

Bølevegen 14E

Skien - Bøle



Prisantydning: **kr 1 375 000,-**





Tiltalende og solrik 2 roms andelsleilighet på Bøle-Skien

OMRÅDE

Skien - Bøle

ADRESSE

Bølevegen 14E, 3724 SKIEN

Prisantydning

kr 1 375 000,-

Fellesgjeld: **kr 269 054,-**

Omkostninger: **kr 1 000,-**

Totalpris: **kr 1 645 054,-**

Formuesverdi: **kr 546 047,-**

Fellesutgifter: **kr 6 128,-**



BRA-i: 67 m²

BRA Total: 67 m²

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1948

Soverom: 1

Etasje: 1

Eierform bygning: Andel

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3429.3 m²



Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

950 21 905

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

BØLEVEGEN 14E

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 601 i Skien kommune. Andelsnr. 12 i Bølev 14 A/L med orgnr. 947 783 742

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m² Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 m² Terrasse

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3429.3 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt opparbeidet med grøntarealer, asfalterte gangarealer og gruset gårdsplass. Borettslaget disponerer egen brygge.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentrumsnær beliggenhet med elven som nærmeste nabo. Dagligvare og bussholdeplass med gode forbindelser og hyppige avganger i rett utenfor leiligheten. Skiens sentrumsgater og alle sentrumsfunksjoner ligger 1,5 km unna.

Adkomst

Se vedlagte kart.

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

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Korsdelt 4 mannsbolig. Bygningen er oppført med betong grunnmur. Vegger i betong/murblokker som er kledd med fasadeplater fra 2015. Betong i etasjeskiller. Valmet tak tekket med betongstein. Vinduer og verandadør i PVC fra 2011. Nedløp og takrenner i plastbelagt aluminium er fornyet i 2011.

Innhold

Leiligheten ligger i 1 etg.

Innhold: Entre, bod, bad/wc/vaskerom, kjøkken, soverom og stue/spisestue med utgang terrasse.

Romslig bod i kjeller på 16 kvm.

Carport medfølger.

Standard

Boligen fremstår tiltalende og er i normalt god stand og som forventet etter en oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Innhold**Entre:**

På gulv er det laminat, glassfiberstrie på vegger og malt betong i himling.

Soverom:

På soverom er det skyvedørsgarderobe. På gulv er det laminat, malte mdf-plater på vegger og malt betong i himling.

Stue/spisestue:

Meget romslig stue med utgang til terrasse. Varmepumpe og peisovn. På gulv er det laminat, glassfiberstrie/malte plater på vegger og malte betong i himling.

Kjøkken:

På kjøkken er det laminat skog med profilerte fronter og laminat benkeplate. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger i handelen. På gulv er det laminat, malt glassfiberstrie på vegger og malt betong i himling.

Bad/wc/vaskerom:

Badet er oppgradert i 2006. Badet inneholder dusjkabinett, baderomsinnredning med heldekkende servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger. På gulv er det fliser med gulvvarme, fliser på vegger og panel i himling.

Carport har enkel standard.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Bjørnar Krogh den 21.06.2024, 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

Rom under terreng:

Yttervegger i kjeller av malt betong/betongblokker og støpt gulv. Kjelleren består av boder og rom med

varmtvannstanker. Tilkomst via trapp og dør. Kjelleren har ventiler i yttervegger, men det er observert noe symptomer på fuktinnsig ved saltutslag nederst på grunnmur. Til opplysning er rom under terreng en risikokonstruksjon, drenering og utvendig fuktsikring er avgjørende for tørt innvendig klima. Slike eldre betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet. Det er ingen synlig drencplate over terreng. Alder og utførelse av drenering er ikke kjent og er utfordrende å kontrollere da mesteparten av systemet er skjult i bakken. Takvann er ledet vekk via rør i grunn på bygningen, fra terrasser er takvann ledet noe vekk med påmonterte utkast på nedløpsrør. Terrenget inn mot grunnmur er forholdsvis flatt.

Radonsikring:

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling. Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen for å stadfeste graden av radonforekomst.

Veranda:

Veranda bygget i betongkonstruksjoner med fall på gulv og sluk. Murt rekkverk og trapp i tre til terreng. Rekkverk har høyde på 0,9m som er 0,1m under dagens krav. Konstruksjonen fremstår med solid fundamentering, det er ikke registrert svekkelser. Gulv av maling/epoxy har sprukket opp.

Bad - Totalvurdering av overflater:

Det er dør i våtsone. Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone (bak dusj/badekar og 1m til hver side). Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader (TEK17). Dørblad har fuktmerker og avflassing av maling. Det er flere downlighths i himling som ikke fungerer. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og det er ikke vanntett oppkant ved terskel, ved en eventuell vannlekkasje fra f. Eks et rørbrudd kan vann renne ut av rom og gjøre skade.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er stålsluk med ukjent type membran under klemring. Trolig er et smøremembran på gulv/vegg. På gjennomføringer av kobberrør i gulv er det ikke tilstrekkelig tetting, det er ikke brukt mansjetter. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å fortsette bruken av tett dusjkabinett. Rommet vil fungere med vanlig bruk fordi bruksvann går direkte til sluk og avløp. Det bør sørges for god avrenning i sluk og avløp, sluk bør renses jevnlig. Ved vannsøl, eller ved påkjenning av fritt vann på gulv kan vannet renne inn i omliggende konstruksjon og forårsake skader på grunn av utettheter i membran/tettesjikt og mangel på vanntett oppkant på dørterskel.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

Det registreres manglende drencplate på susternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt drencåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Det bør etableres mekanisk avtrekk.

Piper / ildsteder:

Pipe er fra byggetid og er av teglstein. Det er 2 pipevanger som er kledd igjen med tapet og 2 er kledd med flis. Pipevanger skal være synlige for kontroll. Feieluke er plassert i kjeller. Pipe over tak er helbeslått. Ildsted av vedovn i stuen.

Ingen vesentlige skader, men pipe har oppnådd en alder hvor rehabilitering er naturlig. For tilstand på innvendig røykrør bør brann og feievesen kontaktes. For øvrig bør intervaller for tilsyn og feiing følges.

Etasjeskiller/gulv på grunn:

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Målte skjevheter er ikke uvanlig for boliger av denne alder og type. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Felles trapp:

Trapp i felles arealer av malt tre, belegg i overflater og rekkverk av tre. Det er ikke montert håndrekk montert på vegg. Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.

Rekkverk er 0,9m og tilfredsstiller dagens krav, det er ikke montert håndrekk på vegg og åpninger i rekkverk er større enn 0,1m.

Kjøkken:

Det er endel merker i fronter og noe svelling i underkant av benkeplate. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Vannledninger, oppvarming og ventilasjon:

Boligens vannrør er av kobber, alder er ukjent. Stoppekraner er trolig i kjeller, disse er ikke funksjonsprøvet. Ventilasjonen i leiligheten er mangelfull, det er kun ventil i yttervegg på soverom.

Det mangler ventil i stue. Varmtvannsbereder har ikke tilfredstillende lekkasjesikring. Varmepumpe er fra 2011 og er uten dokumentasjon på installering eller utført service.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert. Anlegg uten dokumentasjon, det bør gjennomføres utvidet el tilsyn av fagmann på området.

Innvendige overflater:

Laminatgulv har oppsprekking i skjøter og ujevnheter. Dører til skyvedørsgarderobe går tregt.

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.

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.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

I garasje.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003215473

ENERGI

Oppvarming

I stue er det peisovn, forøvrig elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

BORETTSLAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 546 047

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 074 979

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, kable-tv/internett m.m.

Felleskostnader:

Renter kr. 777

Avdrag lån kr. 3 143

Renter lån kr. 1 241

Renter lån kr. 3 250

Felleskostnader drift kr. 3 590

Avdrag lån kr. 1 485

Avdrag lån kr. 2 534

Tilleggsytelser:

Adm.gebyr PBBL- garasjer kr. 8

Garasjeleier kr. 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 128

Andel Fellesgjeld

Kr 269 054

Fellesgjeld pr. dato

26.06.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 162

Rentekost. fellesgjeld

Kr 491

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

Bølev 14 A/L

Organisasjonsnummer

947 783 742

Andelsnummer

12

Om borettslaget

A/L Bølevegen 14 består av 6 stk., 4 mannsboliger.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121005601, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.06.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 29

Saldo per 27.06.2024: 1 235 784

Andel av saldo: 51 491

Første termin/første avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2031)

Lånenummer: 12130935867, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.06.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 27.06.2024: 3 950 847

Andel av saldo: 164 619

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.03.2040)

Lånenummer: 12134740963, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.06.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 27.06.2024: 1 270 675

Andel av saldo: 52 945

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 31.03.2042)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har ikke forsikring mot felleskostnader. Dette betyr at alle andelseiere er solidarisk ansvarlige for øvrige andelseieres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter tilhørende borettslaget.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.12.1949. Ferdigattesten gjelder 4 mannsbolig. 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 ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til:
boligbebyggelse nåværende byggegrenser, utbyggingsområde og funksjonskrav,
bevaring naturmiljø,
friområde nåværende,
Rød og gul sone iht. T-1442,
Turvegtrase fremtidig

tilhører reguleringsplan Reguleringsplan for Bølevegen, datert 02.05.2024. 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.

Adgang til utleie

Boligen har utleiedel, som leies ut for XXX kr. pr.

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.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Prisantydning

Kr 1 375 000

Fellesgjeld

Kr 269 054

Totalpris

Kr 1 645 054

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Tinglysning av hjemmelsovergang: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

Forhåndsvarsling av forkjøpsrett kr 7 981,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 8 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 12.300,-

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

Overtakelse

Etter avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

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.

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. Sørmeqleren 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.

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

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**Meglars vederlag**

Meglars vederlag er avtalt til kr 35.000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 19.000,- og markedspakke kr 16.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt kr 70.000,00,- 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.

Selger

Kim Egil Gjerde Rønneberg
Cathrine Salomi Friberg Rønneberg

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, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato
05.07.2024

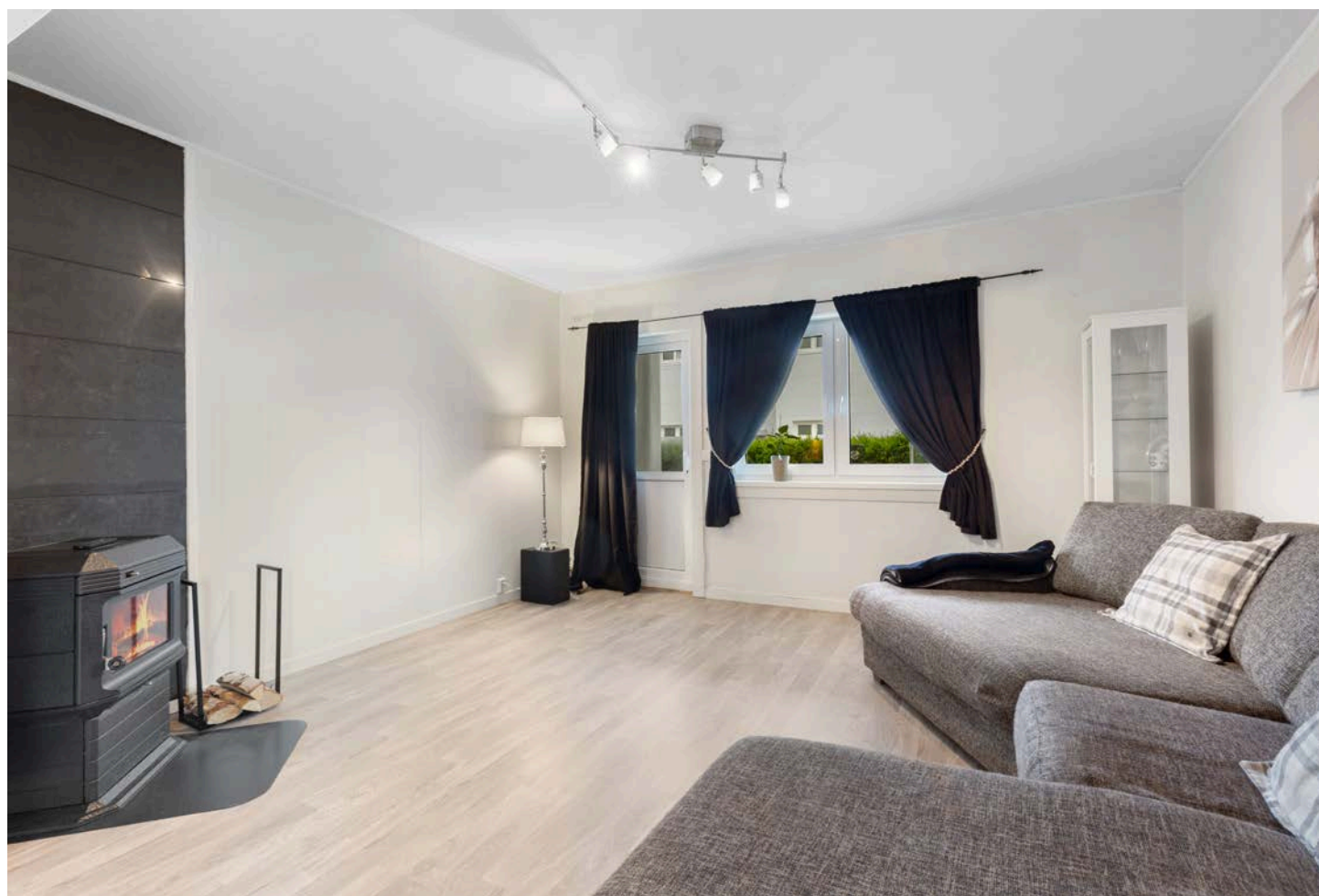


Stor og romslig stue/spisestue





Utgang til vestvendt terrasse fra stue



Stue



Varmepumpe i stue



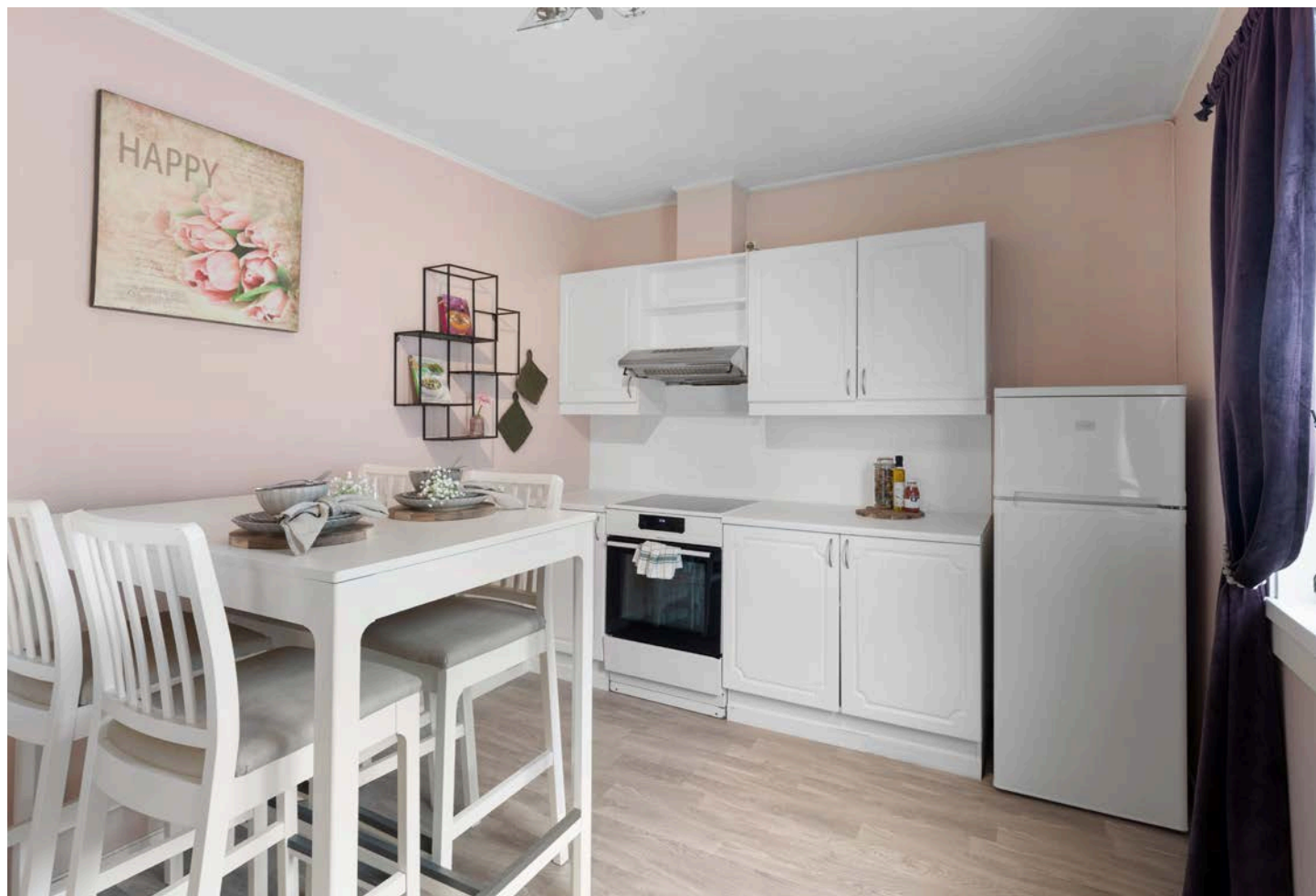
Peisovn i stue



Pent kjøkken med plass for spisebord



Kjøkken



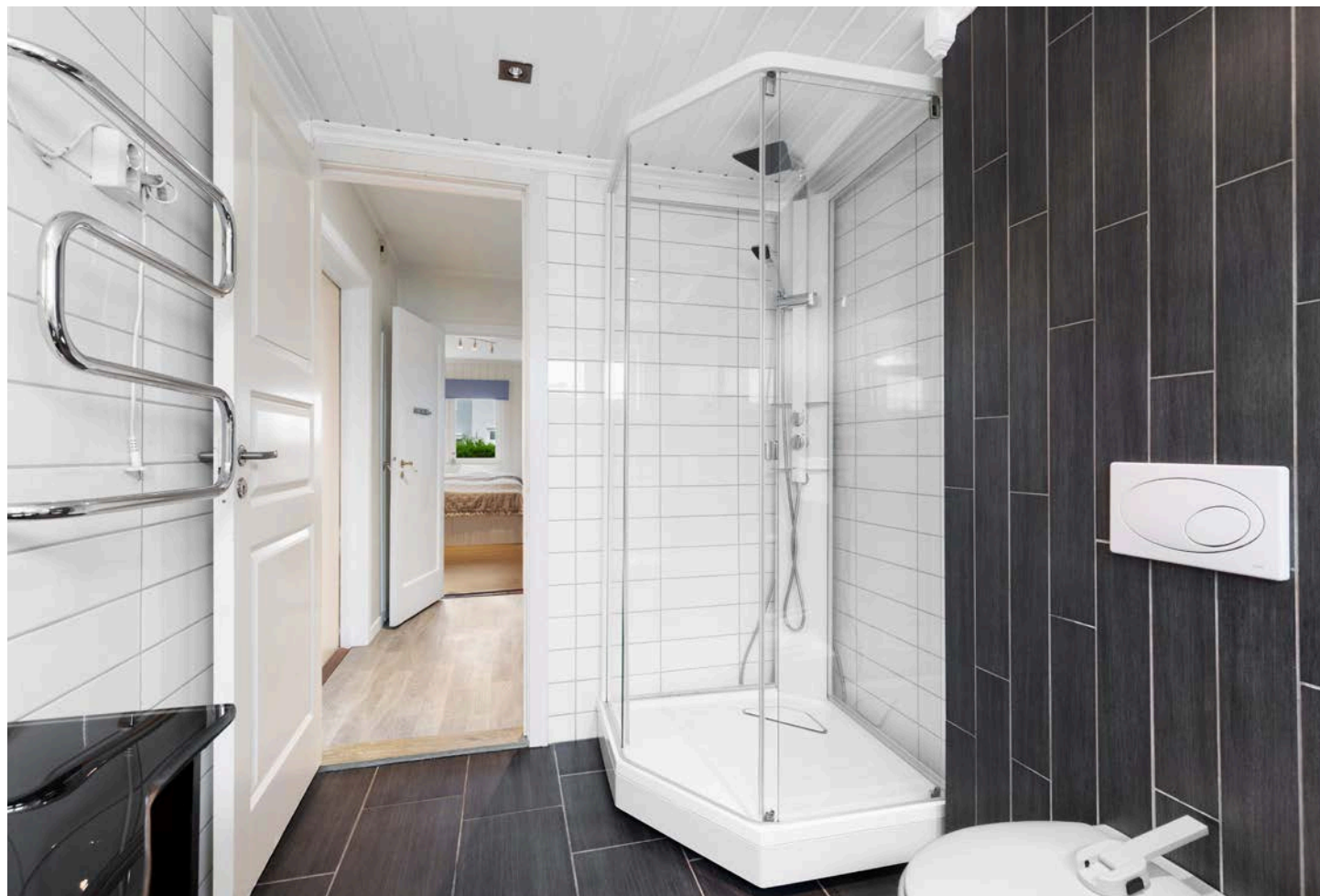
Kjøkken



KJøkken



Pent bad/wc/vaskerom som er oppgradert i 2007



Bad/wc/vaskerom oppgradert i 2007



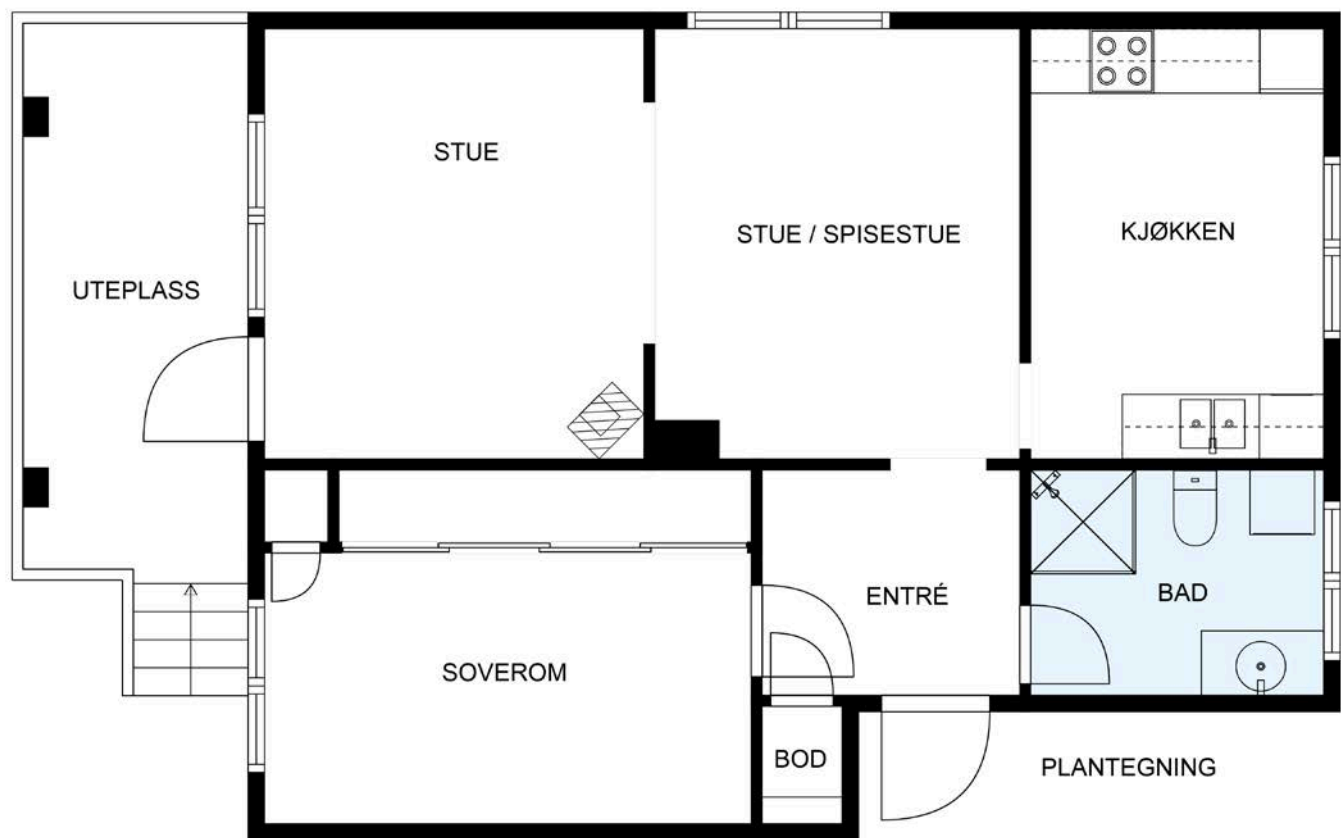
Skyvedørsgarderobe med speilfronter på soverom



Soverom



Entre



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



Overbygd og solrik terrasse



Overbygd terrasse



Gangavstand til Skien sentrum



Felles gårds plass



Flott utsikt fra over elven.



Nabolagsprofil

Bølevegen 14E - Nabolaget Follestad/Munkelia - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tilja	2 min
Linje M1, M1N, 185, 601	0.1 km
Skien terminal Landmannstorget	3 min
Totalt 25 ulike linjer	2.1 km
Skien stasjon	7 min
Linje RE11, RX11, R55	3.5 km
Brevik ferjekai	26 min
Linje 281, 282	21.3 km
Stathelle brygge	27 min
Linje 282	22 km

Skoler

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.)	22 min
215 elever, 19 klasser	1.6 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.)	24 min
336 elever, 21 klasser	1.7 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	6 min
428 elever, 22 klasser	2.7 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.)	6 min
174 elever, 22 klasser	2.9 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
279 elever, 21 klasser	2.8 km
Skien videregående skole	5 min
1100 elever, 40 klasser	3 km
Skogmo videregående skole	5 min
900 elever, 40 klasser	3.6 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

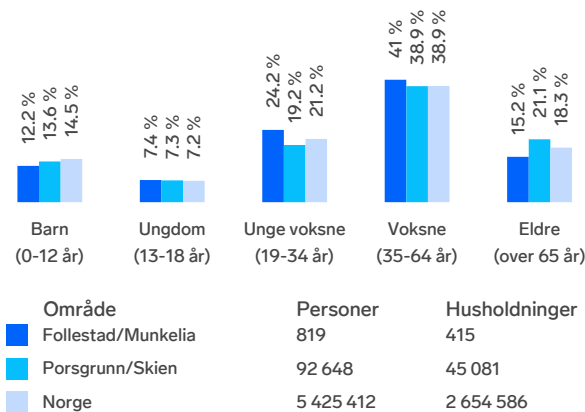
Veldig trygt 68/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kapitelberget natur- og kulturbhg. (1-5 ...)	22 min
29 barn	1.6 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år)	22 min
117 barn	1.6 km
Skauen Kristelige barnehage (1-5 år)	23 min
29 barn	1.7 km

Dagligvare

Kiwi Bølevegen	3 min
Spar Toppen	19 min
Post i butikk	1.4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Gateparkering

Lett 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport



Kapitelberget - ballbane
Ballspill

22 min
1.6 km



Skidar/Helges plass
Fotball

23 min
1.7 km



MOVA Skien

4 min



SKY Fitness Skien

4 min

Boligmasse



63% enebolig
6% blokk
31% annet

«Passer perfekt for single. Kort vei til byen»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Arkaden Skien Storsenter

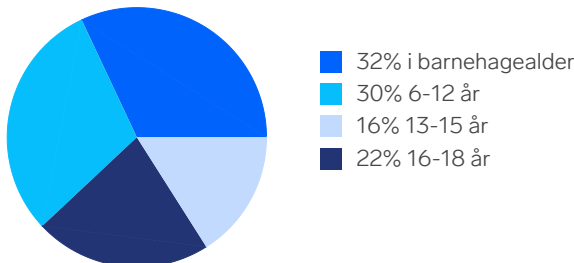
4 min



Apotek 1 Svanen Skien

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



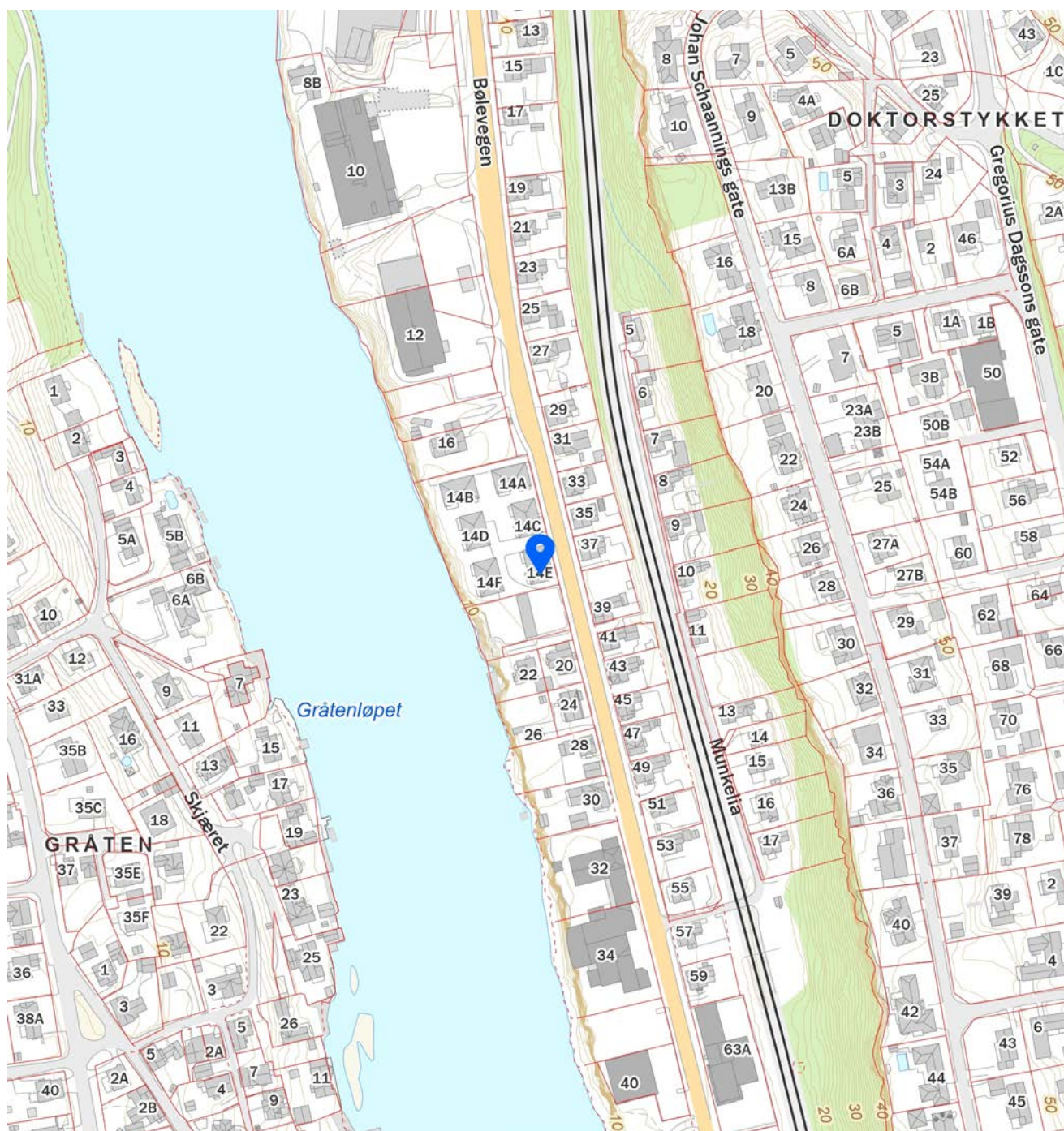
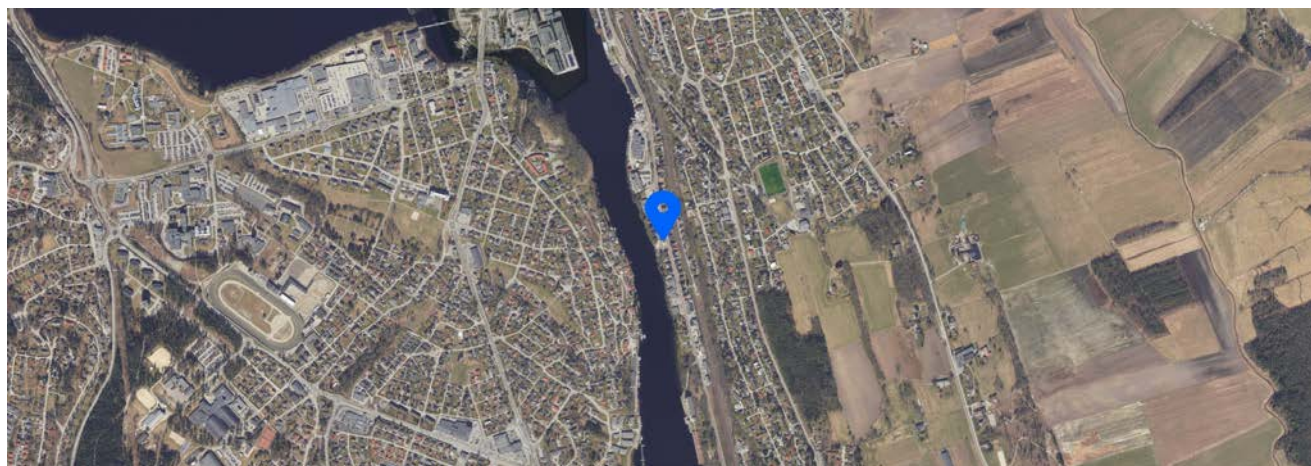
0%

51%

Follestad/Munkelia
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





[Sjekk gyldighet på rapport](#)

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Firemannsbolig

Adresse

Bølevegen 14E

3724 SKIEN

4003/300/601/0/0/0

Rapportdato

03.07.2024

TG 0  1

TG 1  3

TG 2  13

TG 3  0

TG IU  0

BØLEVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0

Befaring utført den 28.06.2024 av:

Bjørnar Krogh
Skien Takst

Eikhaug 26
3729 Skien

+4747655088
bjornar@skientakst.no



Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømmer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

BØLVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BØLEVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.



Om boligen

Adresse: Bølevegen 14E , 3724, SKIEN

Matrikkel: 4003/300/601/0/0/0

Boligtype: Firemannsbolig

Byggeår: 1948. Byggeår er tatt fra offentlig eiendomsdata.

Tomt: 3 429.30 m²

Hjemmelshaver(e): Kim Egil Rønneberg

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Vegger og etasjeskiller av betong utvendig kledd med fasadeplater. Valmet tak tekket med betongtakstein. Vinduer i PVC med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligens fasader er byttet ut i ca 2015, trolig er takteking byttet i samme tidsperiode. PVC vinduer er montert inn i 2011. Bad er etter eiers opplysninger rehabilitert i ca 2006.

Øvrig informasjon om oppdraget

BØLEVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje

Primærrom 67 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 67 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Det følger med bod i kjelleren på 16 kvm.

1. Etasje

BRA-i 67 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 11 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA 67 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

BØLVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Rom under terreng: Yttervegger i kjeller av malt betong/betongblokker og støpt gulv. Kjelleren består av boder og rom med varmtvannstanker. Tilkomst via trapp og dør. Kjelleren har ventiler i yttervegger, men det er observert noe symptomer på fuktinnsig ved saltutslag nederst på grunnmur. Til opplysning er rom under terreng en risikokonstruksjon, drenering og utvendig fuktsikring er avgjørende for tørt innvendig klima. Slike eldre betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet. Det er ingen synlig dremsplate over terreng. Alder og utførelse av drenering er ikke kjent og er utfordrende å kontrollere da mesteparten av systemet er skjult i bakken. Takvann er ledet vekk via rør i grunn på bygningen, fra terrasser er takvann ledet noe vekk med påmonterte utkast på nedløpsrør. Terreng inn mot grunnmur er forholdsvis flatt.

Radonsikring: Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling. Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen for å stadfeste graden av radonforekomst.

Veranda: Veranda bygget i betongkonstruksjoner med fall på gulv og sluk. Murt rekkverk og trapp i tre til terreng. Rekkverk har høyde på 0,9m som er 0,1m under dagens krav. Konstruksjonen fremstår med solid fundamentering, det er ikke registrert svekkelser. Gulv av maling/epoxy har sprukket opp.

Bad - Totalvurdering av overflater: Det er dør i våtsone. Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone(bak dusj/badekar og 1m til hver side). Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader(TEK17). Dørblad har fuktmerker og avflassing av maling. Det er flere downlights i himling som ikke fungerer. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og det er ikke vanntett oppkant ved terskel, ved en eventuell vannlekkasje fra f. Eks et rørbrudd kan vann renne ut av rom og gjøre skade.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er stålsluk med ukjent type membran under klemring. Trolig er et smøremembran på gulv/vegg. På gjennomføringer av kobberrør i gulv er det ikke tilstrekkelig tetting, det er ikke brukt mansjetter. TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å fortsette bruken av tett dusjkabinett. Rommet vil fungere med vanlig bruk fordi bruksvann går direkte til sluk og avløp. Det bør sørges for god avrenning i sluk og avløp, sluk bør renses jevnlig. Ved vannsøl, eller ved påkjenning av fritt vann på gulv kan vannet renne inn i omliggende konstruksjon og forårsake skader på grunn av utettheter i membran/tettesjikt og mangel på vanntett oppkant på dørterskel.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende dremsplate på susternekkasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet. Det bør etableres mekanisk avtrekk.

Piper / ildsteder: Pipe er fra byggetid og er av teglstein. Det er 2 pipevanger som er kledd igjen med tapet og 2 er kledd med flis. Pipevanger skal være synlige for kontroll. Feieluke er plassert i kjeller. Pipe over tak er helbeslått. Ildsted av vedovn i stuen. Ingen vesentlige skader, men pipe har oppnådd en alder hvor rehabilitering er naturlig. For tilstand på innvendig røykrør bør brann og feievesen kontaktes. For øvrig bør intervaller for tilsyn og feiing følges.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Målte skjevheter er ikke uvanlig for boliger av denne alder og type. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Felles trapp: Trapp i felles arealer av malt tre, belegg i overflater og rekkverk av tre. Det er ikke montert håndrekk montert på vegg. Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til personsikkerhet. Rekkverk er 0,9m og tilfredsstillende dagens krav, det er ikke montert håndrekk på vegg og åpninger i rekkverk er større enn 0,1m.

Kjøkken: Det er endel merker i fronter og noe svelling i underkant av benkeplate. Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Vannledninger, oppvarming og ventilasjon: Boligens vannrør er av kobber, alder er ukjent. Stoppekraner er trolig i kjeller, disse er ikke funksjonsprøvet. Ventilasjonen i leiligheten er mangelfull, det er kun ventil i yttervegg på soverom. Det mangler ventil i stue. Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring. Varmepumpe er fra 2011 og er

uten dokumentasjon på installering eller utført service.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert. Anlegg uten dokumentasjon, det bør gjennomføres utvidet el tilsyn av fagmann på området.

Innvendige overflater: Laminatgulv har oppsprekking i skjøter og ujevnheter. Dører til skyvedørgarderobe går tregt.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er fremvist og gjennomgått i etterkant av befaring. Takstmann har ingen videre bemerkninger utover dette.

Når ble egenerklæringen signert?

2024-06-27.

BØLVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremvist melding om ferdigattest datert 06.04.1946.

Det er skrevet på meldingen at ferdigattest er sendt 22.12.1949.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, hekkesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Er rommet ventilert?

Ja

Totalvurdering av rom under terreng
Kommentar:

Yttervegger i kjeller av malt betong/betongblokker og støpt gulv.

Kjelleren består av boder og rom med varmtvannstanker. Tilkomst via trapp og dør.

Kjelleren har ventiler i yttervegger, men det er observert noe symptomer på fuktinnsig ved saltutslag nederst på grunnmur.

Til opplysning er rom under terreng en risikokonstruksjon, drenering og utvendig fuktsikring er avgjørende for tørt innvendig klima.

Slike eldre betongkonstruksjoner uten fuktsperre mot grunn vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fuktighet.

Det er ingen synlig drensplate over terreng. Alder og utførelse av drenering er ikke kjent og er utfordrende å kontrollere da mesteparten av systemet er skjult i bakken. Takvann er ledet vekk via rør i grunn på bygningen, fra terrasser er takvann ledet noe vekk med påmonterte utkast på nedløpsrør. Terreng inn mot grunnmur er forholdsvis flatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Til sitt bruk fungerer kjelleren greit, men på grunn av manglende drenering bør overflater holdes under jevn kontroll.

Bilde

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

Det bør gjennomføres radonmålinger i boligen for å stadfeste graden av radonforekomst.

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred**Sikker plassering mot skred?**

Ja

Kommentar:

Eiendommen ligger ikke i et rasutsatt område.

Flom**Sikker plassering mot flom?**

Ja

Kommentar:

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område.

Byggegrunn:

Berg

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Utvendige fasader er opplyst via tidligere salgspapirer å være rehabilitert i 2015, trolig er også takteking fra denne tiden.

Fasade

Fasadeplater

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig Bølevegen 14E

-Takkonstruksjon er av plassbygget opprinnelig takverk, etter alder vil det være fuktmerker, små skader og slitasje.

Lufting av konstruksjonen er ivaretatt gjennom gesimser, takstmann har ikke vært på loftet men det er ingen symptomer på svikt i tak/loft via observasjoner fra luke i 2. etasje.

Det er ikke krav til snøfangere da taket er under 27%. Det er montert takstige for kontroll av pipe og tak.

Yttervegger er trolig av støpt betong/murte betongblokker som er utvendig pusset. Utvendig er det kledd med fasadeplater som har etablert lufting og musebånd. Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål og takvann er ledet vekk fra grunnmur via rør i grunn.

Grunnmur er av støpt betong/murte betongblokker. Det er ikke påvist stor oppsprekking, erfaringsmessig vil det være små sprekker og riss på grunn av eldre setninger i grunn.

Muren ser ut til å være stabil, men det bemerkes at den høye alderen tilsier hyppigere vedlikeholdsintervaller.

Drenering er fraværende. Betongkonstruksjoner i kjeller vil ha evne til å trekke opp tilgjengelig fukt fra terreng. Kjelleren er begrenset ventilert.

For øvrig er det ikke påvist store fukt eller kondensproblemer på befaringsdagen.

Levetid:

Bilde



4 manns bolig.



Hele fasader og lufting av tak/loft i gesims.



Lufting av kledning med montert musebånd.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Pvc-vinduer, også kjent som plastvinduer med 2-lags glass fra 2011. Opplysninger er tatt fra tidligere salgspapirer.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i PVC med 2-lags glass fra 2011. Tett inngangsdør med brann og lydklassifisering.

Felles inngangsdør i aluminium og glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Inngangsdør har normal slitasje men fungerer greit.

Felles inngangsdør har noe løs vrider/håndtak som bør justeres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.



Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.



Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.



Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Bilde



Vindu og tetting av beslag.



Inngangsdør.



Verandadør.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Veranda bygget i betongkonstruksjoner med fall på gulv og sluk. Murt rekkverk og trapp i tre til terreng. Rekkverk har høyde på 0,9m som er 0,1m under dagens krav. Konstruksjonen fremstår med solid fundamentering, det er ikke registrert svekkelser. Gulv av maling/epoxy har sprukket opp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må påregnes vedlikehold, og noe utbygting av overflate på gulv. Rekkverk bør ha høyde etter dagens krav.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Bilde



Trapp og rekkverk i tre.



Sprekker i gulvet.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, himling av malt panel med monterte downlighths.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Eier opplyser at badet trolig er fra 2006-2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemerkt noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.

Overlfater har slitasje og det er dør i våtsone(bak dusj og 1m til hver side). Dørflister går helt ned til gulv og kan trekke opp tilgjengelig fukt.

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres ca 15mm fall og mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det er ikke etablert vanntett oppkant ved terskel.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Det er dør i våtsone. Det er anbefalt å plassere vindu/dør utenfor våtsone(bak dusj/badekar og 1m til hver side).

Der det ikke er til å unngå er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader(TEK17).

Dørblad har fuktmerker og avflassing av maling. Det er flere downlighths i himling som ikke fungerer.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall og det er ikke vanntett oppkant ved terskel, ved en eventuell vannlekkasje fra f. Eks et rørbrudd kan vann renne ut av rom og gjøre skade.

Bilde



Dør i våtsone og mangel av vanntett oppkant på terskel.

BØLEVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Bilde

Det er synlig membran underklemring.



Tetting rundt rør er kun utført med silikon eller lignende.

Kommentar:

Det er stålsluk med ukjent type membran under klemring. Trolig er et smøremembran på gulv/vegg. På gjennomføringer av kobberør i gulv er det ikke tilstrekkelig tetting, det er ikke brukt mansjetter.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det anbefales å fortsette bruken av tett dusjkabinett.

Rommet vil fungere med vanlig bruk fordi bruksvann går direkte til sluk og avløp.

Det bør sørges for god avrenning i sluk og avløp, sluk bør renses jevnlig.

Ved vannsøl, eller ved påkjenning av fritt vann på gulv kan vannet renne inn i omliggende konstruksjon og forårsake skader på grunn av utettheter i membran/tettesjikt og mangel på vanntett oppkant på dørterskel.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.



Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er kun lufting gjennom åpning av vinduer.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det registreres manglende drencplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drencåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Det er ikke tilfredstillende ventilerings fra rommet. Det bør etableres mekanisk avtrekk.

Bilde



Ingen åpning/spalte for synliggjøring av lekkasjevann.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.



Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

10

Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Pipe er fra byggetid og er av teglstein. Det er 2 pipevanger som er kledd igjen med tapet og 2 er kledd med flis. Pipevanger skal være synlige for kontroll.

Feieluke er plassert i kjeller. Pipe over tak er helbeslått. Ildsted av vedovn i stuen.

Ingen vesentlige skader, men pipe har oppnådd en alder hvor rehabilitering er naturlig.

For tilstand på innvendig røykrør bør brann og feievesen kontaktes. For øvrig bør intervaller for tilsyn og feiing følges.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Etasjeskiller av betongkonstruksjon.

Det er ved enkel nivellering i etasjen påvist ca. 15mm over 2m i stuen, over hele rommet er det målt ca. 25mm i nivåforskjeller.

På et soverom er det målt ca. 10mm over 2m og ca. 20mm over hele rommet i nivåforskjell.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Målte skjevheter er ikke uvanlig for boliger av denne alder og type. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Levetid:

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i felles arealer av malt tre, belegg i overflater og rekkverk av tre.
Det er ikke montert håndrekk montert på vegg.

Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstillende ikke dagens krav til personsikkerhet.

Rekkverk er 0,9m og tilfredsstillende dagens krav, det er ikke montert håndrekk på vegg og åpninger i rekkverk er større enn 0,1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakking av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering**Kommentar:**

Hoveddelen av avløpsrør er byttet, det er plast i leiligheten og støpejernsrør i hovedstammer. Trolig er rørene byttet i ca 2007. Rør i grunn er ikke inspisert.

Bilde

Bilde



Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, malte overflate på vegg med fliser montert over kjøkkenbenk.

Himling er av malt betong.

Kjøkkeninnredning av malte profilerte fronter, og foliert base på skrog.

Benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps batteri.

Det er opplegg oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frysenskap.

Ventilator er montert i overskap og fungerer ved enkel test.

Integrerte hvitevarer:**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

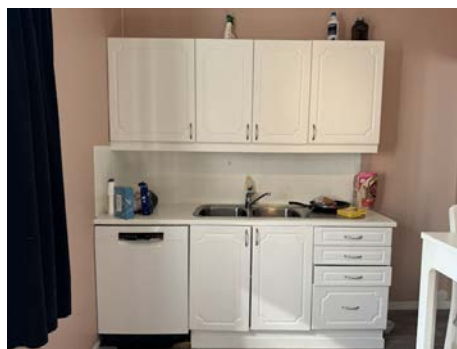
Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det er endel merker i fronter og noe svelling i underkant av benkeplate.

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider på vannledninger av kobber, men undertegnede har begrenset oversikt over dette.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Boligen har varmepumpe montert i stue. Pumpen er fra 2011 og det er ikke fremvist dokumentasjon på gjennomførte service. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av standardens krav til dokumentert service hvert 2 år på varmepumper over 5 år.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert 2007 og rommer 200 liter. Berederen er montert i kjeller, rommet er uten sluk.

Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Konsekvensen av en eventuell lekkasje fra bereder vil være begrenset da gulv og vegger er av betong.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Boligens vannrør er av kobber, alder er ukjent. Stoppekraner er trolig i kjeller, disse er ikke funksjonsprøvet.

Ventilasjonen i leiligheten er mangelfull, det er kun ventil i yttervegg på soverom. Det mangler ventil i stue.

Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende lekkasjesikring.

Varmepumpe er fra 2011 og er uten dokumentasjon på installering eller utført service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vannrør byttes ut med nye rør i rør system med tilhørende vannfordelersskap. Manglende ventilerings av øvrige rom. Alle oppholdsrom bør ha klaffventil i yttervegg for ventilerings. Varmtvannsbereder bør påføres tilstrekkelig lekkasjesikring på sikkerhetsventil, det kan kobles på rør til avløp. Etter NS 3600 skaldet gis TG2 på varmepumper over 5 år og ikke gjennomført service. Det anbefales å utføre service på pumpen.

Levetid:

❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Varmtvannstank i kjeller.

Bilde



Kobberør i leilighet.

Bilde



Varmepumpe fra 2011.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i felles oppgang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



BØLLEVEGEN 14E - 4003/300/601/0/0/0

[illegible]

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anlegg uten dokumentasjon, det bør gjennomføres utvidet el tilsyn av fagmann på området.

17 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det er gyldig brannslukningapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Eier opplyser at det er montert opp godkjente røykvarslere.

18 Innvendige overflater

TG 2 

Overflater gulv

Gulver er hovedsakelig av laminat.

Overflater vegg / himling

Vegger er av MDF panel og malt strie, det er en stor skyvedørsgarderobe på soverommet. Himlinger er av malt betong.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Laminatgulv har oppsprekking i skjøter og ujevnheter. Dører til skyvedørsgarderobe går tregt.

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Plass til en bil i felles garasjeanlegg på tomten. Bygget gis TG2 på grunn av høy slitasjeegrad.
Det må påregnes oppgradering.

Er det etablert lader for el-bil?

Nei

Egenerklæring

Bølevegen 14E, 3724 SKIEN

27 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bølevegen 14E

Postadresse

Bølevegen 14E

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?

OKT 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.

Kun eier har bodd i boligen

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Rønneberg, Kim Egil Gjerde

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

Har vært litt fukt på vinduene

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tettet skjøt i ventilasjon på soverom pga fukt

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Koblet på oppvaskemaskin

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Peis ikke godkjent av brannvesen

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 93814115

Egenerklæringsskjema

Name

Rønneberg, Kim Egil Gjerde

Date

2024-06-27

Identification

 Rønneberg, Kim Egil Gjerde



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rønneberg, Kim Egil Gjerde

27/06-2024
11:50:03

BANKID

Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bølevegen 14E 3724 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kulturminnevernplan Hensynssone_C		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Kabelkanal
	Teiggrænse god nøyaktighet		Teiggrænse dårlig nøyaktighet		Teiggrænse generert
	Teiggrænse fiktiv		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Fiktiv avgrensning for anlegg		Annet gjerde
	Kai- og bryggekant		Loddrett mur		Kai og brygge
	Trapp		Veg		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Havflate		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Fylkesvegbok		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 601	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bølevegen 14E 3724 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Bølevegen			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		Udefinert bygning		Bygning
	Havflate		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense	.	Stengning av avkjørsel
.	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Bevaring av bygninger		Rasfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Bensinstasjon
	Kjørevei		Gang-/sykkelvei		Jernbane
	Offentlig friområde		Anlegg for lek		Småbåthavn
	Naturvernområde		Felles avkjørsel		Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
>	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	300	601	0	0	Bølevegen 14A, 3724 SKIEN Bølevegen 14B, 3724 SKIEN Bølevegen 14C, 3724 SKIEN Bølevegen 14D, 3724 SKIEN Bølevegen 14E, 3724 SKIEN Bølevegen 14F, 3724 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø	Kommuneplan (2.5.2024)	335,75m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (2.5.2024)	3199,58m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (2.5.2024)	3429,29m ²
Frrområde - Nåværende	Kommuneplan (2.5.2024)	226,91m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplan (2.5.2024)	1126,09m ²
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplan (2.5.2024)	585,11m ²
Turvegrasè - Framtidig	Kommuneplan (2.5.2024)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Boliger	3043,53m ²
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Gang-/sykkelvei	129,67m ²
4003 636	Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)	Naturvernområde på land	256,09m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BØLEVEIEN.

Reguleringsformål som på plankartet.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER.

1. Grad av utnyttning maks. 32% bebygd areal og inntil 2. etasjer.
2. Der byggegrense ikke er vist på kartet er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
3. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i mål 1: 500 som viser en samlet utnyttelse av hele eiendommen. Areal for parkering av- og på lessing, lagerareal, terrengmessig behandling og fasadeopprikk av eksisterende bygninger for å vise prosjektets virkning i gatebildet og mot elva.
4. Plan- og bygningslovens § 70 kan oppheves innenfor de deler av planområdet som er regulert til boligformål hvis særlige forhold tilsier det, og ny bebyggelse oppføres i branntrygg konstruksjon.
5. Avkjøringer til eiendommene er vist med piler på plankartet. Stengte avkjøringer er vist med kryss (x) på plankartet. Krav til biloppstillingsplasser skal følge kommunale vedtekter.
6. Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

§ 2. OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL, BOLIG/ KONTOR.

1. I området A tillates en kombinasjon av kontor - og lett industrivirksomhet (produksjons- og håndverksbedrifter) som ikke er trafikkskapende eller er til sjenanse for omgivelsene - støy og lukt. Det kan tillates en boligandel orientert mot vest. Det må sikres tilstrekkelig uteoppholdsplasser og parkering i henhold til vedtekter og lovverk.
2. I området B kan tillates bruksendring for næringsvirksomhet (kontor/håndverkbedrifter) som ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen og ikke trafikkskapende. Det må ved søknad om bruksendring foreligge beskrivelse av virksomheten og plan for parkering på egen grunn. Søknad om bruksendring må godkjennes av bygningsrådet. Nye boliger tillates ikke oppført. Avkjørsler fra Bølevn. 42, 44, 46 og 54 fjernes dersom eiendommene sammenføres.

§ 3. OMRÅDER FOR FORRETNING.

1. I området tillates forretningsvirksomhet med tilhørende kontor og lagerlokaler samt produksjons- og håndverksbedrifter (lett industri). Det tillates ikke etablert trafikkskapende nærings- eller forretningsvirksomhet (varehus). Det kan innredes leiligheter som er nødvendig for anleggets drift.
2. Etablering av bensinstasjoner er kun tillatt på tomter angitt med egen blåfarge.
3. Midlertidig avkjørsel til Bølevn. 12 (mrk. midl. avkj.) tillates for nåværende bruk av eiendommen til bensinstasjon. Tillatelsen gjelder for 5 år av gangen. Dersom veg- og trafikkhensyn krever det kan vegvesenet avslå fornyelse.

§ 4. OMRÅDET FOR INDUSTRI.

1. I industriområdet må det legges vekt på estetiske og støymessig skjermingstiltak.
2. Den ubebygde del av tomta må få en parkmessig behandling og kan ikke nyttes til utelagring.

§ 5. STØYSKJERMINGSTILTAK.

- Ved fremtidig opprustning av Bølevegen i samsvar med plankartet skal det også utarbeides en plan med forslag til støyskjermingstiltak. Hvorvidt støyskjermingstiltak med bakgrunn i dette kan gjennomføres samtidig med veganlegget må vurderes spesielt. Bygningsrådet kan kreve støyskjermingstiltak opparbeidet samtidig med nødvendig flytting/endring av kjørebane og avkjørsler.

§ 6. FRIOMRÅDER.

- Bygninger tillates ikke oppført unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre byggverk som hører naturlig til og som ikke hindrer bruken av friområder.

§ 7. SPESIALOMRÅDER.

1. Naturvernområdet skal bevares og holdes i hevd. Oppføring av byggverk, graving, fylling og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt. Enkle bryggeanlegg kan tillates.
2. Småbåthavn. Området kan nyttes til oppankring av fritidsbåter samt plassering av fortøyningsanordninger.
3. Bevaringsområdet for boligbebyggelse. Bestående bygninger skal bevares og tillates bare påbygget ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Alle bygningsarbeider nevnt i plan og bygningslovens §93 skal forelegges fylkeskonservatoren før byggetillatelse gis.

§ 8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

1. I området kan anlegges kjøreveg, fortau G/S- veg, busslomme og avkjøring for informasjonstavle/rasteplass.
2. På G/S- veg merket 1 (Klamra) tillates avkjøring til eiendommene Bølevn. 3A og 3B.
3. Fotgjengeroverganger som er vist i planen skal sikres ved opphøyd gangfelt.
4. Støyskjerming.

§ 9. FELLESOMRÅDER.

- Fellesavkjørsel A skal være felles for Bølevn. 5 og 7.
- Fellesavkjørsel B skal være felles for Bølevn. 39 og 41.
- Fellesavkjørsel C skal være felles for Bølevn. 14, 18, 20, 22.
- Fellesavkjørsel D skal være felles for Bølevn. 24, 26, 28.

- Fellesområde E skal være felles avkjørsel for Bølevn. 48 og 52. Samt felles parkering for eiendommene Bølevn. 42, 44, 46, 48, 52, 54.

§ 10. FAREOMRÅDER.

- I området tillates ikke bebyggelse av hensyn til naturforhold på stedet f.eks. ras.

Vedtekter

for AL BØLEVEIEN 14 Borettslag org nr 947 783 742

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22. aug. 1946, sist endret 20.05.2010.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AL Bøleveien 14 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune. Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 3 000,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte

etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

(1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Styret i AL Bøleveien 14 innkaller til ordinær generalforsamling

Tid og sted

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00

Thon Hotel Høyers

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. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

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

6. Valg av valgkomite

7. Endring/tilføyelser til vedtekter og ordensregler.

Kun saker som er nevnt i innkallingen kan behandles.

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

Forslag til vedtak: Tilføyelse i ordensreglene, all inngripen eller endring i utvendig fasade skal det søkes styre om. Det må foreligge skriftelig godkjenning før endring-er kan utføres.

Tilføyelse i vedtekter: Om en andelseier foretar eller beordrer andre til handlinger som er brudd på ordensregler eller vedtekter og det fører til at styre må sammenkalles til ekstraordinært styremøte så gjelder følgende.

1. Kostnaden til styremøte honorar må da dekkes av beboer som har forårsaket dette. Beboer vil da få en faktura på dette beløpet som hefter ved beboer, en kan ikke forvente å få sin sak behandlet før beløpet er betalt i sin helhet. Saken vil etter innbetaling bli behandlet etter ordinære regler.

2. Ved skade der borettslagets forsikring benyttes og en egenandel inngår, vil den egenandelen bli belastet andelseier som råder over boenhet der skaden har inntruffet og aktivert en forsikringsutbetaling.

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.

8. Godtgjørelse til styre

Forslag til godkjenning.

Godtgjørelse styreleder	25000.-
-------------------------	---------

Godtgjørelse sekretær	4500.-
-----------------------	--------

Godtgjørelse styremedlemmer (3)	4500.-
---------------------------------	--------

Årsmelding fra styret i AL Bøleveien 14 for 2023

Generell informasjon

AL Bøleveien 14 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 Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Lasse Stalsberg, Bøleveien 14B
Styremedlem, Gro Sandersen Gaarden, Bøleveggen 14 C
Styremedlem, Oksana Semenyuk, Siljanvegen 403
Styremedlem, Unni Synnøve Hegna, Bøleveien 14 E
Styremedlem, Ingrid Saglia, Bøleveggen 14 B
Varamedlem, Andreas Westbye, Bøleveggen 14 F
Varamedlem, Tove Aarrestad, Bøleveggen 14 F

Antall kvinner: 4 kvinner

Antall menn: 1 mann

Antall ansatte: 1

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

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

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Økonomi og heving av månedsleie p.g.a rente økning.

Forslag til endring/tillegg i vedtekter og ordensregler.

Bedre utnyttelse av parkeringsplass, under arbeid.

Tilstandsrapport av garasjeanlegg og videre plan for den.

Fasadeendring utført uten godkjennelse.

Plan for å følge opp at kjeller holdes ryddige i felles område. Innspeksjon senest ved neste dugnad.

Vedlikehold av bygninger og busker som gror til. Klare anbefallinger om at busker ikke bør gro tett inntil blokkene.

Vedlikeholdsansvar av varandaer klart spesifisert i vedtektene. Dette berører sak i blokk C.

Samle avfallsdunker på felles sted. Avfallsdunker ved blokk A utgjorde et problem ved brøyting og strøing.

Handlingsplan for vinduer og ytterdører som har defekter som skyldes feilmontering eller feil i produksjon.

Brygge holdes avstengt da tilstand er ukjent og ikke har godkjent tilstandsrapport.

Fremtidsplaner

Gjennomgang av vinduer og ytterdører med beboere og byggmester.

Dugnad 06.05.2024 kl:18.00

Følge opp tilstand på garasjeanlegget.

Legg heller i gangvei fra blokk D til mellom blokk A og B

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024

Informasjon om regnskapet og disponible midler

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ sregnskap og ³ sberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

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

i sregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige nkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l³ n, samt kjnp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de nkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som omlnpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Stjrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nndvendig ³ endre stjrrelsen 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 fnlge spesielt godt med p³ tallstjrrelsen - 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.	510 741	457 811
B: Endringer disponible midler		
i rets resultat (se resultatregnskap)	471 365	481 785
Endring langsiktig l ³ n inkl. ev. nedkvittering IN	-339 859	-378 301
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-2 528	-50 554
C: i rets endring disponible midler	128 979	52 930
D: Disponible midler 31.12.	639 720	510 741
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	639 720	505 441

Resultatregnskap pr 31.12.23 for AL Bnlevei 14 orgnr: 947 783 742

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		999 936	902 688	1 000 000	947 600
Innkrevde felleskostnader renter		303 552	149 760	303 800	365 500
Innkrevde felleskostnader avdrag		344 160	400 032	344 300	335 000
Sum inntekter		1 647 648	1 452 480	1 648 100	1 648 100
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 980	6 073	6 200	7 600
Styrehonorar	2	52 750	53 500	53 500	53 000
Arbeidsgiveravgift og lnnsrelaterte kostn.		7 438	7 544	7 500	7 500
Forretningsfjrererhonorar		73 494	70 668	73 500	76 800
Kontigent NBBL		2 880	2 736	2 800	3 000
Andre tjenester	3	52 135	48 274	50 700	55 300
Vedlikehold	4	14 884	2 788	200 000	200 000
Serviceavtaler		15 716	14 763	15 500	16 700
Kabel-tv		145 446	145 930	153 200	151 000
Forsikring		51 986	49 720	53 700	56 500
Kommunale avgifter		387 887	319 952	336 000	427 600
Energi, strym		39 389	45 076	49 800	45 000
Verktjy, driftsmatriell, inventar		12 079	799	0	0
Andre driftskostnader	5	10 092	13 407	28 300	28 400
Bomiljy		1 167	2 647	0	0
Sum driftskostnader		875 324	783 876	1 030 700	1 128 400
Driftsresultat		772 324	668 604	617 400	519 700
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		12 667	2 574	4 000	10 700
Rentekostnad		313 626	189 393	303 800	365 500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-300 959	-186 819	-299 800	-354 800
i rsresultat		471 365	481 785	317 600	164 900
Overfjringer					
Overfjrt til/fra annen egenkapital		471 365	481 785	0	0
Sum overfjringer		471 365	481 785	0	0

Balanse pr 31.12.23 for AL Bnleveien 14 orgnr: 947 783 742

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	574 500	574 500
Tomter	7, 11	132 295	132 295
Parkeringsanlegg	6, 11	79 064	79 064
Sum varige driftsmidler		785 859	785 859
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	8	153 122	150 594
Sum finansielle anleggsmidler		153 122	150 594
Sum anleggsmidler		938 981	936 453
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 300
Andre leierestanser		0	68
Periodisert kostnad		99 032	38 163
Sum fordringer		99 032	43 530
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		618 579	484 595
Sum bankinnskudd og liknende		618 579	484 595
Sum omløpsmidler		717 611	528 125
SUM EIENDELER		1 656 592	1 464 578

Balanse pr 31.12.23 for AL Bnleieven 14 orgnr: 947 783 742

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	9	72 000	72 000
Opptjent egenkapital	9	-5 033 355	-5 504 720
Sum egenkapital		-4 961 355	-5 432 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
L ³ n i bank	10, 11	6 540 056	6 879 915
Sum langsiktig gjeld		6 540 056	6 879 915
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 721
Gjeld mellomregning		-64	0
Leverandørgjeld		61 928	5 157
P ³ lypne renter		2 903	1 641
Garasjedrift 1	13	9 610	1 600
Annen kortsiktig gjeld	12	3 514	3 265
Sum kortsiktig gjeld		77 891	17 384
Sum gjeld		6 617 947	6 897 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 656 592	1 464 578

Porsgrunn 31.12.2023

AL Bnleieven 14

Sted: _____, dato: _____

Lasse Stalsberg
Leder

Oksana Semenyuk
Styremedlem

Ingrid Saglia
Styremedlem

Gro Sandersen Gaarden
Styremedlem

Unni Synnøve Hegna
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r 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 ³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes ³ vli re forbig³ ende. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³ kostninger 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 ³ bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da vli re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld h³ ndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte beløpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til ³ lydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	7 980	6 073
Sum	7 980	6 073

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
5330 Styrehonorar	52 750	53 500
Sum	52 750	53 500

Beløpet er totalt styrehonorar.

Note 3 - Andre tjenester

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6750 Vakthold/vaktmesteravtaler	52 135	48 274
Sum	52 135	48 274

Note 4 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	1 334	1 194
6602 Vedlikehold VVS	3 550	0
6603 Vedlikehold av el.anlegg	0	1 594
6630 Egenandel skader	10 000	0
Sum	14 884	2 788

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6462 Containerleie, snjppeltjmming	0	5 157
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	624	600
6942 Njkkelsystem fra objekter - ikke manuell postering	648	648
7720 Generalforsamling ³ rsmnte	5 605	5 052
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	2 215	1 951
7790 Andre kostnader	1 000	0
Sum	10 092	13 407

Note 6 - Parkeringsanlegg

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1114 Parkeringsanlegg	79 064	79 064
Sum	11	79 064

Parkeringsanlegget er oppfjrt med anskaffelseverdi.

Note 7 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	574 500	132 295
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	574 500	132 295
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	574 500	132 295
Anskaffelses ³ r :	1946	1946
Antatt levetid i ³ r :		

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

Tomten er oppfjrt med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
1395 Bankkonto fremtidig vedlikehold	153 122	150 594
Sum	153 122	150 594

Note 8 - Avsetning til fremtidig vedlikehold

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 9 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	72 000	72 000
2070 Akkumulert resultat	-5 033 355	-5 504 720
Sum	-4 961 355	-5 432 720

Borettslagets egenkapital er negativ. Imidlertid har borettslaget positive disponible midler, og vil gjennom ordinær drift kunne betale sine forpliktelser etterhvert som de forfaller.

Borettslaget bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas ³ vN re høyere enn bokført verdi. Den faktiske egenkapitalen vurderes ³ vN re positiv.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	DNB	DNB
L ³ nenummer:	12134740963	12130935867	12121005601
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2015	2011
Rentesats:	5,40 %	5,40 %	5,40 %
Beregnet innfridd:	30.03.2042	30.03.2040	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	5 500 000	2 830 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 324 011	4 148 047	1 407 857
Avdrag i perioden:	43 105	159 072	137 682
L ³ nesaldo 31.12:	1 280 906	3 988 975	1 270 175
Saldo 5 år frem i tid:	1 048 410	3 121 205	483 965

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 12121005601	24	52 924	1 270 176
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 12130935867	24	166 207	3 988 968
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 12134740963	24	53 371	1 280 904

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

Note 11 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrev låne	6 540 056	6 879 915
Sum	6 540 056	6 879 915
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	132 295	132 295
Bygninger, garasjer og boder	653 564	653 564
Sum	785 859	785 859

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2902 Periodisert kostnad (kostnadsrykning)	3 514	3 265
Sum	3 514	3 265

Note 13 - Garasjedrift

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2923 Garasjedrift	9 610	1 600
Sum	9 610	1 600

Her vises garasjedriftens utg³ ende beholdning. Dersom strjrrelsen er positiv, betyr det at garasjedriften over tid har hatt mer inntekt enn kostnad. Dersom garasjedriften har g³ tt med underskudd, vises belnpet her som fordring.

Resultat og balanse med noter for AL Bøleveien 14.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Bøleveien 14

Styreleder	Lasse Stalsberg (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Ingrid Saglia (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Oksana Semenyuk (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Gro Sandersen Gaarden (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Unni Synnøve Hegna (sign.)	25.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i AL Bøleveien 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AL Bøleveien 14 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger 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: 14BXJ-IVBO7-KOXDY-NSIQE-IF5DL-1GKE4

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>

22/12-49 ferdigstilt sukk.

10.

182/45.

Skien, den 6. april 1946.

Herr mura. Harald Kikut,

Skien.

Ang. oppf. av 6 stkr. 4-manns-
boliger på Bølevæien 14.

I anledning Deres søknad av 20/2-46 ang. oven-
nevnte arbeide har bygningsrådet i møte 5. ds. fattet sådan
beslutning:

"I medhold av den av Forsyningsdepartementet den 18. mars
1946 meddelte dispensasjon og med forbehold om at helse-
rådet godkjenner kloakkavløpet - tillates bygningene oppført
på følgende betingelser:

Fraespringende deler må være av ildfast materiale.

Etasjeskillere må være ildfaste.

Kontroll av alt arbeid som utføres av armeret betong må
skje ved en av byggherren ansatt kontrollør, som bestemt
i Norsk Standard 427.

I tørkerommene må det oppsettes et av bygningsjefen godkjent
ildested.

Vaskerommene må ha avtrekk til lurtipe."

hvilket herved meddeles.-

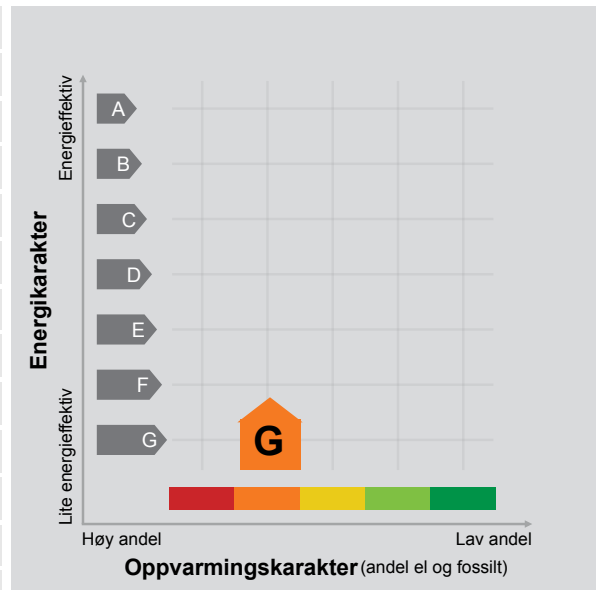
Er b e d i g s t
Skien's bygningsjefkontor,

2-8-46. Insp. Sj. Sørvestre bygning er påbegynt i de
første etasjene til grunnmur er opstilt
og murene nesten ferdigstøpt.

22/8-46 insp. for godkjenning av grunn i de
midtre bygg omst. elv. Anordning i halba
10. febr. 1946. idet alle grunn (også de gamle)

ENERGIATTEST

Adresse	Bølevegen 14E
Postnummer	3724
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	601
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164549283
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	d91807f9-471b-4e0c-8adb-cc90d768dad4
Dato	04.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Britt Ytterbø

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 07 89

Mob.: 481 62 073

britt.ytterbo@sor.no



Bjørn Andersen

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 08 74

Mob.: 915 82 592

bjorn.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet:

Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus:

Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt:

Kr 16 500

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 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

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.

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. 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. 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 eiendomsmegeklerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Bølevegen 14E, 3724 SKIEN

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 | **950 21 905**

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