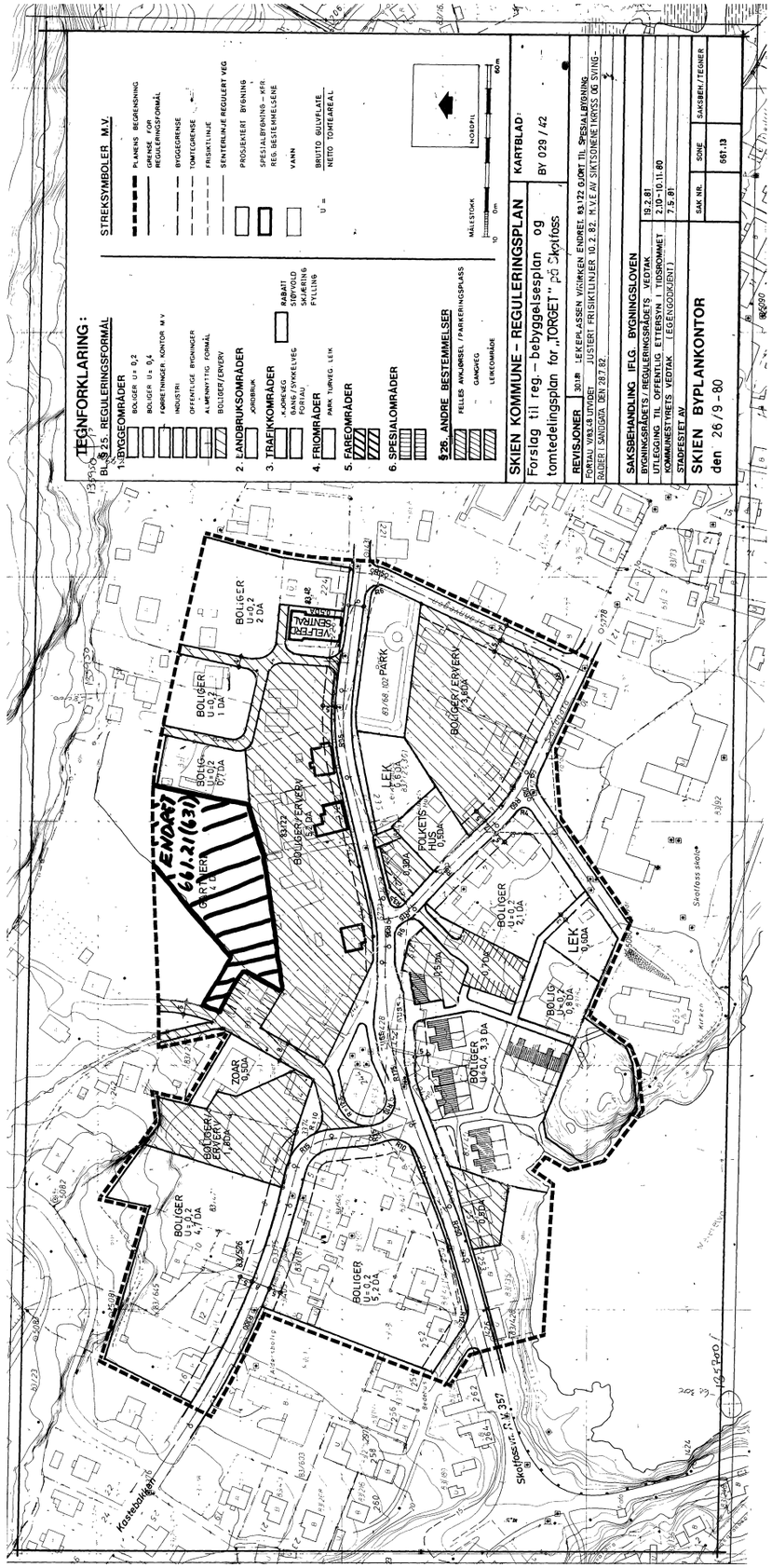
Tegnforklaring

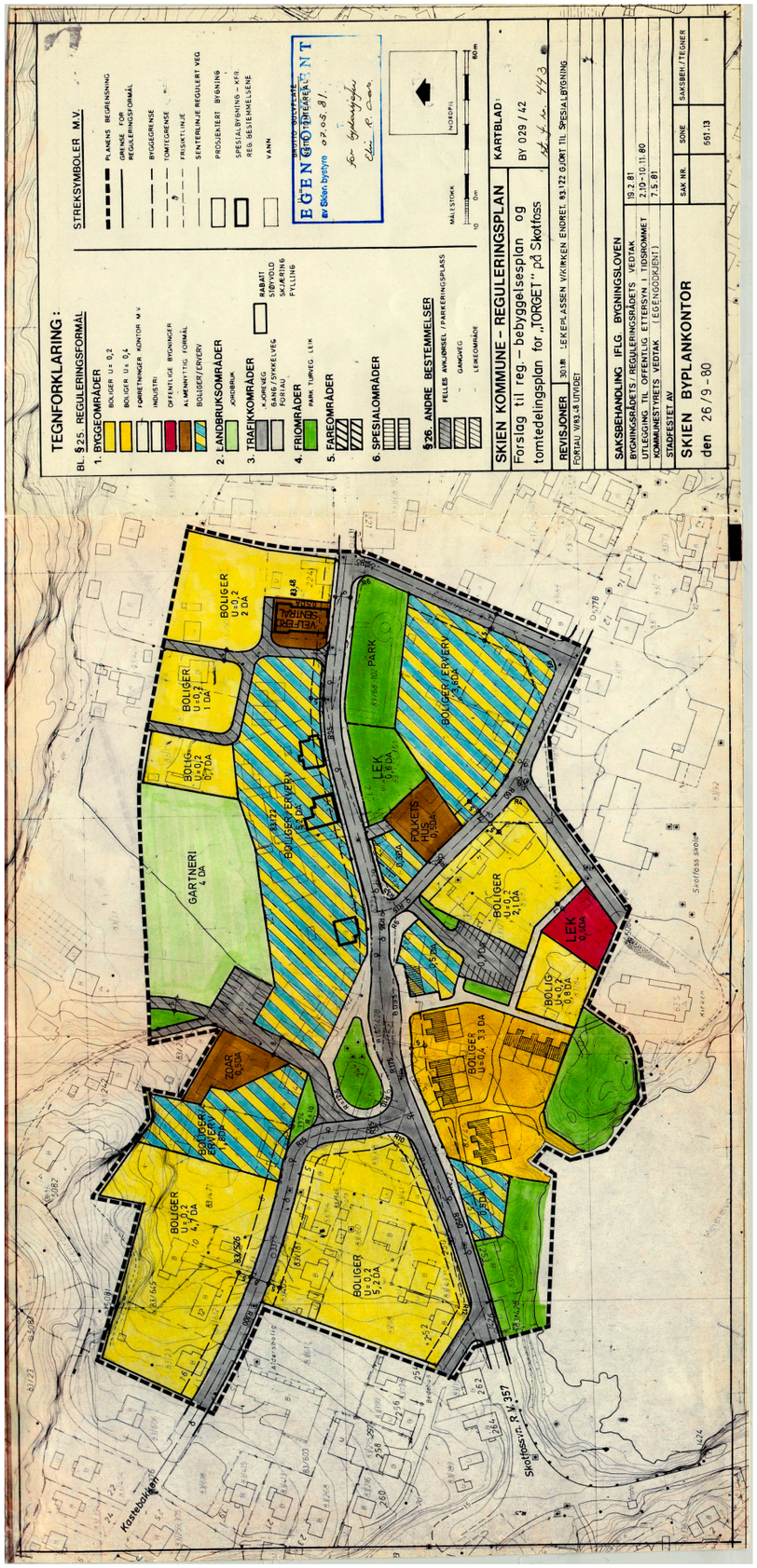
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Forsenkningskurve
- Bygning
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- Bevaringsområde
- Boliger
- Offentlig bygg - kirke
- Annen veigrunn
- Park
- Felles avkjørsel
- Veg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- PblTiltak
- Kanal og grøft
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- RpFormålGrense
- Frisiktsone
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Allmennyttig formål
- Gang-/sykkelvei
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles parkeringsplass
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Udefinert bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Offentlig bebyggelse
- Kjørevei
- Gangvei
- Privat veg
- Bolig/Forretning
- Innsjø

- 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





REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR "TORGET" PÅ SKOTFOSS,

dat. 26/9-80, revidert 30/1-81.

---

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

På eiendommenegnr. 283 bnr. 74, gnr. 283 bnr. 46/293 og gnr. 283 bnr. 144 skal eventuelle nye bygninger legges i formålsgrensen mot "Torget". Langs Skotfossveien skal bygninger ligge i byggegrensen. Der ikke noe annet er vist gjelder bygningslovens og veglovens vanlige bestemmelser.

§ 3.

Utnyttelsesgraden U = $\frac{\text{boligareal}}{\text{netto tomteareal}}$ for eneboliger :maks. 0,7,
for bolig/erverv: maks. 0,7, for rekkehus: 0,4. Langs Skotfossveien skal byggehøyden være maks. 2 etg., men sokkeletasje kan også tillates der terrengmessige hensyn tilsier dette.

§ 4.

Nye bygninger i eksisterende områder skal i form og uttrykk tilpasses tilgrensende bebyggelse. Bygninger bør ha saltak med takvinkel på min. 30^0. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens høyde og utstrekning.

§ 5.

Ved modernisering, om- og påbygg, og utbedring av eksisterende bebyggelse skal bygningens karakter ikke forandres. Enkelthus som rives skal fortrinnsvis erstattes med liknende ny bebyggelse.

§ 6.

Spesialbygning er bygning som inngår i reguleringsplanen selv når den ligger i strid med inntegnet byggegrense. Spesialbygninger skal bevares i sin nåværende eller opprinnelige ytre form. Ved riving/hovedombygging bortfaller status som spesialbygning og reguleringsplanens vanlige betydning gjelder.

§ 7.

Frittliggende garasjer skal ha samme takform som bolighuset og skal tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 8.

Bygninger i samme gruppe skal samstemmes med hensyn til arkitektonisk utforming. Bygningsrådet kan kreve at husgrupper fargesettes etter en samlet godkjent plan.

§ 9.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdetype langs veg skal være mest mulig ens for grupper av eiendommer, og som materiale skal fortrinnsvis nyttes tre, stein, hekk etc.

§ 10.

Ved byggemelding skal det vises plass for eventuelle tørkestativ, søppelbeholdere og plass for parkering samt på- og avlessing som er nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Søppelbeholdere og tørkestativ skal plasseres mest mulig diskret og i samsvar med pkt. 4 i gjeldende forskrifter for kommunal renovasjon. Antenneanlegg skal være felles der dette er praktisk mulig.

§ 11.

Ved byggemelding skal det vises hvordan terrenget tenkes opparbeidet. Eksisterende terreng med nye planeringslinjer angis på anmeldelsestegningene.

§ 12.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 13.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen, dersom særlige grunner taler for det. Det er ikke tillatt ved privat servituttå etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3807 - Skien kommune	**283**	**38**	**0**	**22**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	117780694	0	Tatt i bruk	Bolig	536	0	0	536

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6564043 Øst: 529965 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
IG-Igangsettingstillatelse	15.03.1982	15.03.1982
TB-Tatt i bruk	01.10.1983	01.10.1983

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	52	0		0	0	Skotfossvegen 243C	283	38	0	22

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	268	0	268

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	4	268	0	268

Referanse
Y-Fylkesforsyningsnemnda: 0000982

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Side 2 av 2

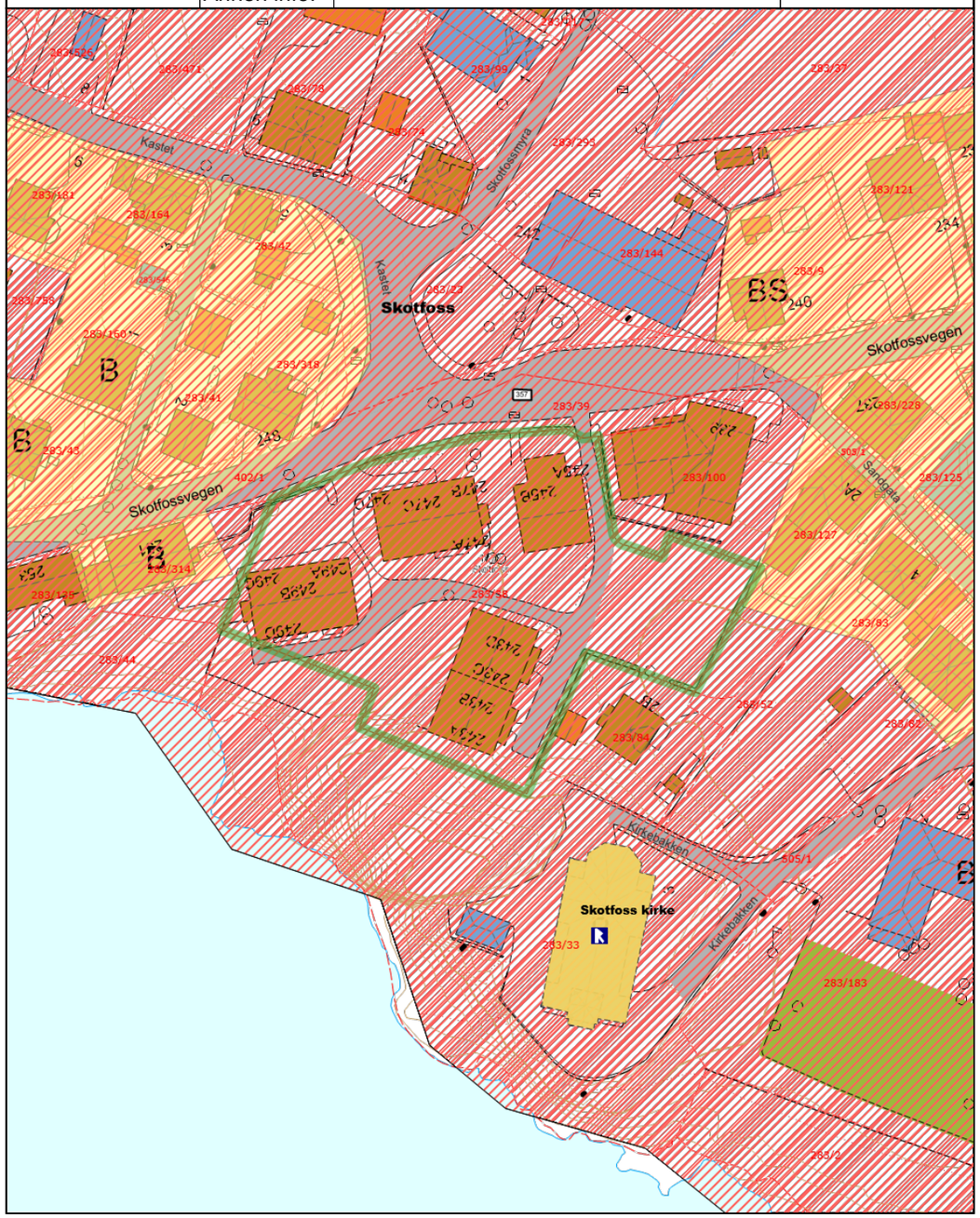
24.02.2023 12:08:16 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Situasjonskart

Skien kommune

Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 22
Adresse:	Skotfossvegen 243C 3720 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Lokalitetsikon
- Vernet el. uavklart lokalitet
- Kvikkleire - Middels
- Sluk
- Flaggstang
- Usikker grenselinje
- Mast
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Fortauskant
- Gangfelt avgrensning
- Forsenkningskurve
- Elv og bekk
- Sport- og idrettsplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Enekltminneikon
- Kommunalt vernet/ statlig listeført/ listeført kirke
- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Loddrett mur
- Frittstående trappekant
- Elv/bekk enstreks
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående trapp
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Veg
- Høydekurve
- Innsjø
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Tettsted
- Fredete bygninger
- Kvikkleire - Risikoklasse 4
- Kum
- Annet gjerde
- Målt grenselinje
- Hekk
- Annet gjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Godkjent byggetiltak riving
- Bolig
- Vegdekkekant
- Annet vegareal avgrensning
- Elve- og bekkekant
- Høydekurve 5m
- Kanal og grøft
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- KirkeKulturIdrett

- 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

Planstatus

Skien kommune

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	283	38	0	22	Skotfossvegen 243C, 3720 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN		
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (16.6.2016)	3834.46m^2
Flomfare	Kommuneplan (16.6.2016)	4147.82m^2
Friområde - Nåværende (ingen)	Kommuneplan (16.6.2016)	133.59m^2
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (16.6.2016)	42.81m^2

GJELDENDE REGULERING		
Ligger eiendommen i et regulert område?	Reguleringsformål	Areal
Ja	Boliger	3053.63m^2
	Felles parkeringsplass	428.85m^2
	Gang-/sykkelvei	283.04m^2
	Park	237.8m^2

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
3807 443	Reguleringsplan for Torget på Skotfoss. (7.5.1981) - bebyggelses - og tomtedelingsplan
3807 443	Reguleringsplan for Torget på Skotfoss. (7.5.1981) - bebyggelses - og tomtedelingsplan
3807 443	Reguleringsplan for Torget på Skotfoss. (7.5.1981) - bebyggelses - og tomtedelingsplan
3807 443	Reguleringsplan for Torget på Skotfoss. (7.5.1981) - bebyggelses - og tomtedelingsplan

BEBYGGELSESPLAN	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Årsregnskap for 2021

BOLIGSAMEIE SKOTFOSS
3730 SKIEN

Innhold

Resultatregnskap
Balanse

Resultatregnskap for 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		483 072	402 070
Sum driftsinntekter		**483 072**	**402 070**
Lønnskostnad		(10 000)	(10 000)
Annen driftskostnad		(150 792)	(71 542)
Forsikring		(134 891)	(127 877)
Rep og vedlikehold		(217 986)	(350 041)
Sum driftskostnader		**(513 668)**	**(559 460)**
Driftsresultat		**(30 596)**	**(157 389)**
Annen renteinntekt		171	792
Sum finansinntekter		**171**	**792**
Annen rentekostnad		(7)	0
Sum finanskostnader		**(7)**	**0**
Netto finans		**164**	**792**
Ordinært resultat før skattekostnad		**(30 432)**	**(156 598)**
Ordinært resultat		**(30 432)**	**(156 598)**
Årsresultat		**(30 432)**	**(156 598)**
Overføringer			
Annen egenkapital		(30 432)	(156 598)
Sum		**(30 432)**	**(156 598)**

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig		Endring	2021	2020
3100	Husleie	(483 072,00)			(483 072,00)	(402 070,34)
	Salgsinntekt	(483 072,00)		0,00	(483 072,00)	(402 070,34)
	Sum driftsinntekter				(483 072,00)	(402 070,34)
5000	Honorar leder/nestleder	10 000,00			10 000,00	10 000,00
	Lønnskostnad	10 000,00		0,00	10 000,00	10 000,00
6340	Lys	20 107,60			20 107,60	18 101,16
6341	Snørydding	17 250,00			17 250,00	0,00
6342	Vedlikehold utearealer	69 877,35			69 877,35	0,00
6343	Plenklipping	1 545,00			1 545,00	16 873,00
6701	Revisjonshonorar	1 937,50			1 937,50	1 875,00
6705	Regnskapshonorar	38 934,38			38 934,38	31 359,15
[illegible]00	Kontorrekvisita	0,00			0,00	340,00
[illegible]00	Telefon	0,00			0,00	500,00
6940	Porto	0,00			0,00	388,90
7021	Blomster	1 050,00			1 050,00	1 736,00
7710	Styremøter	0,00			0,00	518,50
7771	Øreavrunding	0,00			0,00	0,34
7798	Annen kostnad fradragsberettiget	(150,00)			(150,00)	0,00
7799	Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	240,00			240,00	(150,00)
	Annen driftskostnad	150 791,83		0,00	150 791,83	71 542,05
7500	Forsikringspremie	134 891,00			134 891,00	127 877,00
	Forsikring	134 891,00		0,00	134 891,00	127 877,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	209 502,98			209 502,98	344 193,78
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	8 482,54			8 482,54	5 847,00
	Rep og vedlikehold	217 985,52		0,00	217 985,52	350 040,78
	Sum driftskostnader				513 668,35	559 459,83
	Driftsresultat				30 596,35	157 389,49
8050	Renteinntekt bankinnskudd	(171,38)			(171,38)	(791,53)
	Annen renteinntekt	(171,38)		0,00	(171,38)	(791,53)
	Sum finansinntekter				(171,38)	(791,53)
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	7,24			7,24	0,00
	Annen rentekostnad	7,24		0,00	7,24	
	Sum finanskostnader				7,24	
	Netto finans				(164,14)	(791,53)
	Ordinært resultat før skattekostnad				30 432,21	156 597,96
	Ordinært resultat				30 432,21	156 597,96
	Årsresultat				30 432,21	156 597,96
8960	Overføringer annen egenkapital	0,00	S1	(30 432,21)	(30 432,21)	(156 597,96)
	Annen egenkapital	0,00		(30 432,21)	(30 432,21)	(156 597,96)

	Foreløpig	Endring	2021	2020
Sum			(30 432,21)	(156 597,96)

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig	Endring	2021	2020
1500	Kundefordringer	5 756,00		5 756,00	2 500,00
	Kundefordringer	5 756,00	0,00	5 756,00	2 500,00
	Sum fordringer			5 756,00	2 500,00
1920	Bank 0530.01.14751	81 638,50		81 638,50	107 544,19
1921	Plasseringskonto 1503.35.89414	108 396,39		108 396,39	108 225,01
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	190 034,89	0,00	190 034,89	215 769,20
	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			190 034,89	215 769,20
	Sum omløpsmidler			195 790,89	218 269,20
	Sum eiendeler			195 790,89	218 269,20

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig	Endring	2021	2020
2050	Annen egenkapital	(203 562,85) S1	30 432,21	(173 130,64)	(203 562,85)
	Annen egenkapital	(203 562,85)	30 432,21	(173 130,64)	(203 562,85)
	Sum opptjent egenkapital			(173 130,64)	(203 562,85)
	Sum egenkapital			(173 130,64)	(203 562,85)
2400	Leverandørgjeld	(22 660,25)		(22 660,25)	(14 706,35)
	Leverandørgjeld	(22 660,25)	0,00	(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum kortsiktig gjeld			(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum gjeld			(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum egenkapital og gjeld			(195 790,89)	(218 269,20)

Balanse pr. 31. desember 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 756	2 500
Sum fordringer		**5 756**	**2 500**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 035	215 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**190 035**	**215 769**
Sum omløpsmidler		**195 791**	**218 269**
Sum eiendeler		**195 791**	**218 269**

Balanse pr. 31. desember 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 131	203 563
Sum opptjent egenkapital		**173 131**	**203 563**
Sum egenkapital		**173 131**	**203 563**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 660	14 706
Sum kortsiktig gjeld		**22 660**	**14 706**
Sum gjeld		**22 660**	**14 706**
Sum egenkapital og gjeld		**195 791**	**218 269**

Skotfoss 30.04.2022

Tommy Pedersen
Styrets leder

Gunn Solvik Pettersen
Styremedlem

Hanna Aasan Sjørholt
Styremedlem

Noter 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektene er basert på utsending av felleskostnader. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Vedlikeholdskostnader
Sameiet har hatt store planlagte utgifter til utskifting av vinduer i 2021.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

§ 1

Sameiets navn er «BOLIGSAMEIE SKOTFOSS».
Sameiet består av 26 seksjoner på g.nr. 283, br.nr. 38 i Skien kommune.
Hver seksjon består av leilighetens bruksareal. Hver seksjon gis bruksrett til balkong, kjellerbod samt biloppstillingsplass.

§ 2

Sameiets formål er å:

1. Ivareta driften av Sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse slik at den enkelte sameier får best mulig utnyttelse av sin selveierseksjon.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte, jfr. § 8.

§ 3

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.
Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene, eventuelt andre utgifter sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiemøtet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også styrets årsberetning, revidert regnskap og forslag til kommende års budsjett. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes styret innen 15. febr. For at forslaget som nevnt i § 7, pkt. 6 skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Likevel kan det besluttes å innkalle til ekstraordinært sameiemøte til avgjørelse av forslag som er framsatt på møtet.

§ 5

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 6

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har et husstandsmedlem møte og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiemøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Møterett og talerett har også sameiets revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon, dvs. fra de boligseksjoner som ikke bebos av sameieren selv. Styremedlemmene og forretningsfører har møteplikt. Det er bare sameieren som har stemmerett.

§ 7

På det ordinære sameiermøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenne årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år
3. Valg av styre med vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8

Sameiemøtet ledes av styrets formann. Hvis formann ikke er tilstede velger sameiemøtet en møteleder blandt de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av 2 av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiemøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Begrensning av sameierens råderett over seksjonene.

§ 9

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggende velger sameierne på sameieårsmøtet et styre på 3 medlemmer inkl. formann. Videre velges 3 varamedlemmer. Styremedlemmene velges for 2 år., varamedlemmene for 1 år. Styret fungerer som valgkomite.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiemøte.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøte ledes av formann, eventult i dennes fravær valgt nestformann.

§ 10

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser for dem, fastsetter deres lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. I felles anliggender representerer styret sameierne.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig.

§ 11

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk interesse i.

§ 12

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnsskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiemøtet.

§ 13

Beboerne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet.

§ 14

Utgifter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte leilighet, bærer sameierne seg imellom med 1/26. del. Fellesomkostninger i henhold til dette omfatter så som forsikringer, skatter, avgifter, drift og vedlikehold av fellesanlegg, vaktmester, forretningsførsel, lys, plenklipp og snørydding samt bygningsmessige vedlikehold etc.

Til dekning av nevnte fellesomkostninger som etter ovennevnte påløper sameiet, fastsetter styret et a kontobeløp som betales forskuddsvis hver 2. måned med forfall 15. febr., 15. april, 15. juni, 15. aug., 15. okt., og 15. des. Dersom forskuddsbeløpet ikke skulle dekke de faktiske utlegg, er sameierne forpliktet til å foreta tilleggsinnbetalinger med 14. dagers varsel. Ved forsinket innbetaling påløper morarenter i h.h.t. lov. om renter ved forsinket betaling av 17.12.1996. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende 3 månedres skriftlig varsel å flytte og selge seksjonen.

§ 15

Indre vedlikehold av leilighetene med tilhørende boder, påhviler den enkelte seksjonseier. Med indre vedlikeold forstås all oppussing av gulv, vegger og tak, istandsetting og fornyelse av vinduer med glass, dører og låser. VVS anlegg med tilknyttet utstyr og renhold. utstyr og renhold. D.v.s. alt innenfor seksjonens vegger..

§ 16

Sameierne er forpliktet til å behandle med aktsomhet eiendommen med påstående bebyggelse. Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade som kan tilbakeføres til han, hans husstand, eventuelt fremleier eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Eiendommen skal kun benyttes til beboelse og den enkelte sameier må ikke nytte eiendommen slik at de øvrige sameiere sjeneres av larm, støy, røk eller lignende.

Den enkelte sameier er ikke berettiget til å foreta bygningsmessige endrings-arbeider uten sameiestyrets tillatelse dersom disse arbeider endrer bygningens eksteriør eller på annen måte kan få betydning for de øvrige sameiere.

§ 17

Unnlater en sameier å foreta det indre vedlikehold som etter § 15 er pålagt han og som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikehold på hans regning.

Den sameierne gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte leiligheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når det er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 18

En sameier skal ikke ha forkjøpsrett , innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig misligholdelse kan sameiet kreve at brukeren av leiligheten fraflytter selv om denne ikke er sameier. Sameierne kan i slike tilfeller begjære utkastelse uten søksmål og dom i medhold av tvangsfullbyrdelses-lovens § 3, nr. 9.

Forøvrig kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

Vedtektene er revidert og vedtatt 10.05.03.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Sameiet Skotfossvegen 243-249, Skien

Figur 1 Oversiktsbilde av Sameiet Skotfossvegen 243-249

September 2022

VEDLIKEHOLDSPLAN
Sameiet Skotfossvegen 243-249, 3720 Skien
Eier: Boligsameie Skotfoss org. Nr. 999 240 925

Oppdrag

Etter oppdrag av styret i sameiet Skotfoss har Nord Taksering AS utført en vurdering av vedlikeholdsbehov samt utarbeide en oppdatert vedlikeholdsplan for bygningsmasse på ovennevnte adresse. Eiendommen er inspisert utvendig fra gateplan d. 12-08-2022.

NORD
TAKSERING

Informasjon og gjennomgang av oppdrag ble gitt av Styreleder Tommy Pedersen. Informasjon om innvendig tilstand er innhentet gjennom spørreskjema som blitt omdelt beboerne.

Mandat

Det er utført bygningsmessig vedlikeholds vurdering og- plan av sameiet sine ansvarsområder. Det er foretatt en vurdering av utvendige vedlikeholdsbehov av konstruksjoner og overflater. Vurderingen baseres på visuelle observasjoner supplert med enkle målinger, men uten inngrep i konstruksjoner. Fasader og yttertak besiktiges kun fra bakkenivå. Branntekniske forhold skal ikke vurderes. Det ligger ikke i mandat å vurdere utskifting opp mot vedlikehold. Det er utarbeidet en vedlikeholds liste som er utarbeid etter tilbakemelding fra beboerne, denne er kommentert i denne rapporten.

Vurderingen er gradert på følgende måte:
Tilstandsgrad 0 – ingen tiltak.
Tilstandsgrad 1 – tiltak nødvendig om 3-5 år.
Tilstandsgrad 2 - tiltak nødvendig omgående.

Følgende dokumenter er fremlagt eller fremskaffet:
Situasjonsplan
Vedlikeholds plan

Forutsetninger:
Vurderingen tar ikke hensyn til at bygningen som er av eldre type ikke oppfyller dagens forskrifter. Rapporten beskriver kun nødvendig vedlikehold, og tar ikke hensyn til en eventuelt ønsket oppgradering/standardheving.

Vedlikeholds intervaller angitt i rapporten er ansatt på bakgrunn av observasjoner, alder stikkprøver og kjente levetider for konstruksjoner. Sintef byggforsk detaljblad 700.320 «intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» ligger til grunn for vurdering av levetider.

Bygningen generelt

Sameiet består av 4 bygg. Bygninger er oppført i tradisjonelle bindingsverk konstruksjoner over støpt plate på mark. Yttertak er saltak av tre, tekket med sorte betongstein.
Terrasse og- ytterdører er hovedsakelig fra byggeår og i henhold til daværende standard.

NORD
TAKSERING

Bebyggelsen

Sameiet består av 4 bygg, hvorav alle 4 bygg inneholder boliger og boder. Byggene har delvis kjeller og underetasje.

Bygg 1, Skotfossvegen 243 bygning fra 1983:
Bygning på 2 etasjer som inneholder 8 boenheter. Del av bygning er innredet med boder i underetasje.

Bygg 2, Skotfossvegen 245 bygning fra 1983:
Bygning på 2 etasjer som inneholder 4 boenheter.

Bygg 3, Skotfossvegen 245 bygning fra 1991:
Bygning på 2 etasjer som inneholder 7 boenheter. Del av bygning er innredet med beboelse og kjeller i underetasje.

Bygg 4, Skotfossvegen 247 bygning fra 1990:
Bygning på 2 etasjer som inneholder 7 boenheter. Del av bygning er innredet med beboelse og kjeller i underetasje.

Etter avtale med styreleder har det ikke blitt utført innvendig befaring på et utvalg av leilighetene. I stedet har det blitt utlevert skjematur der beboere beskriver feil og mangler som faller innenfor sameiet sitt ansvarsområde.
Det antas at feil og mangler funnet på en type leilighet vil være representativ for alle like enheter.

Nord Taksering AS
Moen 12, 3948 Porsgrunn
Orgnr: 986 593 640 MVA
Tlf. 35 55 35 31
post@nordtaksering.no
www.nordtaksering.no
Medlem av Norsk takst
Medlem av Takstnett

NORD
TAKSERING

Sammendrag

Vedlikeholds vurdering er foretatt av bygningens utvendige fasader og yttertak. Det er ikke foretatt en vurdering av innvendig vedlikeholdsbehov utover vurdering av vinduer og terrassedører. Resultat er satt opp i skjemaform fra side 6 til 24. Ved angivelse av tilstandsgrad med anbefalt tiltak, er det kun sett på tilstanden til den enkelte konstruksjonen/bygningsdel. Byggeiers endelige valg av reparasjon eller vedlikehold kan føre til større inngrep og konsekvenser enn våre skjematiske oppsett angir.

Det er et generelt behov for justering/vedlikehold av ytterdører, flere terrassedører har avvik som tilsier at disse må byttes. Periodisk vedlikehold av terskler på alle ytterdører må gjennomføres.

Det er registrert at flere vinduer har blitt byttet. Generelt virker vinduer å være i god stand og virker godt vedlikeholdt. De fleste vinduer vil kunne få forlenget levetid om vedlikehold i form av vask og maling fortsatt utføres jevnlig. Flere beboere nevner trekk fra vinduer og karmer som et problem, både når det kommer til forbruk, men også med tanke på lydproblematikk. Dette vil være å anse som tiltak ut over vanlig vedlikehold og er ikke ytterligere kommentert.

På bakgrunn av antatt årstall for utskifting av takkonstruksjonen og tilstand vurdert fra bakkenivå vil det ikke være behov for vedlikehold innenfor de neste 3-5 år. Det anbefales at det utføres en utfyllende inspeksjon av takkonstruksjon og beslag.
Taket har dog en slik alder at utskifting for de 2 eldste blokkene må foretas innenfor de neste 3-5 årene.
Beboer i Skotfossvegen 245 A forteller at det ved kraftig regn lekker fra taket, denne lekkasjen kan medfører behov for å utbedre taket straks, alternativt kan det være behov for lokal utbedring.

Det er tilbakemelding fra 243 B om en sprekk i mur i hagen, denne er ikke undersøkt.

Tilbakemeldinger om røyk lukt og sot fra pipe når andre fyrer, betyr trolig at det er skade på pipestokken. Sannsynligvis må det utføres piperehabilitering, som det minste må Grenland Brann og Redning utføre kontroll av pipene på eiendommen.

For detaljer vises det til resultat satt opp i skjemaform fra side 6 til 24.

NORD
TAKSERING

Konklusjon

Eiendommen er fra 1983-1991, i 2022 er bygningsmassen 31-39 år gammel.
Eiendommen virker generelt i ok stand og det har vært utført løpende vedlikehold.

Det er ved befaring avdekket noen skader på rekkverk som må utbedres. Generelt er det noe slitasje på kledning især i de værutsatte veggene mot sør og vest. Virker generelt å være i god stand konstruksjonsmessig.

Kledning, vannbrett, gesimser mm. har i all hovedsak mange års restlevetid. Noe utskifting må det dog regnes med som følge av slitasje og råteskader.

Fasader er ulikt eksponert mot vær og vind. I vedlagt vedlikeholdsplan er dette hensyntatt med kortere frekvens på maling av utsatte overflater.

Det bør utføres inspeksjon av takstein, undertak og takbeslag.

Porsgrunn 10/09-2022
Nord Taksering as.

Marco Gozzi
Ingeniør-Takstmann

NORD TAKSERING

Tilbakemeldinger

Adresse:	Sak:
243 B	Sprekker u mur i hagen
243 C	Renner sot fra pipe, lukter røyk når andre fyrer.
243 D	Verandadør Hoveddør Vindu mot veranda Beslag og rekkverk på veranda Pipe
245 B	Gulv og dør på veranda Rekkverk
245 A	Verandadør Vindu mot veranda Beslag og rekkverk på veranda Lekker inn taket ved kraftig regn
247 D	Verandadør Vinduer i 2 soverom Gjennomgang veranda – Ønsker utvidelse av veranda.
249 A	Vindu i stue Rens av takrenner Vann på parkeringsplass
249 B	Vindu i stue Vann på parkeringsplass
249 C	Verandadør er slitt Vinduer er slitte Sjekk av takrenner Drypper fra veranda i etasjen over – ønsker utvidelse av veranda.

NORD TAKSERING

Bygningene

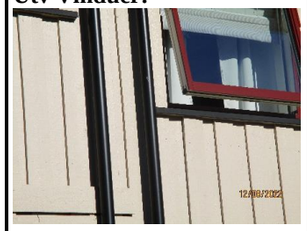
Bygg 1

EIENDOM:	**Skotfossvegen 243**		
Befaring:	**12.8.2022**		
Til stede:	Marco Gozzi (Nord Taksering as)		
Bebyggelse:	Bygning på 2 etasjer som inneholder 8 boenheter. Del av bygning er innredet med boder i underetasje.		
Generelt:	Tak er ikke inspisert, det anbefales at dette gjøres. Med tanke på elde er hyppig kontroll av taket å anbefale.		
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	**Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak**	**Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år**	**Tilstandsgrad 2 Omgående**
Tak: 		Taktekking er fra byggeår, takstein virker å være noe slitt. Ut ifra alder og generell tilstand må trolig tekking byttes innenfor de neste par år. Det kan utføres takfornyelse som kan forlenge taksteinen sin levetid med omkring 10 år. Det avhenger dog av at tilstanden til undertaket er såpas god at den holder 10 år ekstra.	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Beslag:		En del av beslag er fra byggeår, plasten har flere plasser løsnet og blottlagt stålet. Konstruksjonen er registrert fra bakkenivå, det var ikke synlig skade på beslag utover påpekte forhold. Det er ikke umiddelbar risiko for følgeskade, men beslag må byttes når taktekking byttes.	
Markiser:	Det er registrert noe svartsopp på markiser. Det har ikke blitt utført funksjonstest av markiser, svartsopp er vanlig på denne typen produkt og vil ikke ha innflytelse på funksjonen. Vanlig vedlikehold som vask og behandling med soppdrepende såpe bør foretas.		

NORD TAKSERING

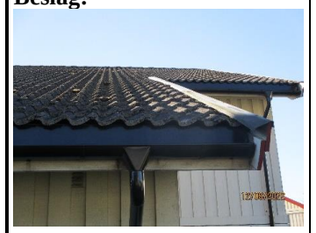
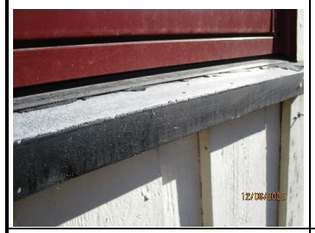
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Utv. Dører:		Ytterdører av teak fra byggeår. Det er generelt vedlikeholdetterslep påytterdører. Dører må slipes og lakkeres på nytt. Alternativt må dører byttes.	
Utv Vinduer: 	Vinduer framstår hovedsaklig i god stand. Generelt vedlikehold som vask og maling utføres iht. plan.	Vinduer mot veranda er av eldre dato. Vinduer byttes.	
Kledning:	Kledning framstår som nylig malt og godt vedlikeholdt. Noen sprekker i enkelte bord, det vurderes at bord byttes neste gang boligen males.		

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Pipe: Renner sot fra pipe, lukter røyk når andre fyrer.			Det utføres brannteknisk kontroll av pipen, denne kan utføres av Grenland Brann og Redning. Ved behov kan det utføres piperehabilitering med stål eller teglrør.
Veranda: Beslag og rekkverk på veranda		Vanlig vedlikehold som vask og maling. Utskifting av ødelagte beslag.	
Verandadør:			Terrassedør er utett, nye tettelister om mulig. Alternativt på døren byttes.

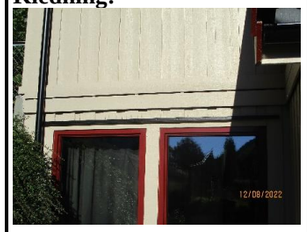
Bygg 2

EIENDOM:	Skotfossvegen 245		
Befaring:	**12.8.2022**		
Til stede:	Marco Gozzi (Nord Taksering as)		
Bebyggelse:	Bygning på 2 etasjer som inneholder 4 boenheter.		
Generelt:	Tak er ikke inspisert, det anbefales at dette gjøres. Med tanke på elde er hyppig kontroll av taket å anbefale.		
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	**Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak**	**Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år**	**Tilstandsgrad 2 Omgående**
Tak: 		Taktekking er fra byggeår, takstein virker å være noe slitt. Ut ifra alder og generell tilstand må trolig tekking byttes innenfor de neste par år. Det er tilbakemelding om vanninntrengning ved regn, dette bør undersøkes nærmere. Det kan utføres takfornyelse som kan forlenge taksteinen sin levetid med omkring 10 år. Det avhenger dog av at tilstanden til undertaket er såpas god at den holder 10 år ekstra.	

NORD TAKSERING

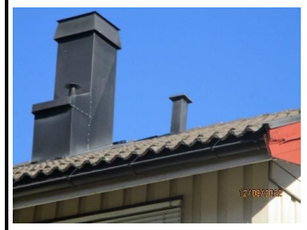
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Beslag:  		En del av beslag er fra byggeår, plasten har flere plasser løsnet og blottlagt stålet. Konstruksjonen er registrert fra bakkenivå. Det er ikke umiddelbar risiko for følgeskade, men beslag må byttes når taktekking byttes.	
Utv. Dører:		Ytterdører av teak fra byggeår. Det er generelt vedlikeholdetterslep påytterdører. Dører må slipes og lakkeres på nytt. Alternativt må dører byttes.	
Utv Vinduer: 	Vinduer framstår hovedsaklig i god stand. Generelt vedlikehold som vask og maling utføres iht. plan.	Vinduer mot veranda er av eldre dato. Det er tilbakemelding om lekkasje på disse. Vinduer må trolig byttes.	

NORD TAKSERING

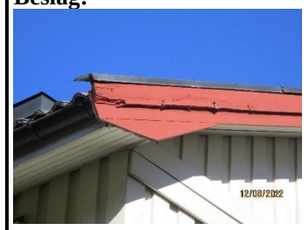
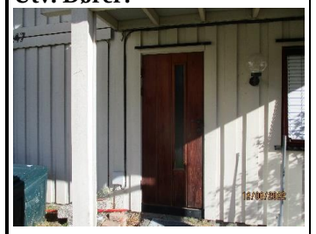
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Kledning:  		Kledning framstår med behov for vask og maling. Noen sprekker i enkelte bord, det vurderes at bord byttes neste gang boligen males. Rundt vinduer er det flere detaljer som ikke er malt og det har kommet noen sprekker i kledningen. Det anbefales at sprekker fuges, kledning etterskrues ved behov og veggen males. Skadet kledning byttes. Det er registrert noe svartsopp på kledning. Vanligvedlikehold som vask og maling anbefales.	

Veranda: 		Rekkverk framstår med behov for vask og maling. Det er registrert skade på noen rekkverksbord. Det anbefales at sprekker fuges, kledning etterskrues ved behov og veggen males. Skadet kledning byttes. Det anbefales samtidig å bytte håndløper på rekkverket.	
Gjennomføringer: 		Det er registrert noe utett gjennomføring. Det anbefales at gjennomføring mures igjen for å unngå problemer med skadedyr.	

Bygg 3

EIENDOM:	**Skotfossvegen 247**		
Befaring:	**12.8.2022**		
Til stede:	Marco Gozzi (Nord Taksering as)		
Bebyggelse:	Bygning på 2 etasjer som inneholder 7 boenheter. Del av bygning er innredet med beboelse og kjeller i underetasje.		
Generelt:	Tak er ikke inspisert, det anbefales at dette gjøres. Med tanke på elde er hyppig kontroll av taket å anbefale.		
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	**Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak**	**Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år**	**Tilstandsgrad 2 Omgående**
Tak: 		Taktekking er fra byggeår, takstein virker å være noe slitt. Ut ifra alder og generell tilstand må trolig tekking byttes innenfor de neste par år. Det er tilbakemelding om vanninntrengning ved regn, dette bør undersøkes nærmere. Det kan utføres takfornyelse som kan forlenge taksteinen sin levetid med omkring 10 år. Det avhenger dog av at tilstanden til undertaket er såpas god at den holder 10 år ekstra.	

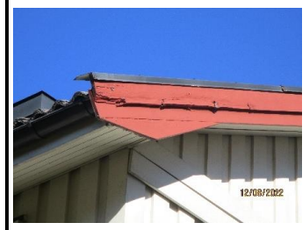
NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Beslag:  		Beslag er fra byggeår, plasten har flere plasser løsnet og blottlagt stålet. Konstruksjonen er registrert fra bakkenivå. Tegn på lekkasje fra takrenne. Kan skyldes biologisk vekst, renner må renses. Det er ikke umiddelbar risiko for følgeskade, men beslag må byttes når taktekking byttes.	
Utv. Dører:  		Ytterdører av teak fra byggeår. Det er generelt vedlikeholdetterslep påytterdører. Dører må slipes og lakkeres på nytt. Alternativt må dører byttes. Terrassedører virker modne for utskifting.	

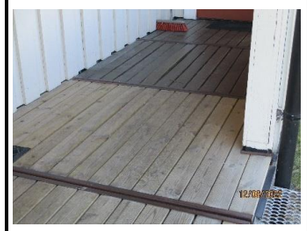
NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Utv Vinduer: 		Vinduer fra byggeår. Det er ikke registrert skade på vinduer, men alder på vinduer tilsier at disse trolig må byttes innen for 10 år. Vannlig vedlikehold som vask og maling vil forlenge vinduenes levetid.	
Kledning: 		Kledning framstår med behov for vask og maling. Noen sprekker i enkelte bord, det vurderes at bord byttes neste gang boligen males. Rundt vinduer er det flere detaljer som ikke er malt og det har kommet noen sprekker i kledningen. Det anbefales at sprekker fuges, kledning etterskrues ved behov og veggen males.	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
 		Skadet kledning byttes. Skade på vindskibord, disse byttes ved omlegning av taktekking. Det er registrert noe svartsopp på kledning. Vanligvedlikehold som vask og maling anbefales.	
Veranda: 		Rekkverk framstår med behov for vask og maling. Det er registrert skade på noen rekkverksbord. Det anbefales at sprekker fuges, kledning etterskrues ved behov og veggen males. Skadet kledning byttes. Det anbefales samtidig å bytte håndløper på rekkverket.	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Inngangsparti: 		Terrassebord i inngangsparti er trenger vedlikehold og overflatebehandling. Det er registrert noen ujevnheter på gulvet, som kan medføre en kan snuble i ved gange. Terrassebord bør skiftes i sin helhet og nye terrassebord må overflate behandles	
Drager: 		Det er blottlagt endeved på dragere under balkonger. Endeved må beskyttes fra nedbør. Enten må det utføres vedlikehold i form av maling ved kortere intervall end resten av boligen ellers må endeved dekkes med beslag.	

NORD TAKSERING

Bygg 4

EIENDOM:	Skotfossvegen 249		
Befaring:	**12.8.2022**		
Til stede:	Marco Gozzi (Nord Taksering as)		
Bebyggelse:	Bygning på 2 etasjer som inneholder 7 boenheter. Del av bygning er innredet med beboelse og kjeller i underetasje.		
Generelt:	Tak er ikke inspisert, det anbefales at dette gjøres. Med tanke på elde er hyppig kontroll av taket å anbefale.		
BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	**Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak**	**Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år**	**Tilstandsgrad 2 Omgående**
Tak:		Taktekking er fra byggeår, takstein virker å være noe slitt. Ut ifra alder og generell tilstand må trolig tekking byttes innenfor de neste par år. Det er tilbakemelding om vanninntrengning ved regn, dette bør undersøkes nærmere. Det kan utføres takfornyelse som kan forlenge taksteinen sin levetid med omkring 10 år. Det avhenger dog av at tilstanden til undertaket er såpas god at den holder 10 år ekstra.	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Beslag:		Beslag er fra byggeår, plasten har flere plasser løsnet og blottlagt stålet. Konstruksjonen er registrert fra bakkenivå. Det er ikke umiddelbar risiko for følgeskade, men beslag må byttes når taktekking byttes.	
Utv. Dører:		Ytterdører av teak fra byggeår. Det er generelt vedlikeholdetterslep påytterdører. Dører må slipes og lakkeres på nytt. Alternativt må dører byttes	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Utv Vinduer: 		Vinduer fra byggeår. Det er ikke registrert skade på vinduer, men alder på vinduer tilsier at disse trolig må byttes innen for 10 år. Vannlig vedlikehold som vask og maling vil forlenge vinduenes levetid.	
Kledning: 	Kledningen framstår som godt vedlikeholt. Det er registrert noen sprekker Det anbefales at sprekker fuges, kledning og etterskrues ved behov når det utføres vedlikehold iht plan.		

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
		Skade på vindskibord, disse byttes ved omlegning av taktekking.	
Veranda: 		Det anbefales samtidig å bytte håndløper på rekkverket. Det vil være fordelagtig å bytte terrassebord samtiding med utbedring av resten av balkongen Meldt om lekkasje fra varandaen over. Lekkasjen utbedres samtidig med gulv og rekkverk.	

NORD TAKSERING

BYGNINGSELEMENT UTVENDIG:	Tilstandsgrad 0 Ingen tiltak	Tilstandsgrad 1 Tiltak 3-5 år	Tilstandsgrad 2 Omgående
Drager:		Det er blottlagt endeved på dragere under balkonger. Endeved har	

Periodisert vedlikeholdsplan

År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Bygningsdel																	
Vedl. Av kledning dører og vindu mot syd og vest		x							x							x	
Vedl. Av kledning dører og vindu mot nord og øst		x									x	x					
Vedl. Av Murte, malte murer/yttervegger		x									x	x				x	
Fasadevask		x										x	x				
Gjennomgang og vask av markiser			x														
Gjennomgang av vedlikehold																	
Nye terrasserekkverk		x															
Nye terrassegulv		x															
Vedl. Utenomhus, plem. Belegningsstein, asfalt.					x												
Ny taktekking (243 og 245) ink beslag			x														
Ny taktekking (247 og 249) ink beslag																	
Vask av yttertak																	
Nye entredører																	
Nye vinduer og varandadører (delvis)	X																

Nord Taksering AS
Moen 12, 3948 Porsgrunn
Orgnr: 986 593 640 MVA

Tlf. 35 55 35 31
post@nordtaksering.no
www.nordtaksering.no

Medlem av Norsk takst
Medlem av Takstnett

Til årsmøtet i Boligsameiet Skotfoss

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Skotfoss sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 30 432. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

REVISJONSSELSKAPET AS

Medlem av
Den norske revisorforening

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Skien, 30. april 2022
REVISJONSSELSKAPET AS

Gro Aa. Backer
Gro Aa. Backer
statsautorisert revisor

Årsregnskap for 2021

BOLIGSAMEIE SKOTFOSS
3730 SKIEN

Innhold

Resultatregnskap
Balanse

Resultatregnskap for 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
Salgsinntekt		483 072	402 070
Sum driftsinntekter		**483 072**	**402 070**
Lønnskostnad		(10 000)	(10 000)
Annen driftskostnad		(150 792)	(71 542)
Forsikring		(134 891)	(127 877)
Rep og vedlikehold		(217 986)	(350 041)
Sum driftskostnader		**(513 668)**	**(559 460)**
Driftsresultat		**(30 596)**	**(157 389)**
Annen renteinntekt		171	792
Sum finansinntekter		**171**	**792**
Annen rentekostnad		(7)	0
Sum finanskostnader		**(7)**	**0**
Netto finans		**164**	**792**
Ordinært resultat før skattekostnad		**(30 432)**	**(156 598)**
Ordinært resultat		**(30 432)**	**(156 598)**
Årsresultat		**(30 432)**	**(156 598)**
Overføringer			
Annen egenkapital		(30 432)	(156 598)
Sum		**(30 432)**	**(156 598)**

Balanse pr. 31. desember 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		5 756	2 500
Sum fordringer		**5 756**	**2 500**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 035	215 769
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**190 035**	**215 769**
Sum omløpsmidler		**195 791**	**218 269**
Sum eiendeler		**195 791**	**218 269**

Balanse pr. 31. desember 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		173 131	203 563
Sum opptjent egenkapital		**173 131**	**203 563**
Sum egenkapital		**173 131**	**203 563**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 660	14 706
Sum kortsiktig gjeld		**22 660**	**14 706**
Sum gjeld		**22 660**	**14 706**
Sum egenkapital og gjeld		**195 791**	**218 269**

Skotfoss 30.04.2022

Tommy Pedersen Styrets leder	Gunn Solvik Pettersen Styremedlem	Hanna Aasan Sjørholt Styremedlem

Noter 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Inntektene er basert på utsending av felleskostnader. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Vedlikeholdskostnader
Sameiet har hatt store planlagte utgifter til utskifting av vinduer i 2021.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021.

Systemposteringer 2021
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

Post	Konto	Tekst	Debet	Kredit
Systemposteringer				
S1	2050	Annen egenkapital	30 432,21	
	8960	Overføringer annen egenkapital		30 432,21
		Endring egenkapital		
Sum systemposteringer			**30 432,21**	**30 432,21**

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig	Endring	2021	2020
3100	Husleie	(483 072,00)		(483 072,00)	(402 070,34)
	Salgsinntekt	(483 072,00)	0,00	(483 072,00)	(402 070,34)
	Sum driftsinntekter			(483 072,00)	(402 070,34)
5000	Honorar leder/nestleder	10 000,00		10 000,00	10 000,00
	Lønnskostnad	10 000,00	0,00	10 000,00	10 000,00
6340	Lys	20 107,60		20 107,60	18 101,16
6341	Snørydding	17 250,00		17 250,00	0,00
6342	Vedlikehold utearealer	69 877,35		69 877,35	0,00
6343	Plenklipping	1 545,00		1 545,00	16 873,00
6701	Revisjonshonorar	1 937,50		1 937,50	1 875,00
6705	Regnskapshonorar	38 934,38		38 934,38	31 359,15
6800	Kontorrekvisita	0,00		0,00	340,00
6900	Telefon	0,00		0,00	500,00
6940	Porto	0,00		0,00	388,90
7021	Blomster	1 050,00		1 050,00	1 736,00
7710	Styremøter	0,00		0,00	518,50
7771	Øreavrunding	0,00		0,00	0,34
7798	Annen kostnad fradragsberettiget	(150,00)		(150,00)	0,00
7799	Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	240,00		240,00	(150,00)
	Annen driftskostnad	150 791,83	0,00	150 791,83	71 542,05
7500	Forsikringspremie	134 891,00		134 891,00	127 877,00
	Forsikring	134 891,00	0,00	134 891,00	127 877,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	209 502,98		209 502,98	344 193,78
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	8 482,54		8 482,54	5 847,00
	Rep og vedlikehold	217 985,52	0,00	217 985,52	350 040,78
	Sum driftskostnader			513 668,35	559 459,83
	Driftsresultat			30 596,35	157 389,49
8050	Renteinntekt bankinnskudd	(171,38)		(171,38)	(791,53)
	Annen renteinntekt	(171,38)	0,00	(171,38)	(791,53)
	Sum finansinntekter			(171,38)	(791,53)
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	7,24		7,24	0,00
	Annen rentekostnad	7,24	0,00	7,24	
	Sum finanskostnader			7,24	
	Netto finans			(164,14)	(791,53)
	Ordinært resultat før skattekostnad			30 432,21	156 597,96
	Ordinært resultat			30 432,21	156 597,96
	Årsresultat			30 432,21	156 597,96
8960	Overføringer annen egenkapital	0,00 S1	(30 432,21)	(30 432,21)	(156 597,96)
	Annen egenkapital	0,00	(30 432,21)	(30 432,21)	(156 597,96)

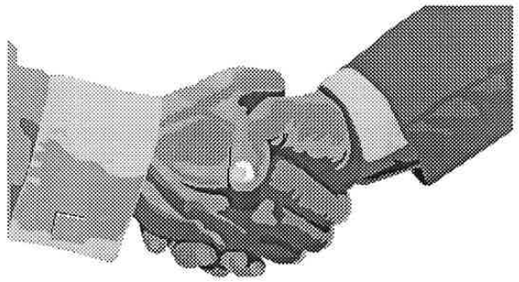
	Foreløpig	Endring	2021	2020
Sum			(30 432,21)	(156 597,96)

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig	Endring	2021	2020
1500	Kundefordringer	5 756,00		5 756,00	2 500,00
	Kundefordringer	5 756,00	0,00	5 756,00	2 500,00
	Sum fordringer			5 756,00	2 500,00
1920	Bank 0530.01.14751	81 638,50		81 638,50	107 544,19
1921	Plasseringskonto 1503.35.89414	108 396,39		108 396,39	108 225,01
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	190 034,89	0,00	190 034,89	215 769,20
	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			190 034,89	215 769,20
	Sum omløpsmidler			195 790,89	218 269,20
	Sum eiendeler			195 790,89	218 269,20

Kontospesifisert årsregnskap
BOLIGSAMEIE SKOTFOSS

		Foreløpig		Endring	2021	2020
2050	Annen egenkapital	(203 562,85)	S1	30 432,21	(173 130,64)	(203 562,85)
	Annen egenkapital	(203 562,85)		30 432,21	(173 130,64)	(203 562,85)
	Sum opptjent egenkapital				(173 130,64)	(203 562,85)
	Sum egenkapital				(173 130,64)	(203 562,85)
2400	Leverandørgjeld	(22 660,25)			(22 660,25)	(14 706,35)
	Leverandørgjeld	(22 660,25)		0,00	(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum kortsiktig gjeld				(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum gjeld				(22 660,25)	(14 706,35)
	Sum egenkapital og gjeld				(195 790,89)	(218 269,20)



HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET

SKOTFOSS

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

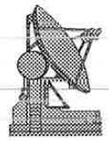
Generelle husordensregler for boligsameiet.

1. **Alminnelige bestemmelser.**
- Ordensreglene er en del av sameievedtektene.

- Boligens indre vedlikehold påhviler bolighaveren.

- Alle bolighavere er ansvarlig for å holde felles utearealer i orden. Eget hageareal skal også holdes i orden.

- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra boligsameiets styret.



2. **Fellesrom.**
- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn de er bestemt for.

- Det pålegges alle bolighavere å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.
Kjellerrom bør luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt.

- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.

- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.

3. **Trappevask.**
- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka.
Med egne vaskelister henvises til disse.
Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.

4. Vasking, tørking og lufting.

- Klesvask må ikke henge ute på søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.

- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier.

- For hus med felles vaskeri gjelder spesielle regler.
  Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

6. Sanitæranlegg / Ventilasjon.

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

7. Søppel.

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.
  Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.

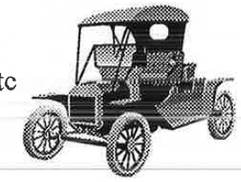
- Bolighavere plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.

- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.

8. Husdyrhold.

- Der er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget.

9. Bilkjøring og parkering.



- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Bolighavere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

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

10. Ro og orden.

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet.
  Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 23.00 og 06.00.
  Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.

- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

- Utgangsdørene skal være låst etter kl. 22.00.

11. Brudd på ordensreglene.

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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.

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 90230015
Adresse: Skotfossvegen 243C, 3720 Skien
Betegnelse: GNR 283, BNR 38, snr 22 i Skien kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

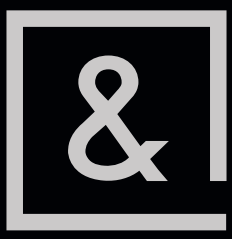
ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO