

Skolegata 2

Stathelle



Prisantydning: **kr 2 000 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Nydelig og fri utsikt mot Brevik og Langesundsfjorden



Lys og delikat 3 roms hjørneleilighet med nydelig sjøutsikt. 2 uteplasser, heis og garasje. Sentral beliggenhet.

OMRÅDE

Stathelle

ADRESSE

Skolegata 2, 3960 STATHELLE

Prisantydning

kr 2 000 000,-

Fellesgjeld: **kr 1 160 000,-**

Omkostninger: Formuesverdi: **kr 627 105,-**

Fellesutgifter: **kr 11 725,- pr. mnd.**



BRA-i: 68 m²

BRA-e: 5 m²

BRA Total: 73 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2011

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 566.1 m²

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

95 02 19 05

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

Skolegata 2

Boligen ligger i stille og attraktivt boligområde på Gamle Stathelle. Boligen har en svært sentralt beliggenhet med kort gangavstand til servicefunksjoner og Brotorvet kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker. Fine turområder og småbåthavn i nærmiljøet.

Boligen ligger i 1 etg. of fremstår som meget tiltalende, lys og velholdt.

Innhold: Entre, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod og biloppstillingsplass i kjeller.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 315 i Bamble kommune.

Andelsnr. 1 i SKOLEGATA BORETTSLAG med orgnr.

983603521

Innhold

Boligen ligger i 1 etg.

Innhold: Entre, bod, 2 soverom, bad/vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Sportsbod og biloppstillingsplass i kjeller.

Standard

Meget tiltalende, lys og velholdt leilighet. I stue og kjøkken er nytt gulv med varmemefolie og vegger er malt opp i 2021.

Entre:

På gulv er det fliser med varmekabler, malte plater vegger og i tak.

Soverom 1:

Faste skap. På gulv er det parkett, malte plater på vegger og i tak.

Soverom 2:

På gulv er det parkett, malte plater på vegger og i tak.

Bad/vaskerom: Badet er fra byggeår og inneholder baderomsinnredning med heldekkende servant og overskap, dusjkabinett, og toalett samt opplegg for vaskemaskin. På gulv er det fliser med varmekabler, fliser på vegger og malte tak.

Stue med åpen kjøkkenløsning

Lys og fin stue/kjøkken som er pusset opp i 2021. I stuen er det plass til salong, spisestue og tv-møblement. Utgang til østvendt veranda. På kjøkken er det hvit Sigdal innredning med laminat benkeplate fra byggeår. Kombinert kjøle-/

fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin kan medfølge etter avtale. På gulv er det nyere parkett, malte plater på vegger og tak

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Sportsbod

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entre, bad7vaskerom, 2 soverom bod og stue med åpen kjøkkenløsning

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med

BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Byggemåte og tilstandsrapport

Veggkonstruksjonen er oppført med bærende konstruksjon med betong og lett bindingsverk. Konstruksjonen er isolert etter byggeårets krav.

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med 2.lags isolerglass fra byggeår. Boligen har dører og balkongdører er fra byggeår

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Glenn Rognlien den 27.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 - ingen!

TG 2

Utvendig > Balkongdør stue

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Radon de

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og

tettesjikt

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

TGUI (konstruksjoner som ikke er undersøkt)

Innvendig > Pipe og ildsted

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Dør til balkong er vanskelig å lukke på sommerhalvåret. 2021 var det lekkasje fra leiligheten over, det ble følgeskader i min leilighet. Det ble åpnet og skiftet ut

gipsplater i taket på ca 1,5 m x 1,5 m.

Hele taket ble malt. Ny parkett ble lagt og i den anledning la jeg varmekabler i gulvet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Boligen ligger i stille og attraktivt boligområde på Gamle Stathelle. Boligen har en svært sentralt beliggenhet med kort gangavstand til servicefunksjoner og Brotorvet kjøpesenter med et rikt utvalg av butikker. Fine turområder, småbåthavn og liten badestrand i nærmiljøet.

Tomt

566.1 m², eiet

Felles tomt.

Boligens sydvendte terrasse ligger på borettslagets fellestomt.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

I garasje.

Rikelig med gjesteparkering rett over gaten.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg over 2 plan + u.etc.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i stue/kjøkken, entre og på bad/vaskerom.

Det er oppført en pipe stakk av leca i boligen samt sotluke i stue. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - D

ØKONOMI

Formuesverdi primær

Kr 627 105 pr 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 0 pr

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kable-tv og bredbånd som er inkludert

i felleskostnadene

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 05.07.2011. Ferdigattesten gjelder Nybygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bevaring kulturmiljø og sentrumsformål, tilhører reguleringsplan Del av Stathelle-Brohodet området - regulering på Bakken, datert 20.05.2010. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og boret knyttet til denne.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen overtas fri for pengeheftelser

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Kommentar konsesjon

Bamble kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd

Kr 11 725

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnaden inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv/internett, forretningsførsel, drift av fellesområder og renter på fellesgjeld.

Felleskostnader:

Renter kr. 5 548

Kabel - tv kr. 817,-

Felleskostnader drift kr. 5 360,-

Andel Fellesgjeld

Kr 1 160 000

Fellesgjeld pr. dato 14.02.2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12120400035, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 14.02.2025: 5 870 000

Andel av saldo: 1 160 000

Første termin: 30.06.2011Neste avdrag: 30.03.2031 (siste termin 31.12.2060)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2031 utgjøre ca kr 1 223,00 per måned for denne boligen

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

SKOLEGATA BORETTSLAGOrgnr. 983603521

Om borettslaget

Leilighet komplekset inneholder 6 leiligheter

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten utlyses og avklares etter budaksept.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler,

årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i borettslaget.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 000 000

Fellesgjeld

Kr 1 160 000

Totalpris

Kr 3 160 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12.390

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 8212,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som

boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig 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. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om

å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglern AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har

megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til kr 32 500,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.500,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. Totalt kr 74 995,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Forsikring

If... Skadeforsikring

Polisenummer: SP0003214588

Selger

Synnøve Lisbeth Bogen Størseth

Oppdragsansvarlig

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Tlf: 950 21 905

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Sørmegleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Oppdragsnummer
81250019

Salgsoppgavedato
07.03.2025





Lys og nyoppusset stue





Stue



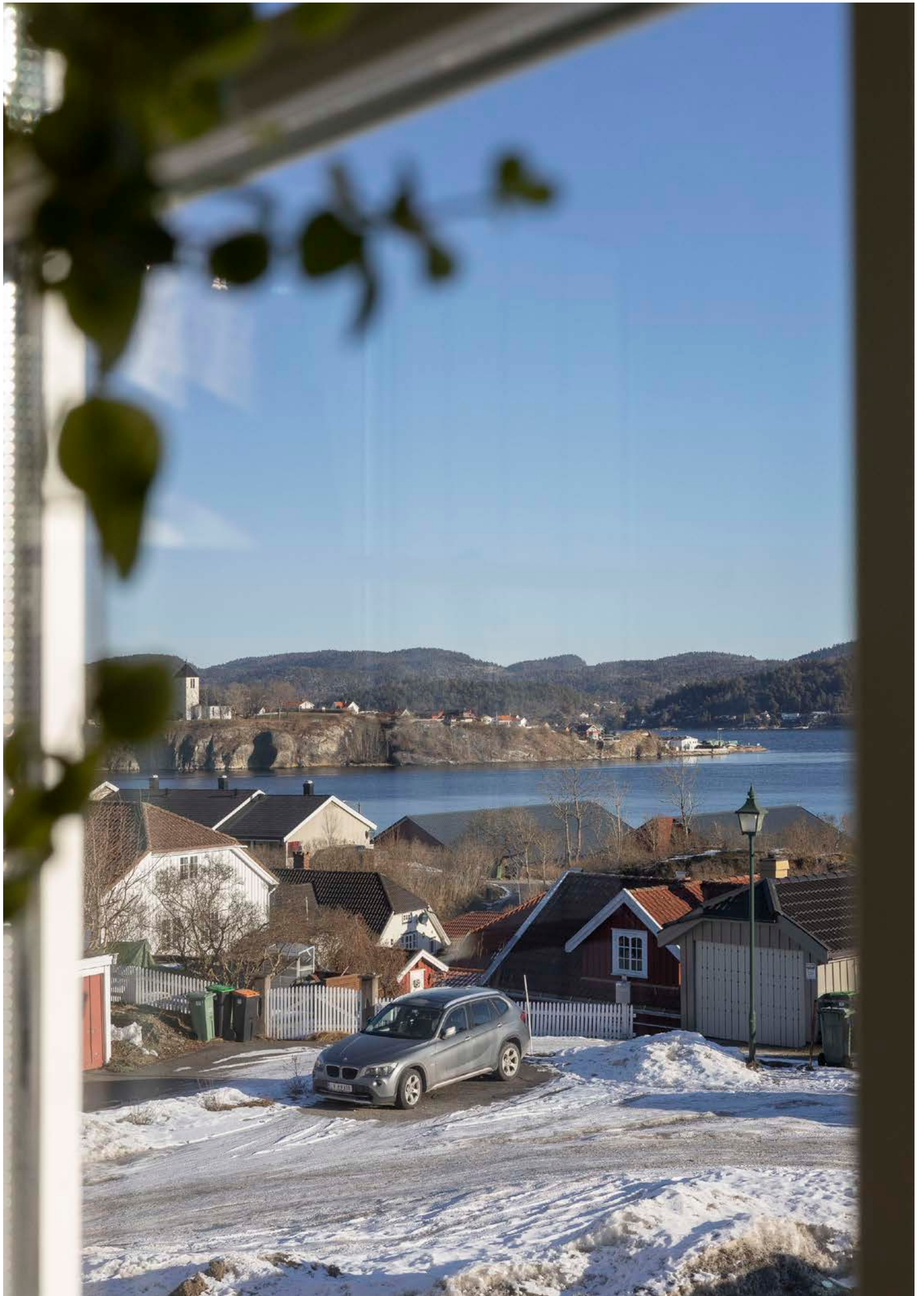
Flott utsikt fra stue samt utgang til veranda



Åpen kjøkkenløsning i stue



Pent og lyst kjøkken





Fliselagt bad/vaskerom



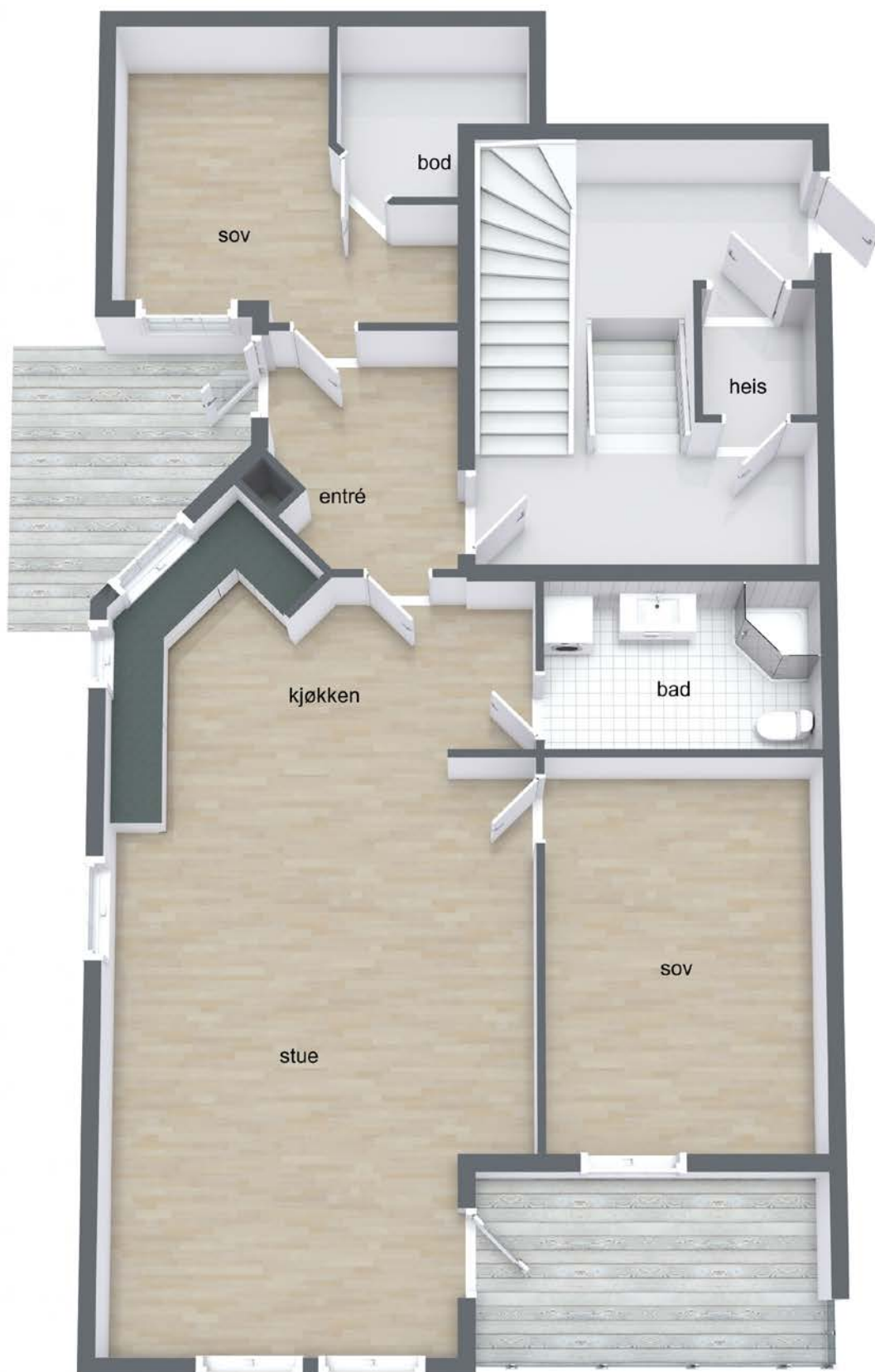
Entre med utgang til sydvendt terrasse



Soverom 1



Soverom 2



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

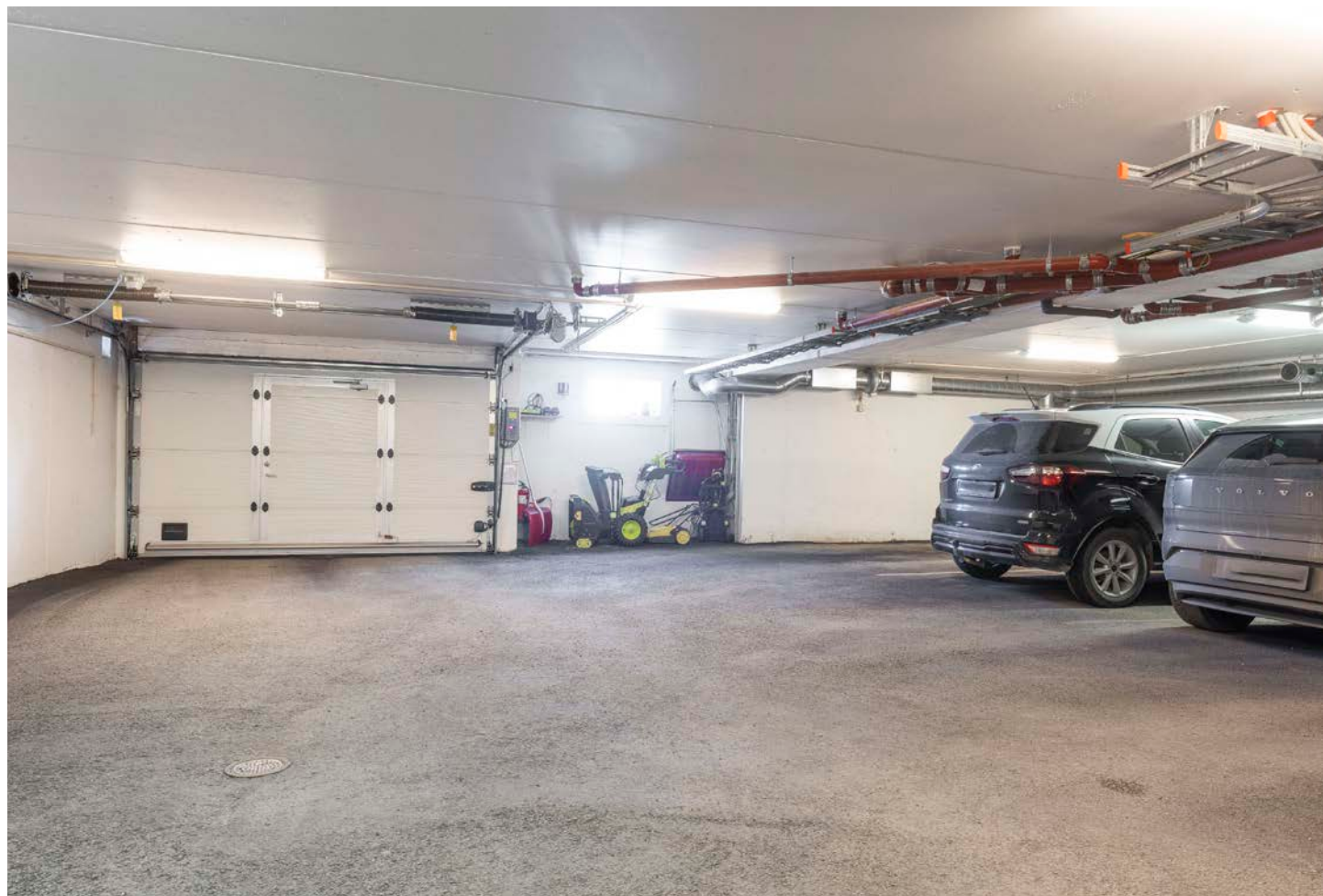


Utsikt fra veranda.





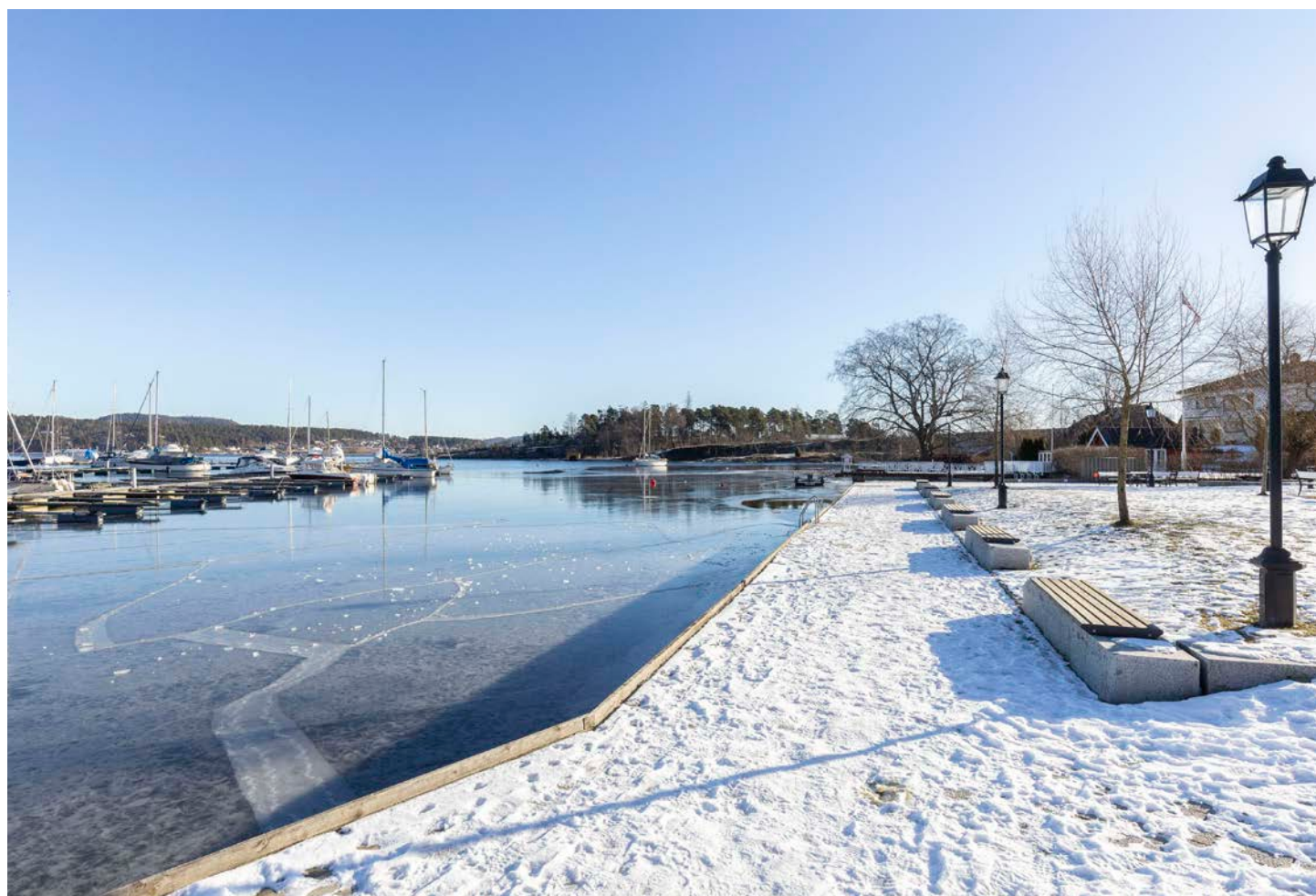
Usjenert sydvendt terrasseplattig



Felles garasje kjeller



Sentralt beliggenhet på Stathelle



Småbåthavn i nærmiljøet

Nabolagsprofil

Skolegata 2 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stathelle brygge Linje 282	4 min 0.3 km
Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 87, 88, 89, 459	6 min 0.4 km
Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459	6 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	19 min 14.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	4 min 1.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	5 min 2.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	13 min 0.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	3 min
Recharge Strømtangvegen	26 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

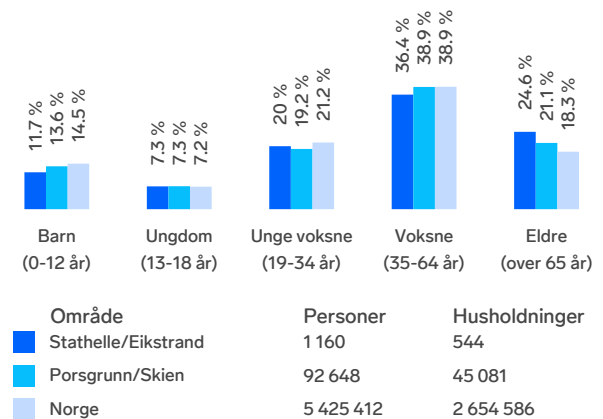
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)	10 min 35 barn 0.7 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-...)	15 min 17 barn 1.1 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	4 min 77 barn 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Stathelle Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Stathelle PostNord	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

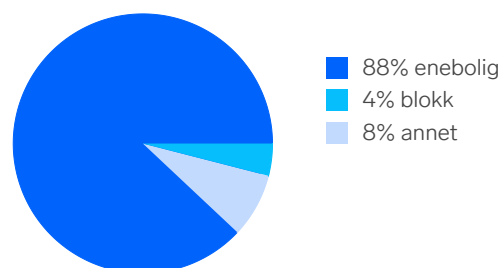
 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Tantes Benk, balløkke
Fotball 4 min 
0.3 km
-  Durayhallen treningshall
Aktivitetsshall 8 min 
0.5 km
-  MOVA Stathelle 7 min 
-  MOVA Langesund 8 min 

Boligmasse



«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

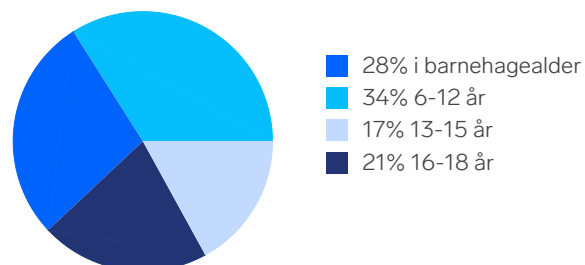
Sitat fra en lokalkjent



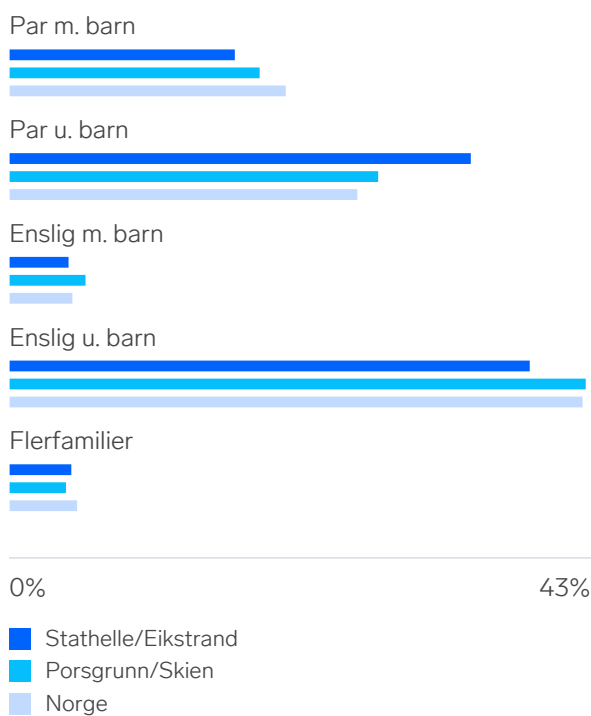
Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet 7 min 
-  Vitusapotek Stathelle 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

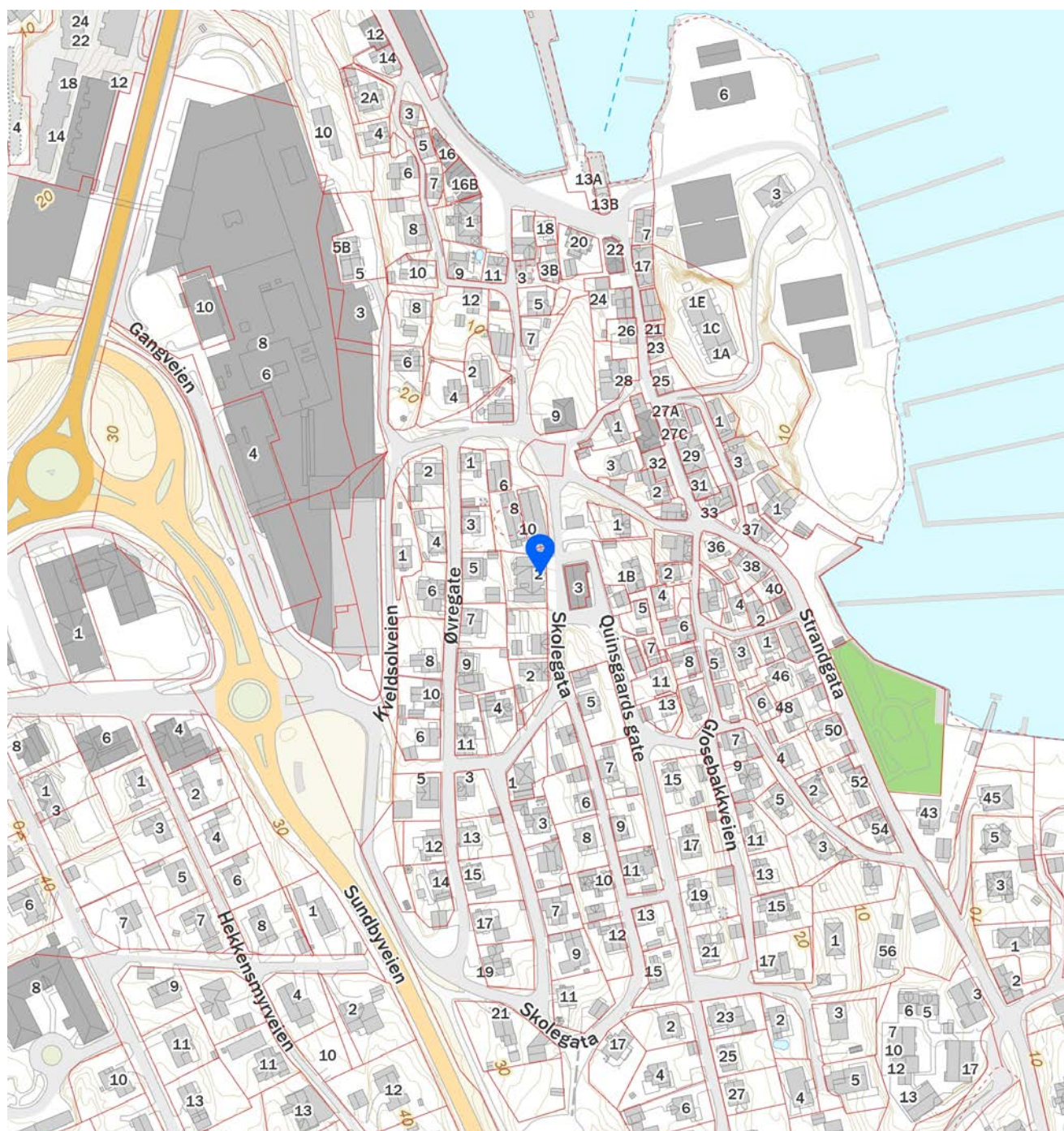
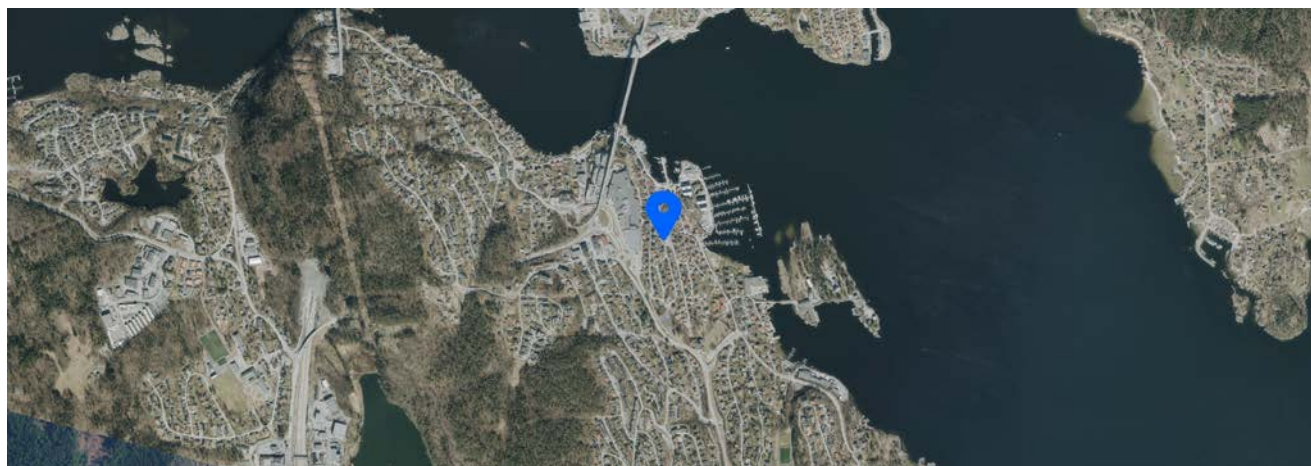


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skolegata 2, 3960 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 107, bnr. 315

 Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 19.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 11479-1256

Referansenummer: NL2911

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD
TAKSERING

Medlem av  Takstnett



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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.



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.



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.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



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 tjenesteteyer.

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

Leiligheten er del av Skolegata Borettslag med beliggenhet i 1.etasje.

Det medfølger garasjeplass i kjeller og det er heis i bygget. Bygget er nyoppført i perioden 2010-2011 og Tek 97 revidert i 2007 er lagt til grunn for vurderingene.

De innvendige overflatene er fra byggeår og fremstår med naturlig bruksslitasje og elde samt flere overflater ble pusset opp i perioden 2018-2021.

Utvendig vedlikehold er del av borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter.

Bemerkninger TG 3:
Ingen

TG 2
Bad
Radon
Balkongdør stue
Avtrekk kjøkken

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrensetresterende brukstid.
Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

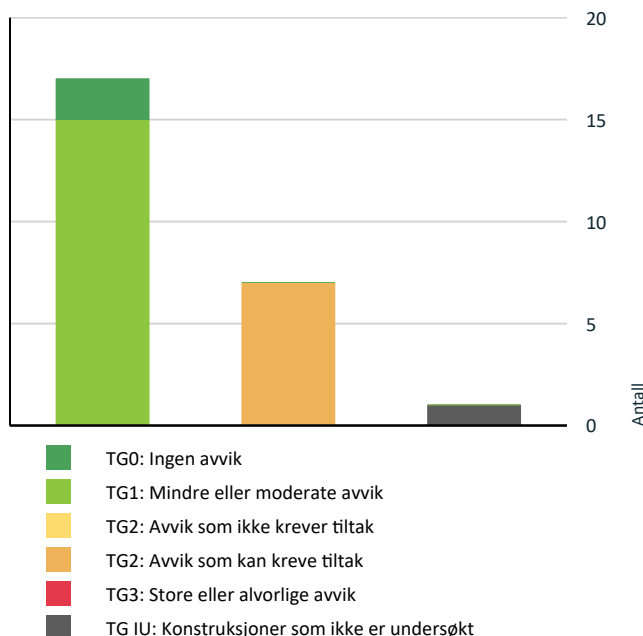
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkongdør stue

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensinger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført med bærende konstruksjon med betong og lett bindingsverk.

Konstruksjonen er isolert etter byggeårets krav.

Utvendig er leiligheten kledd med stående bordkledning i malt utførelse.

Vedlikehold av fasader tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt iht vedtekter.

TG 1 Vinduer

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med 2.lags isolerglass fra byggeår

Ingen punkterte vinduer ble registrert på befaring.

Vedlikehold av vinduer tilfaller borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

TG 2 Balkongdør stue

Boligen har balkongdør fra byggeår i malt tre og isolerglass.

Vedlikehold faller under borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør åpnes/lukkes tilfredstillende på vinterstid, men ikke på somerstid.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG 1 Dører

Boligen har følgende dører fra byggeår.

I entré er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse.

I entre er det balkongdør med to lags isolerglass.

Vedlikehold faller under borettslaget sin vedlikeholdsplikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilkomst til en overbygget veranda mot øst.

Rekkverk iht krav.

Mot sør er det tilkomst til en platting som er del av borettslaget sine fellesarealer.

Denne er ikke vidre medtatt som følge av dette.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet noen vedlikeholdsplan.

Borettslaget har utført løpende vedlikehold av kledning på hele bygget ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

De innvendige overflater er hovedsakelig fra byggeår samt det er foretatt oppgraderinger i perioden 2018-2021.

Gulv: Parkett og flis. Stue gulv er nytt i 2021 samt det er montert varm folie under. Flis i gang fra byggeår med varmekabel i påstøp.

Vegger: Malte veggoverflater. Stue-kjøkken og entre er malt opp 2020-2021.

Himling: Malt gips hiling. Stue-kjøkken ble malt opp i 2021.

Det var en vannlekkasje fra leilighet ovenfra i 2021 med følgeskader ned i leiligheten.

Reparasjon ble utført i regi av forsikringsselskapet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er oppført med støpt betongdekke.

Ved bruk av planlaser er det ikke registrert noen avvik som tilsier svikt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TO 2 Radon

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO IU Pipe og ildsted

Det er oppført en pipe stakk av leca i boligen samt sotluke i stue. Det er ikke montert noen ildsted i boligen. Om ildsted skal monteres må dette søkes om til borettslaget, det lokale brann/feiervesen monteres iht gjelde forskrifter.

TO 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte-formpressede dører fra byggeår,

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad er fra byggeår, 2011. Det er ikke utført noen arbeider på bad siden byggeår. Bygget er utført iht teknisk forskrift 1997 revidert som legges grunn for vurderingen.



Oversikt av bad/vaskerom

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av keramiske fliser. Overflater i himling består av malt himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon. Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bruk av lukket dusjkabinett må benyttes videre, da membran har liten forventet rest levetid.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant og varmekabel i påstøp. Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk og oppkant på terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Rundt toalett og vegg til soverom er det registrert mindre helnings avvik på gulv.

Det er ikke fare for at evt lekkasje vann ikke renner til sluk på fall på resterende gulv.

Det er registrert mindre enn 25 mm høyde ved terskel iht topp slukrist. Sprekk i fugemasse ved overgang gulv-vegg bal vaskemaskin samt en sprekk gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring
- Andre tiltak:

Bruk av lukket dusjkabinett må benyttes videre. Ny flis fuge og utbedring av sprekt flis bør må utbedres.



Mindre avvik på gulv ved toalett.

Tilstandsrapport



Mindre enn 25 mm topp sluk rist-terstel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert sluk under dusjkabinett samt et tilleggssluk under vaskemaskin.
Smøremembran/mansjett ses i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert opplegg for vaskemaskin, servantinnredning, dusjkabinett og toalett.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er etablert felles mekanisk avtrekk i himling, men ingen tilluft er etablert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

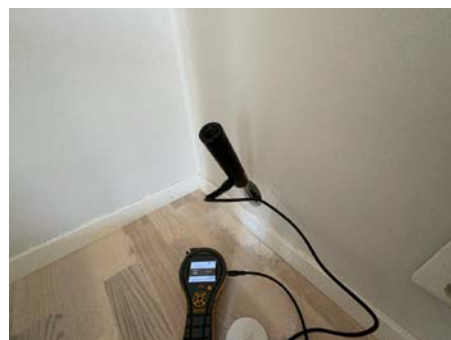


Ingen tilluft til våtrom.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.



Hulltaking er foretatt, uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning fra Sigdal med benkeplate av laminat.
Nedfelt stålkum og et greps blandebatteri.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.

Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt, Dette er anbefaling og ikke krav.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator er felles avtrekks motor for bad-kjøkken og føres ut over tak.
Avtrekks motor er byttet i ca. 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har trykkvannsrør med rør-i-rør system med fordelerskap plassert på bad/vaskerom.
Stoppekran i fordelerskap og kurser er merket iht krav.
Fordelerskap har drenerør iht krav ut på vegg i bad/vaskerom og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Ved funksjonstest er det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen.

TG 1 Avløpsrør

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår.
Avløp er luftet over tak.
Stakemulighet via gulvsluk på bad.
Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer.
Ingen avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 120 liters varmtvannsbereider plassert i benke/hjørneskap på kjøkken.
Det bemerkes at ved bytting av bereder må deler av kjøkkeninnredningen de/remonteres.



Det bemerkes at ved bytting av bereder må deler av kjøkkeninnredningen de/remonteres.

TG 1 Elektrisk anlegg

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 forenklete 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.

Boligens elektriske anlegg er hovedsakelig fra byggeår.
Sikringsskap er plassert i felles gang og består av automatsikringer.

Det er påkostet varme folie i stue samt ute belysning av lokal elektriker og samsvarserklæring foreligger.
Siste el tilsyn i 2023 var uten avvik.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har serie koblet røykvarsler og brannslange i benkeskap på kjøkken. Disse er eldre enn 10 år.
Felles brannslange i fellesareal.
Det er montert nye røykvarslere i boligen etter befaring samt et nytt frittstående brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

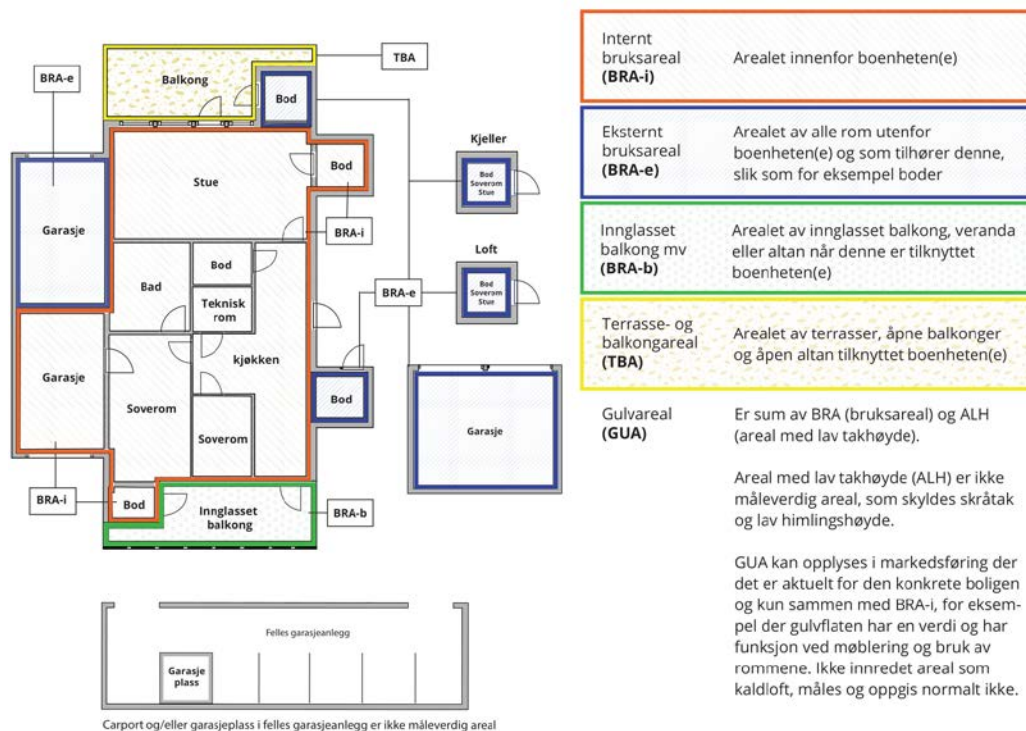
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68	5		73	6
SUM	68	5			6
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Entré, Soverom, Soverom 2, Bod	Bod 2	

Kommentar

Leiligheten er målt til 67,4 og rundet ned.

Bod i kjeller er medtatt som eksternt bruksareal i arealoppsettet selv om denne ligger i fellesareal.

Eier har påvist/opplyst bod tilhører leiligheten, men det er ikke mottatt noen dokumentasjon på dette.

Som følge bod er i fellesareal kan denne omdisponeres av borettslaget og dette vil kunne påvirke boligens eksterne bruksareal.

Eier vil fortsatt ha rett på bodplass selv om areal kan omdisponeres.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se punkt på innvendig overflater.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Synnøve Bogen Størseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	315		0	566.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skolegata 2

Hjemmelshaver

Skolegata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Skolegata Borettslag	983603521	H0101	PBBL	Synnøve B. Størseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Boligopplysning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	
2	04.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/NL2911>

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

Egenerklæring

Skolegata 2, 3960 STATHELLE

19 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Skolegata 2

Postadresse

Skolegata 2

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd her hele tiden.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Størseth, Synnøve Lisbeth

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten sprek mellom gulv og vegg bak vaskemaskinen

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:



Dør til balkong er vanskelig å lukke på sommerhalvåret.

2021 var det lekkasje fra leiligheten over, det ble følgeskader i min leilighet. Det ble åpnet og skiftet ut gipsplater i taket på ca 1,5 m x 1,5 m. Hele taket ble malt. Ny parkett ble lagt og i den anledning la jeg varmekabler i gulvet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94574692

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Størseth, Synnøve Lisbeth

2025-02-19

Bogen

Identification



Størseth, Synnøve Lisbeth

Bogen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Størseth, Synnøve Lisbeth
Bogen

19/02-2025
14:26:04

BANKID

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslagets navn: Skelegata Borettslag
 Dato: 22/4 - 24
 Sted: Falkøien Senter

1) Konstituering

Møtet ble åpnet av: Jenny Marthinsen
 Antall andelseiere: 4
 Antall fullmakter: 0
 Godkjenning av innkalling: Godkjent
 Godkjenning av dagsorden: - " -
 Til møteleder ble valgt: Jenny Marthinsen
 Til referent ble valgt: Jan Bjørnes
 Evt. tellekorps ble valgt: -
 Fra PBBL møte: Roar Busk Jenny Marthinsen
 Til å underskrive protokollen sammen med møteleder, ble valgt (minst 1 andelseier):
Roar Busk

2) Arsmelding

Arsmeldingen ble gjennomgått.
Vedtak: Arsmeldingen ble godkjent.

Godkjent

3) Arsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Godkjent

Vedtak: Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av borettslagets overskudd/underskudd ble godkjent.

4) +5) Godtgjørelse til styret.

Det skal hvert år spesifiseres **hvilket beløp** leder og styremedlemmer/varamedlemmer blir tildelt.

Evt. samlet sum styret får til fordeling.

7000,- til leder

Ikke øvrige godtgjørelser

6) Valg i flg. pkt. 8-1 i vedtektene

Følgende vedtak ble gjort:

Stryk det som ikke passer:

Styreleder	Ruben Olstad	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	Marit i. Thorsberg	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	Sigbjørn Støvsellu	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem	Selv. Roar Busk	Valgt for 2 år / ikke på valg
Styremedlem		Valgt for 2 år / ikke på valg
Varamedlem	Jaime Jensen	1 år
Varamedlem	Elsie Bjørnes	1 år
Varamedlem		1 år

8) Valg av delegater til PBBLs generalforsamling

Følgende ble valgt:

(en delegat m/vara for inntil 50 andelseiere, to delegater m/vara for inntil 100 og tre delegater m/vara for inntil 150)

Delegat: Ruben Olstad

Delegat: _____

Delegat: _____

Varadelegat: Roar Busk

9) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtaksending - Vedtatt
Ny ordlyd § 8-1 (1)

* Borettslaget skal ha et styre som skal bestå en styreleder, 3 andre medlemmer pluss 2 varamedlemmer. Styret velger selv lederetør. Varamedlemmer innkalles til styremøter og har talerett, men ikke stemmerett.

8) Evt. andre saker som er nevnt i innkallingen


Møteleder


Protokollunderskriver

Styret i Skolegata Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Mandag 22.04.2024 kl.17:00
Stathelle Bo- og Servicesenter, Falkåsveien 8, Stathelle

1. Konstituering

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

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Lønn til styremedlemmer utover styrehonorar

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

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

7. Valg av valgkomite

8. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

9.

Utvidelse av styret - endring i vedtekter punkt 8.1 - Se vedlegg

Kun saker som følger med innkallingen kan behandles.

Saker fra styret/andelseiere skal beskrives i innkallingen, inkludert forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Forslag til GF fra Roar Busk av 8.mars 2024.

Borettslagets vedtekter, pkt. 8.1. beskriver et styre bestående av styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Dette innebærer at beboerne av 5 av 6 leiligheter innkalles til styremøter og blir involvert i pågående saker.

Forslag:

Utvide styret til 4 personer. I tillegg til leder velges blant disse en sekretær.

Da blir alle leilighetene representert og kan involvere seg, og delta i en positiv dialog om lagets drift og fremtidige planer.

Vedtektene pkt. 8.1. Styret endres til:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 andre medlemmer pluss 2 varamedlemmer. Styret velger selv sekretær. Varamedlemmer innkalles til styremøter og har talerett, men ikke stemmerett.

Sign.

Roar Busk

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytrale til forslag.

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

Årsmelding fra styret i Skolegata Borettslag for 2023

Generell informasjon

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

Borettslaget ligger i Bamble kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Jan Bjønnes, Kongshavnsåsen 9
Styremedlem, Marit Thorsberg, Skolegata 2 - **På valg**
Styremedlem, Synnøve B. Størseth, Skolegata 2
Varamedlem, Janne Jensen, Skolegata 2 - **På valg**
Varamedlem, Turid Busk, Skolegata 2 - **På valg**

Antall kvinner: 2 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt ___2___ styremøter, hvor ___1___ protokolerte saker har vært behandlet. Herav ___1___ sak om godkjenning av andelseiere samt ___0___ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ regnskap og ³ beretning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fjres og presenteres. I tillegg krever forskrift om ³ regnskap og ³ beretning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette inneb³rer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³ regnskapet. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilh³rende noter.

i regnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige ³konomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l³ n, samt kj³p og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de ³konomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som oml³psmidler fratrukket kortsiktig gjeld. St³rrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er n³dvendig ³ endre st³rrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³ n, eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m³ f³ljge spesielt godt med p³ tallst³rrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.	119 861	148 631
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	75 206	-18 427
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-11 595	-10 342
C: i rets endring disponible midler	63 612	-28 769
D: Disponible midler 31.12.	183 473	119 861
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	174 282	119 861

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Skolegata Borettslag orgnr: 983 603 521

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		349 404	309 984	349 400	364 700
Innkrevde felleskostn. kabelTV/bredb ³ nd		0	0	47 400	54 100
Innkrevde felleskostnader kabelTV		47 376	40 032	0	0
Innkrevde felleskostnader renter		279 963	146 196	246 800	328 900
Andre inntekter		6 000	6 000	0	0
Salgsinntekter		3 338	0	0	0
Sum inntekter		686 081	502 212	643 600	747 700
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 721	5 137	5 300	8 500
Styrehonorar	2	5 000	5 000	5 000	5 000
Arbeidsgiveravgift og ljnnsrelaterte kostn.		705	705	705	705
Forretningsfjrerhonorar		21 306	20 490	21 300	22 300
Medlemskontigent		1 200	1 200	1 200	1 200
Kontigent NBBL		720	684	700	800
Sikringsfond felleskostnader		756	720	800	800
Andre tjenester	3	6 700	4 781	0	0
Vedlikehold	4	11 806	55 740	23 000	23 000
Vedlikehold heis		6 391	10 625	5 000	7 000
Serviceavtale heis		5 530	5 154	5 400	5 900
Serviceavtaler		5 669	5 563	18 500	19 100
Periodisk kontroll heis		5 279	0	5 200	0
Kabel-tv		51 467	45 086	47 400	54 100
Forsikring		19 325	17 256	18 700	20 900
Kommunale avgifter		117 868	99 792	119 800	119 000
Energi, strym		32 241	36 387	35 000	37 000
Renhold, fellesareal		23 608	29 882	31 800	34 200
Verktjy, driftsmatriell, inventar		0	4 990	0	0
Telekommunikasjon inkl. telefon i heis		3 983	5 639	6 000	6 000
Andre driftskostnader	5	5 718	5 306	10 400	10 400
Bomiljy		179	0	0	0
Sum driftskostnader		332 172	360 136	361 205	375 905
Driftsresultat		353 909	142 076	282 395	371 795
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 359	824	500	3 000
Rentekostnad		283 062	161 327	246 800	329 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-278 703	-160 503	-246 300	-326 000
j rsresultat		75 206	-18 427	36 095	45 795
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		75 206	-18 427	0	0
Sum overfjringer		75 206	-18 427	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Skolegata Borettslag orgnr: 983 603 521

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	12 900 000	12 900 000
Tomter	6, 11	1 050 000	1 050 000
Sum varige driftsmidler		13 950 000	13 950 000
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	99 081	87 486
Sum finansielle anleggsmidler		99 081	87 486
Sum anleggsmidler		14 049 081	14 037 486
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 191	0
Andre leierestanser		35	0
Periodisert kostnad		43 193	46 777
Sum fordringer		52 419	46 777
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		162 275	109 625
Sum bankinnskudd og liknende		162 275	109 625
Sum omløpsmidler		214 693	156 402
SUM EIENDELER		14 263 774	14 193 888

Balanse pr 31.12.23 for Skolegata Borettslag orgnr: 983 603 521

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	8	30 000	30 000
Opptjent egenkapital	8	282 554	207 348
Sum egenkapital	8	312 554	237 348
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	9, 11	5 870 000	5 870 000
Borettsinnskudd	10, 11	8 050 000	8 050 000
Sum langsiktig gjeld		13 920 000	13 920 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld mellomregning		-16	0
Leverandørgjeld		28 535	34 670
Pålypnende renter		2 702	1 270
Annen kortsiktig gjeld	12	0	600
Sum kortsiktig gjeld		31 220	36 540
Sum gjeld		13 951 220	13 956 540
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 263 774	14 193 888

Porsgrunn 31.12.2023

Skolegata Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Jan Bjørnnes
Leder

Syngve B. Størseth
Styremedlem

Marit Thorsberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres inngående under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

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

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 721	5 137
Sum	6 721	5 137

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	5 000	5 000
Sum	5 000	5 000

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6799 Andre konsulenttjenester	6 700	4 781
Sum	6 700	4 781

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	7 534	35 161
6602 Vedlikehold VVS	3 199	6 553
6603 Vedlikehold av el.anlegg	744	4 026
6604 Vedlikehold uteanlegg	329	0
6630 Egenandel skader	0	10 000
Sum	11 806	55 740

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6390 LyspN rer, sikringer, div.driftsmateriell	80	945
6941 Porto fra objekter - ikke manuell postering	624	600
6942 Njkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling ⁸ rsmnte	2 647	414
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	1 720	1 451
7790 Andre kostnader	0	1 248
Sum	5 718	5 306

Note 6 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 900 000	1 050 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 900 000	1 050 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 900 000	1 050 000
Anskaffelses ³ r:	2011	2011
Antatt levetid i ³ r:		

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

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 7 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	99 081	87 486
Sum	99 081	87 486

Borettslaget har foretatt avsetning til framtidig vedlikehold p³ egen bankkonto. Borettslaget kan benytte avsetningen til vedlikehold. Beløpet her kommer i tillegg til disponible midler.

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	30 000	30 000
2070 Akkumulert resultat	282 554	207 348
Sum	312 554	237 348

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12120400035
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2011
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2060
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	5 870 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 870 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	5 870 000
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 870 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 12120400035	2	1 160 000	2 320 000
	1	980 000	980 000
	2	890 000	1 780 000
	1	790 000	790 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	2	1 160 000	1 201
L ³ n 12120400035 har første avdrag 30.03.2031 med kr 18 225	1	980 000	1 014
	2	890 000	921
	1	790 000	818

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

Note 10 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		8 050 000	8 050 000
Sum	11	8 050 000	8 050 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevl ³ n	5 870 000	5 870 000
Borettsinnskudd	8 050 000	8 050 000
Sum	13 920 000	13 920 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 050 000	1 050 000
Bygninger, garasjer og boder	12 900 000	12 900 000
Sum	13 950 000	13 950 000

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2917 Utlegg for boligselskaper	0	600
Sum	0	600

Resultat og balanse med noter for Skolegata Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skolegata Borettslag

Styreleder	Jan Bjønnes (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Marit Thorsberg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Synnøve B. Størseth (sign.)	21.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skolegata Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skolegata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Porsgrunn, 02.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-02 12:52:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EGDEN-7EQCW-XMY1E-WEFYO-ZGPX6-NEAI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



HUSORDENSREGLER

FOR

SKOLEGATA BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD

BOLIGBYGGELAG

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

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettsshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettsshaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i brl.
- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrassene.



2. Trappevask

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



3. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. på verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

4. 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.

5. Avfall

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



6. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.
- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



7. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslaverne disponerer parkeringsplass i kjeller og bør benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres ved gjesteparkering m.v..
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.



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

9. Ro og orden.

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



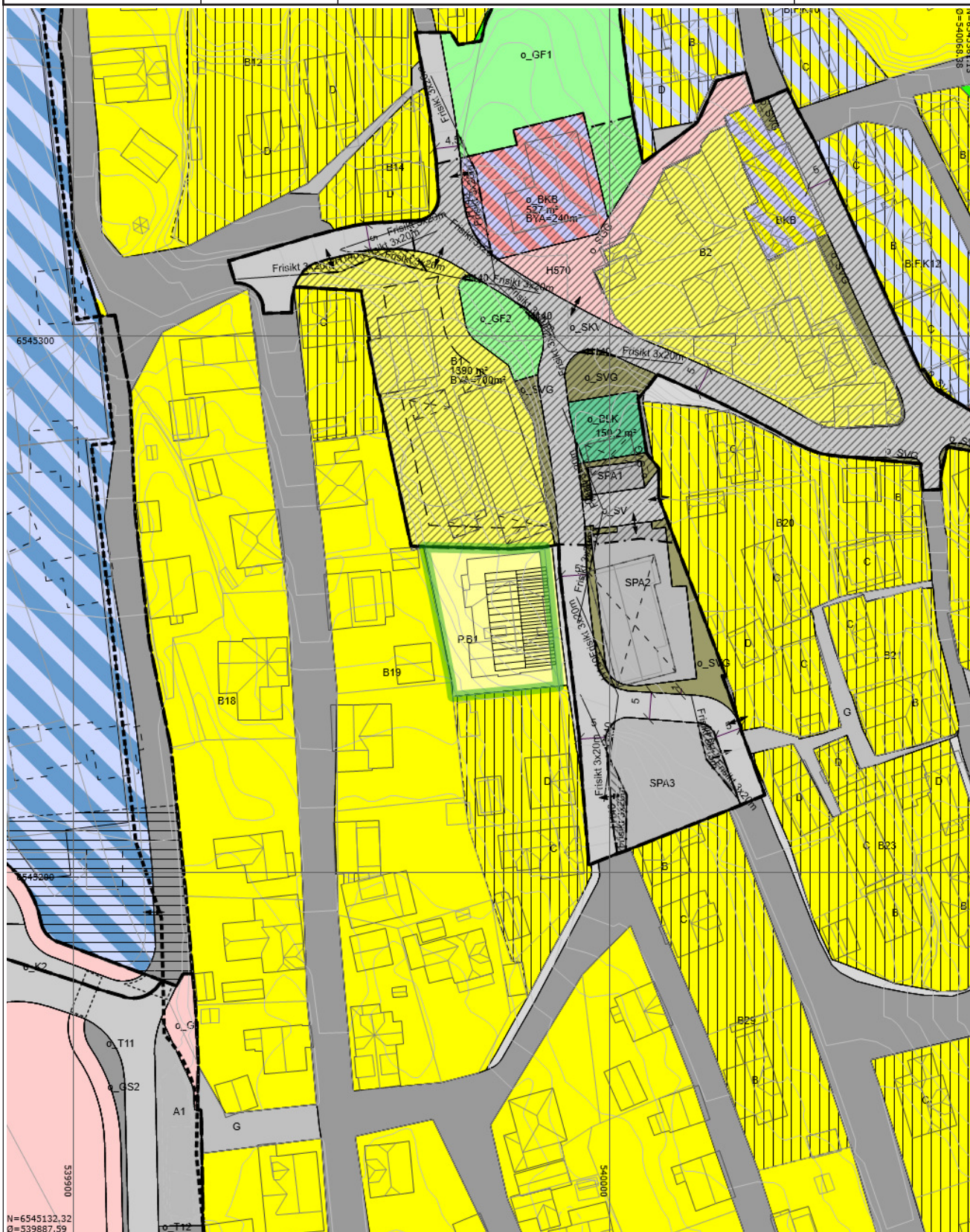
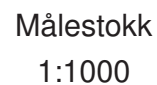
10. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.



Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 315	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Annen info:	Rådhusplassen Stathelle
-------------	-------------------------



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		Frisikt
	Formålsrekkefølge		Bevaring av bygninger		RbFormålOmråde
	Boliger		Frittliggende småhusbebyggelse		Kjørevei
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelvei		Gangvei
	Parkeringsplass		Skipsled		Offentlig friområde
	Kommunalteknisk virksomhet		Bolig/Forretning		Forretning/Kontor
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Lekeplass
	Bolig/Forretning		Forretning/Tjenesteyting		Veg
	Kjørevei		Torg		Gang-/sykkelveg
	Gangvei/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Friområde	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert kant kjørebane		RpFormålGrense		RpGrense
	RbFormålOmråde		Annet spesialområde		Eiendomsteig



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	107	315	0	0	Skolegata 2, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø		12.28m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		566.14m ²
Sentrumsformål - Nåværende		566.14m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 178	Stathelle Brohodet (29.11.2007)	Frittliggende småhusbebyggelse	564.6m ²
4012 309	Rådhusplassen Stathelle (16.6.2022)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
194	DEL AV STATHELLE-BROHODET OMRÅDET-REGULERING PÅ BAKKEN (20.5.2010)
226	Del av Brotorvet - bussholdeplass, torg m.m. (8.11.2012)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

JM Byggholt AS
Postboks 45

3701 SKIEN

Vår ref.:
09/992-19376/11

Arkiv:
BS 107/315

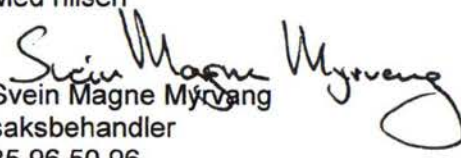
Dato:
05.07.2011

FERDIGATTEST FOR GNR.107, BNR.315 - SKOLEGATA 2 - BOLIG M/FLER LEILIGHETER

ARBEIDSSTED: Skolegata 2
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Rekkehus, kjedehus, annet småhus

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Med hilsen


Svein Magne Myrnes
saksbehandler
35 96 50 96

Kopi til:
Arbeidstilsynet, Gjerpensgt. 20, 3708 SKIEN

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Skolegata 2, 3960 STATHELLE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ATLE REX LUNDGREN | Eiendomsmegler | **95 02 19 05**

atlerex.lundgren@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00