

Oscars gate 10B

Bakken - Skien



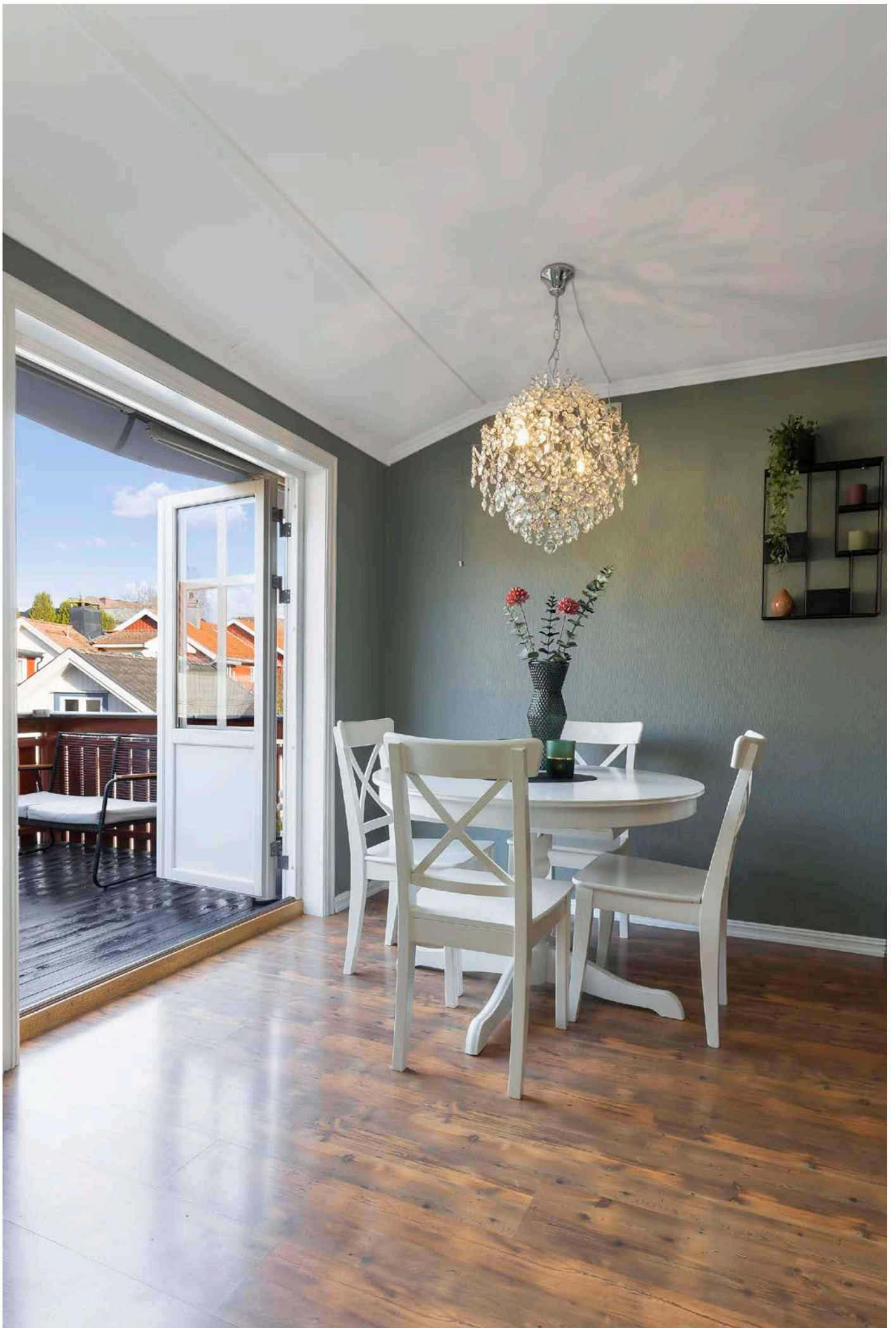
Prisantydning: **kr 2 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Selveierleilighet over to plan med 3 soverom ved populære Bakkestranda. Egen parkering og gåavstand til sentrum!

OMRÅDE

Bakken

ADRESSE

Oscars gate 10B, 3725 SKIEN

Prisantydning

kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 88 450,-**

Totalpris: **kr 3 078 450,-**

Formuesverdi: **kr 801 709,-**

Kommunale avgifter: **kr 17 718,- per år**

Fellesutgifter: **kr 3 068,-**

BRA-i: 105 m²

BRA-e: 4 m²

BRA Total: 109 m²

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2001

Soverom: 3

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2207.3 m²



Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

988 32 782

rose.rostberg@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

OSCARS GATE 10B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 300, bnr. 277, snr. 11
i Skien kommune.

Areal

BRA - i: 105 m²
BRA - e: 4 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 109 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 77 m² Gang/entre, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 28 m² Loftstue og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² Balkong.

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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 Tommy Heggekroken den 23.10.2024, 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

- Balkong, terrasse, plattning
- Loft (konstruksjonsoppbygging):Loft/takkonstruksjon
- Etasjeskille og gulv mot grunn
- Trapp
- Vannledninger
- Elektrisk

- Varmtvannsbereder
- Våtrom

Ingen TG 3 ifølge tilstandsrapport.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2207.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfalterte parkeringsplasser og gangveier, betongheller ved innganger, opparbeidet med plen, prydbusker og hekkplanter. Det er trygge veier bort til Bakkestranda.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og godt etablert område på Bakken i Skien med kort avstand til sentrum, turområder, skoler etc. Området beskrives som svært attraktivt med sin nærhet til byen, samtidig som man bor i rolige omgivelser. Fra boligen er det kort vei til Bakkestranda med flotte tur- og bademuligheter. Rundt Hjellevannet er det opparbeidet en fin turløype på ca. 5 km. Det er ca. 10 minutter å gå til sentrum hvor man kan benytte seg av by- og kulturlivet med både Ibsenhuset, Parkbiografen og kino. Ellers er det flere kafeer, restauranter og utesteder rundt om i sentrum som kan nytes. Leiligheten passer perfekt for de som ønsker nærhet til det meste.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Boligen er oppført på støpt plate med vegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard kledd med liggende kledning.

Saltsk av prefabrikkerte A-takstoler tekket med takstein fra byggeår. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og tett ytterdør fra byggeår.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Det er betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje.

Skolekrets

Lunde barneskole.

Mæla ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser ved Lundedalen (Mi, MIN, P4). Ellers Skien bussterminal.

Skien stasjon ca. 6 min å kjøre.

Bygnings sakkyndig

Tommy Heggekroken

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers oppsummering i egenerklæring:

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?: Nytt arbeid i 2024 hvor det er byttet baderomsinnredning.

Punkt 24: Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?: Nytt arbeid i 2024. Ingen bygningsmessig endring. Disponibelt areal i 2. etasje endret til godkjent soverom. Rominn deling var den

samme ved kjøp.

Punkt 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombygging?: Ja.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

1. etasje: Gang/entre, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

2. etasje: Loftstue og soverom.

Utvendig bod på 4 kvm.

Standard

Oscars gate 10B er en praktisk og fin selveierleilighet fordelt på to etasjer beliggende i et rolig og godt etablert område i Skien. Leiligheten er tilknyttet Bakkelunden som er et veldrevet sameie med totalt 16 eierseksjoner. Det er tilknyttet egen parkeringsplass på nedsiden av bygget, i tillegg til en praktisk bod på 4 kvm.

I entre er det laminat på gulv og malt tapet på vegger. Det står et romslig garderobeskap i gang som medfølger i handelen. Videre inn kommer man til en svært trivelig stue med laminat på gulv og malt strie på vegger. Her har man delikate farger på overflater som er gjennomgående i hele leiligheten. Deilig vedovn i stue montert som fragir godt med varme. Rommet har delvis åpen stue- og kjøkkenløsning hvor man enkelt kan sette inn en spisegruppe.

Kjøkkeninnredning fra byggeår er fornyet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen har frittstående komfyr, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin som medfølger foruten kjøleskap. Mekanisk avtrekk over komfyr. Fra kjøkkendel er det utgang til en deilig og vestvendt balkong med god plass til utemøblering. Her kan begge balkongdører åpnes.

Videre inn er et flisbelagt og romslig bad med varme i gulv. Badet inneholder dobbelvask med innredning, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg og god plass for vaskemaskin og tørketrommel.

2 fine og romslige soverom med laminat på gulv og malt strie på vegger i moderne fargekombinasjoner. Begge rom har god plass til garderobeløsninger.

I den øvrige etasjen finnes en loftstue og et soverom. Soverommet fremstår svært luftig og med god plass til soveromsmøbler og lagring i knevegger. Soverom er nylig omsøkt til rom for varig opphold og er godkjent av kommunen i 2024. Begge rom har malte vegger/himling og et pent tregulv som nylig er slipt og beiset. Loftstuen har god lagring i knevegg. Stuen er perfekt som et ekstra oppholdsrom for ungdommen og TV-stue.

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

Kjøleskap medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiets kabel-TV og internett leveres av Altibox/Viken Fiber og er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten følger det egen biloppstillingsplass. Forøvrig oppstillingsplasser på sameiets gjesteparkering.

I sameiets vedtekter fremgår det at: "Sameiet er forpliktet til å tilrettelegge for ladning, bileier dekker utgiften for oppsetting av måler og stømforbruk.

Forbruk av strøm avleses på egen måler i juni og desember og sendes på e-post til styrer. Pt. er prisen 1 krone pr kwt. Beløpet innbetales på konto 1604.03.74993 og merkes strømforbruk el-bil"

Diverse

Soverom i 2 etasje er omsøkt til rom for varig opphold og er godkjent av kommunen.

ENERGI**Oppvarming**

Boligen varmes opp av peis i stue, varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 17 718

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inneholder følgende: Eiendomsskatt, vann- og avløp, renovasjon og feiegebyr. Skien kommune har åpnet opp for månedlig betaling istedenfor kvartalsvis for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 801 709

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 046 492

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**Eierbrøk**

7/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales hver måned til sameie og inkluderer måking, gartner, TV/internett fra viken fiber og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 068

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld for leiligheten.

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Bakkelunden

Organisasjonsnummer

984416830

Om sameiet

Bakkelunden Sameie har 16 boenheter og skriver følgende i sine husordensregler:
Bakkelunden Sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt miljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt et godt naboskap.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Siste års regnskap og budsjett ligger som vedlegg i salgsoppgaven og må leses i sin helhet.

Styregodkjenning

Det er ikke behov for styregodkjenning ved overtagelse av leiligheten i sameiet, men styret ønsker informasjon om ny eier for å registrere dette i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Ifølge husordensregler er det tillatt å ha hund og katt. Eier er ansvarlig for at dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboere i sameiet. Hunder skal være i bånd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

1913/950041-1/101 21.04.1913 RETTSBOK

Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 277

1935/900600-1/101 03.06.1935 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om rett for kommunen til oppfylling av nærmere angitt gate/terreng iflg. målebrev
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 277

1975/12626-3/101 27.10.1975 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Bestemmelse om vederlag for vedlikehold m.v. av eiendommen
Rettighetshaver: Karlsen Allan Willy
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 277

2001/15392-2/101 15.10.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2001/15392-1/101 15.10.2001 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 7/100

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 16

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 13.12.01.

Brukstillatelsen gjelder småhus 4 boliger.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår: Innstalling og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør. Frist for utføring av gjenstående arbeid settes til 30.05.02.

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 innenfor to reguleringsplaner:

"Reguleringsplan for Nedre Hjellegate og Vetlesentomta m.m." datert 18.05.1995 og er regulert til boligformål, bevaringsområde, felles avkjørsel og gang- og sykkelvei.

"Reguleringsplan for Blekebakkvegen 9" datert 15.05.2003 og er regulert til bevaring av bygninger, boligformål, felles parkeringsplass og gang- og sykkelvei.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse
- Bevaring kulturmiljø
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Ras- og skredfare
- Nåværende vei

Ifølge Skien kommune så eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Planid 4003 2023004 - Kommunedelplan for Skien sentrum.

Skien kommune opplyser følgende på sine sider: Vi lager ny kommunedelplan for sentrum. Den skal legge til rette for nær en dobling av antall beboere og ansatte med gangavstand til nytt togstopp i sentrum, og en foretting med kvalitet hvor det blir lagt vekt på grønt og attraktive gater.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 078 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 74 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 88 450,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

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. Sørmeglere 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 avvikle 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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 39 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 10.500,- og markeds pakke kr 17.000,- . I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt kr 78 190,00,- 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

Hanne-Cecilie Engelstad

Oppdragsansvarlig

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

Atle Rex Lundgren

Eiendomsmegler

atlerex.lundgren@sormegleren.no

Tlf: 950 21 905

Sørmegleren Telemark AS, Storgata 126C

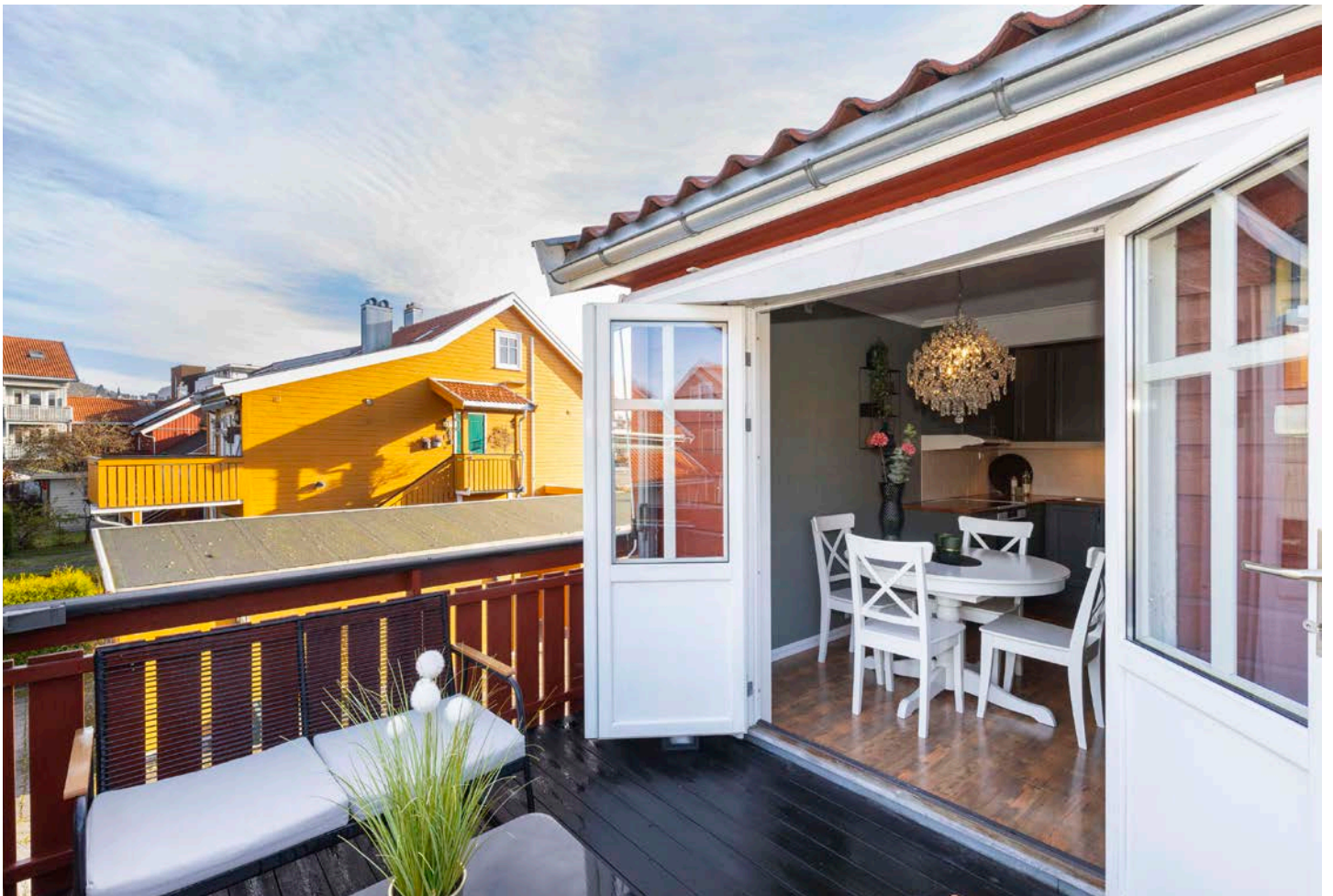
3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

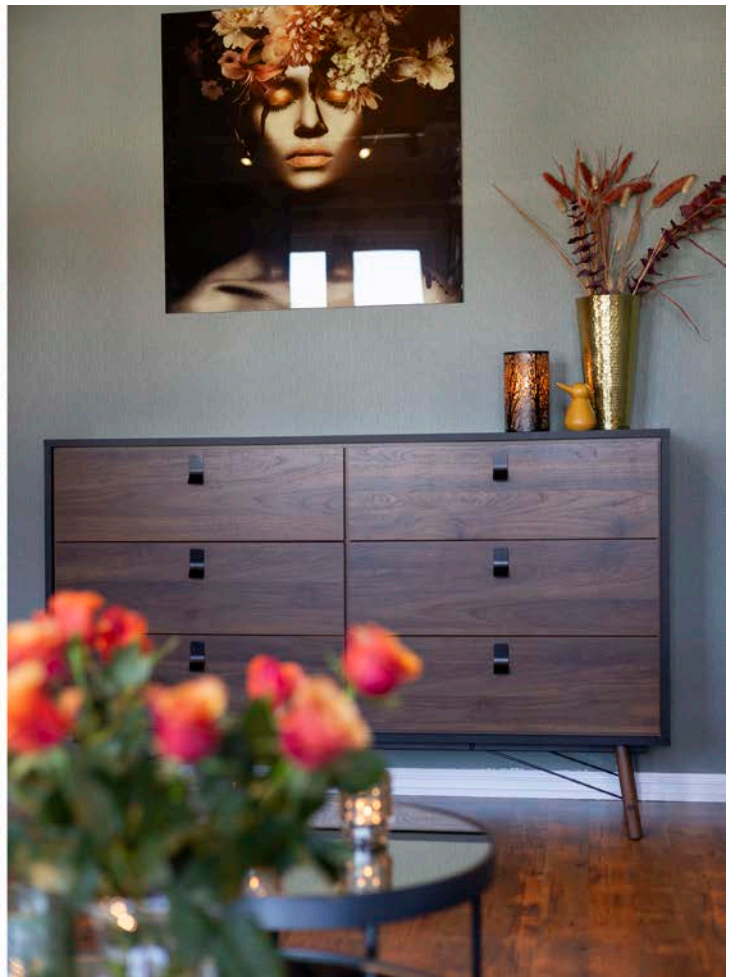
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

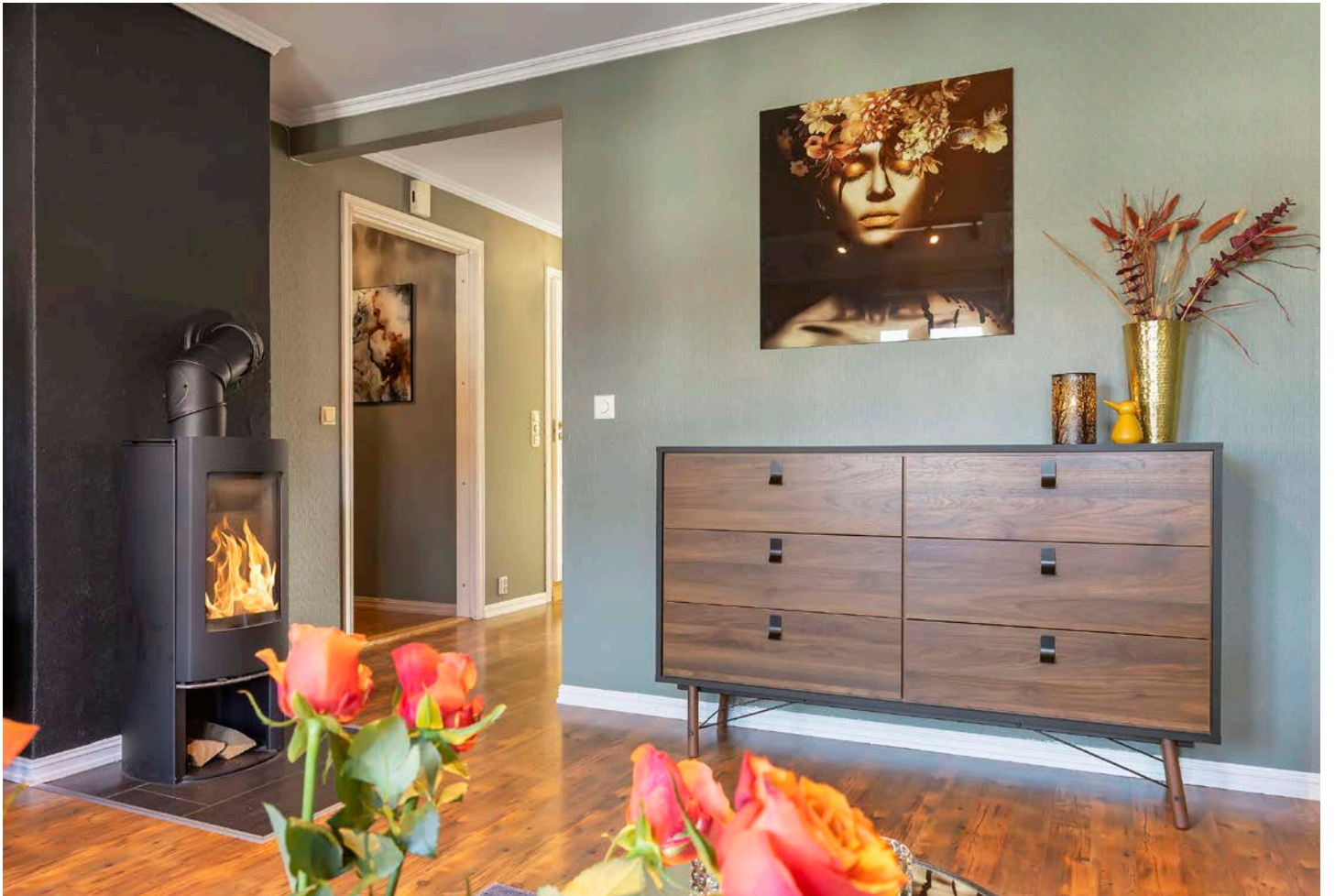
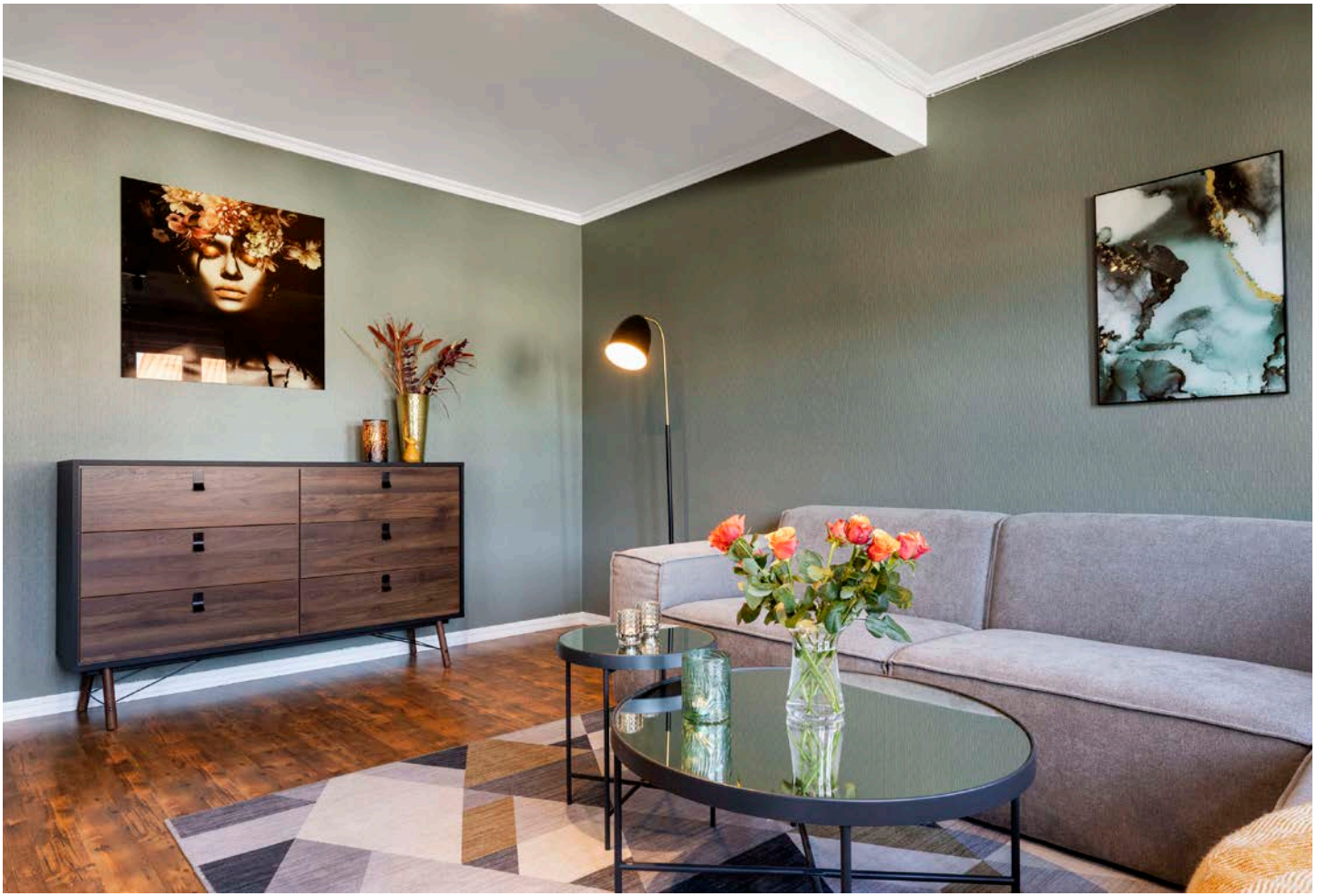
Salgsoppgavedato

20.11.2024





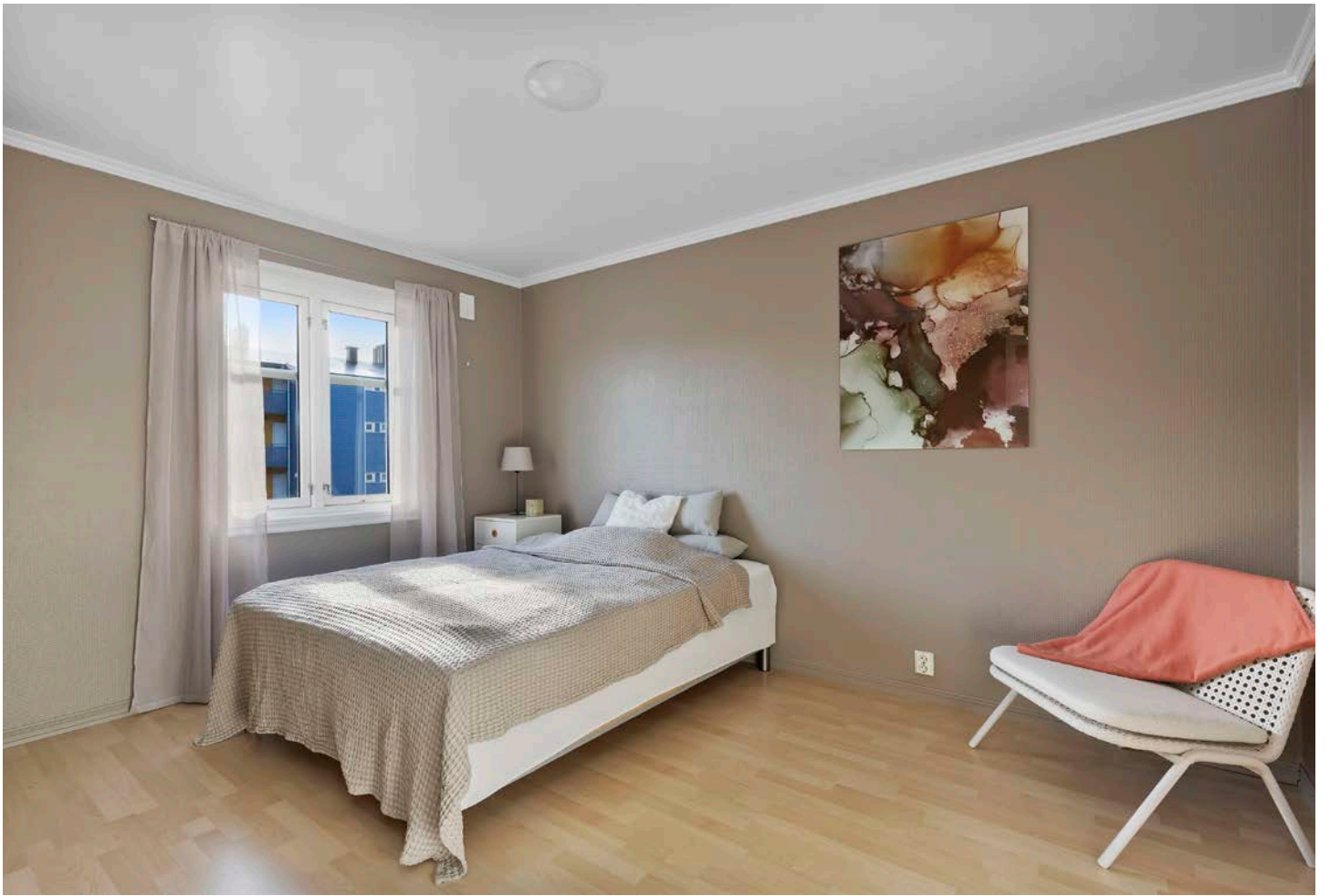






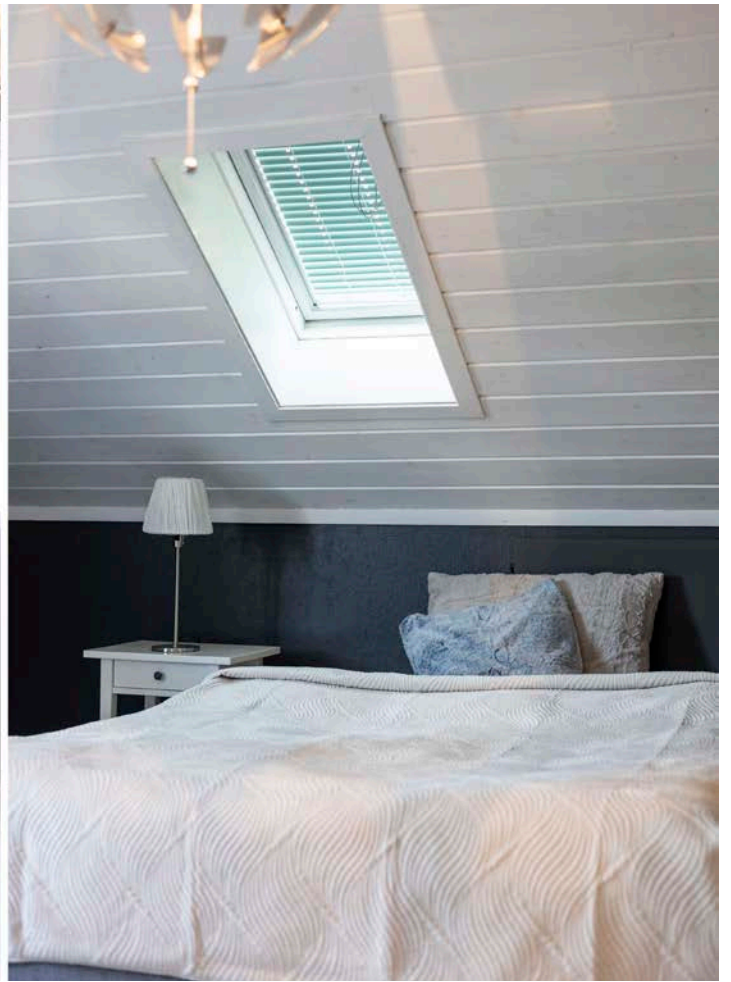














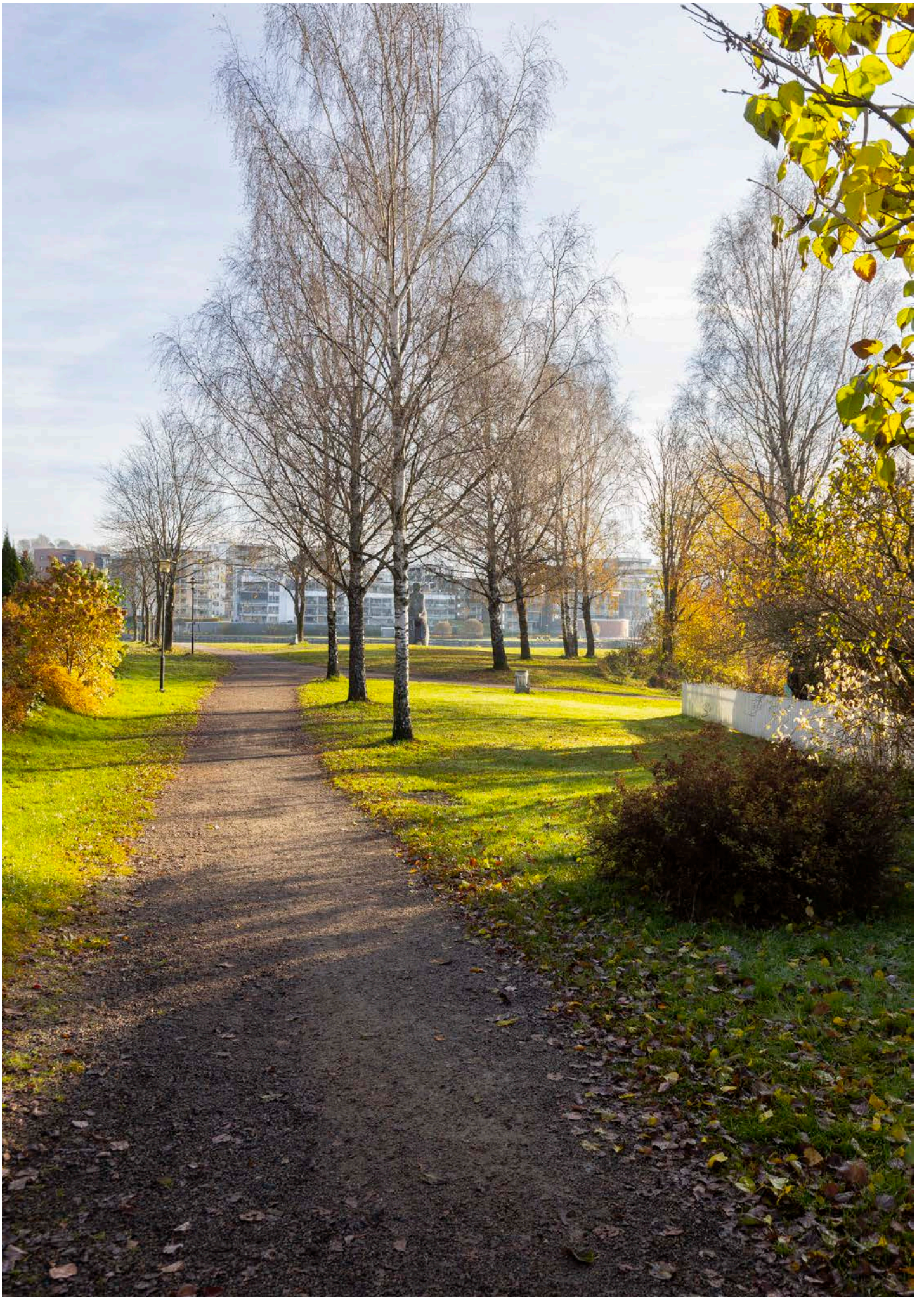














hovedplan



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

loft



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

Nabolagsprofil

Oscars gate 10B - Nabolaget Skien sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lundedalen Linje M1, M1N, P4	6 min 0.5 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	12 min 0.9 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 2.5 km
Oksøya Linje 282	30 min 20.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	24 min 1.6 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	7 min 3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien ... 92 elever, 6 klasser	18 min 1.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	5 min 2.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	18 min 1.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	25 min 1.8 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

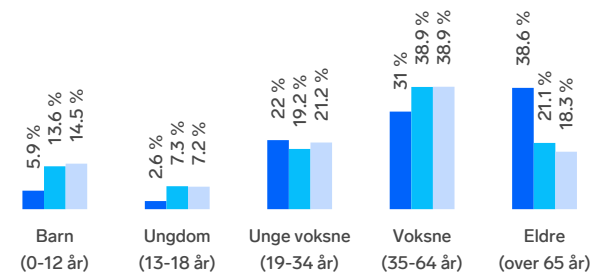
Veldig trygt 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skien sentrum	1 819	1 367
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	11 min 0.8 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	12 min 0.9 km


Dagligvare


Rema 1000 Arkaden Post i butikk, PostNord	11 min 0.8 km
Joker Hesselbergsgate PostNord, søndagsåpent	11 min 0.8 km



Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 76/100

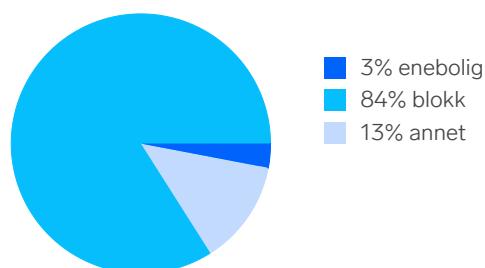
 **Kollektivtilbud**
Bra 74/100

 **Gateparkering**
Vanskelig til tider 71/100

Sport

-  Lundedalen sør
Ballspill, sandvolleyball
4 min 
0.3 km
-  Lunde skole
Aktivitetshall, ballspill
7 min 
0.5 km
-  MOVA Skien
9 min 
-  SKY Fitness Skien
10 min 

Boligmasse







«Litt støy, men har potensiale»

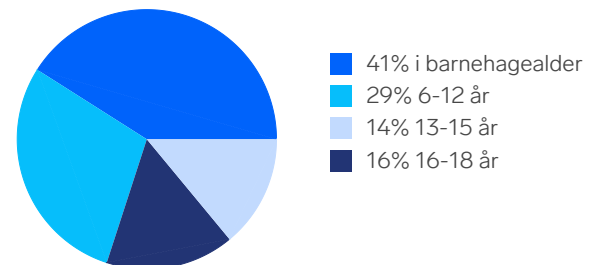
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Arkaden Skien Storsenter
9 min 
-  Apotek 1 Svanen Skien
9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



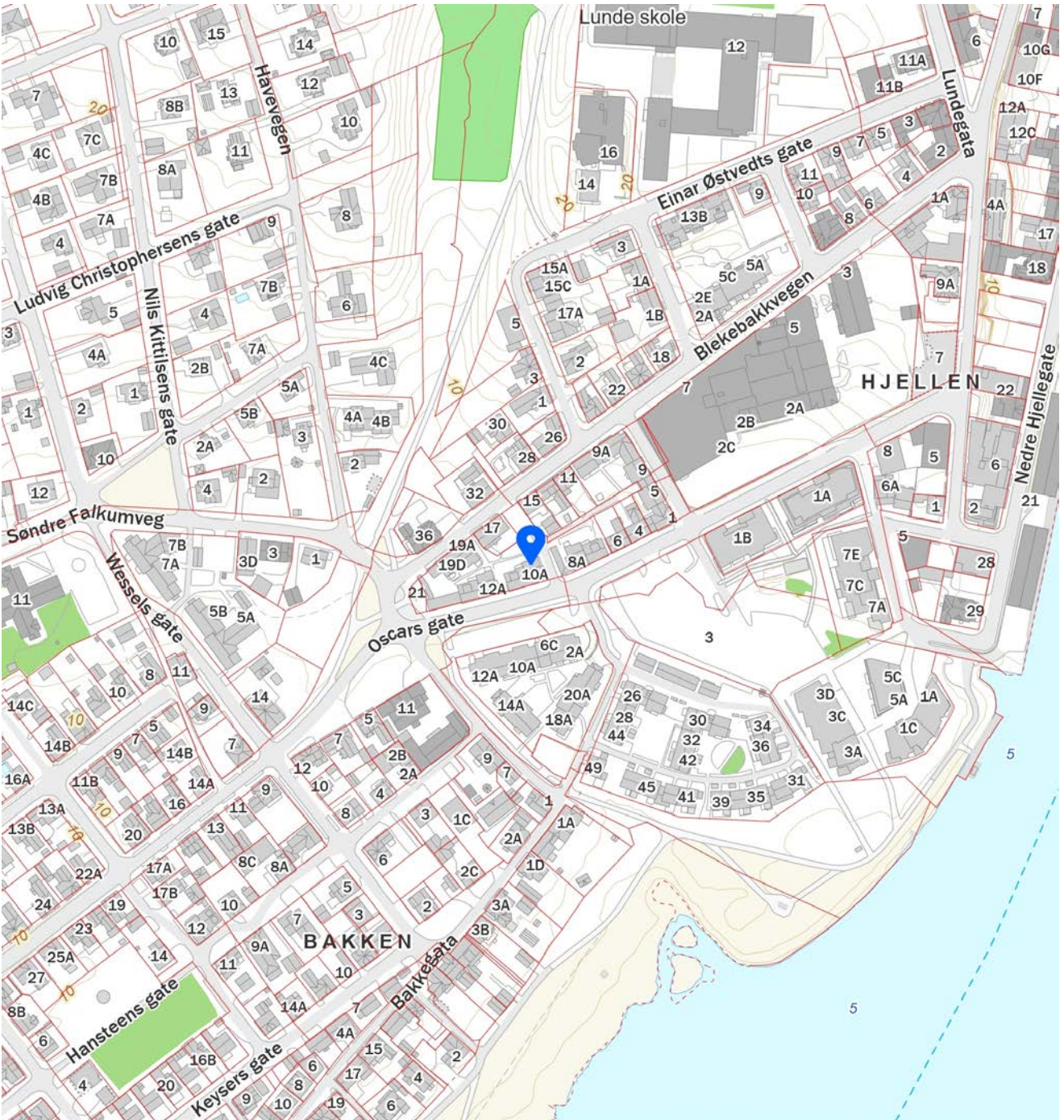
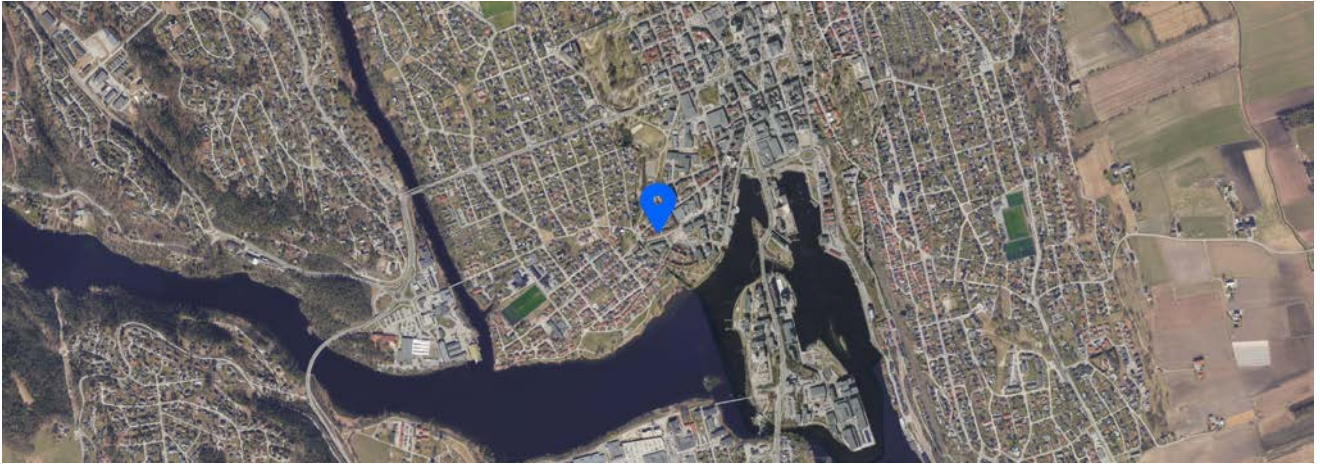
0%

67%

-  Skien sentrum
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



Oscars gate 10 B 3725 SKIEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2001

BRA: 105 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25045>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det ble ikke påvist skjevheter eller feil på tekking men rekkverk har for lav høyde i henhold til dagens forskrifter. Det er ikke krav til oppgradering av rekkverkshøyde til dagens forskrifter, men tilstandsgrad skal settes til TG-2 i følge NS 3600.

Noe svertesopp ble observert på utsiden av rekkverk mot nord.

Anbefalte tiltak

Svertesopp bør vaskes vekk.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er krav til rekkverk og rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Det er ikke krav til oppgradering til dagens krav til rekkverkshøyde, men det skal settes TG-2 i følge NS3600.

Inngangspartiet har merkbare skjevheter, men det antas at dette er for å få fallforhold for at vann skal renne ut i takrenne.

Det ble ikke påvist sopp eller råteskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft/takkonstruksjon.

Oppsummering

Det ble observert luftespalte ut i gesims samt luftespalte opp i skråhimlingen som tilsier at lufting av takkonstruksjonen er delvis ivaretatt. Undertaksplater har imidlertid betydelig nedbøy og sperrer delvis for luftspalten opp i skråhimlingen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjonen på kald side, men fuktmerker er registrert på undertak i knevegg.

Det settes TG-2 på takkonstruksjonen på grunn av fuktmerker i undertak og avvik på luftspalten i skråhimling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak for bedring av luftespalte ved en eventuell omlegging av taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten.

Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom:

1. etasje:

Stort soverom: 16 mm høydeforskjell i hele rommet, og 14 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Kjøkken: 12 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

2. etasje:

Trapperom/stue: 20 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Soverom: 15 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.

Anbefalte tiltak

Høydeforskjellene er lite merkbare og iverksetting av tiltak som et eget tiltak vil være lite økonomisk rasjonelt. Ved en fremtidig gulvomlegging anbefales det å rette opp lokale høydeforskjeller.

Trapp

Oppsummering

Toppen fremstår hel og uten skader og har godkjent rekkverk.

Det er ikke montert håndløper på vegg da dette ikke var et krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav til å ettermontere håndløper, men tilstandsgrad skal i følge NS 3600 settes til TG-2.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet.

Vannledninger

Oppsummering

Det er rør i rør system i leiligheten og vannfordelerskap er plassert i vegg i kjøkkenbenk. Det er ikke drenering fra vannfordelerskapet, men det er etablert vannstoppersystem på anlegget.

Det ble observert kondens på fordeler i skapet som trolig skydes at varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenbenk og avgir varme slik at kalde rør kondenserer. Fordelerskapet her noe rust i bunn etter at kondensvann har dryppet ned og lagt seg i bunn av fordelerskapet. Fordelerstokk er grønn på grunn av irr. Det er hull i fordelerskapet og kondensvann kan ha dryppet ned i vegg, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på gulv på kjøkken.

Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og stoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å tilkalle en rørlegger for å vurdere om nordelerrør som er irret må byttes, samt vurdere eventuelle andre tiltak i forbindelse med vannfordelingskapet.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringskap er plassert gang i 1. etasje.

Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon foreligger det samsvarserklæring på Innstallasjon av anlegget, men det foreligger ikke samsvarserklæringer på eventuelle oppgraderinger eller eventuelle arbeider etter byggeår. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en el-kontroll av anlegget da det ikke er opplyst om utførte arbeider eller kontroll av anlegget etter byggeår.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er lekkasjesikret med slange tilkoblet sikkerhetsventilen som er ført i avløpet. Det er tilkobling med stikkontakt og det er benyttet skjøteledning. Hvis varmtvannsbereder og oppvaskmaskin er tilkoblet på samme kurs og i tillegg via skjøteledning kan det gå varmegang i ledningsnett og i skjøteledning og kan være brannfarlig. Dette må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Berederen må kobles direkte i støpsel, og berederen må påberegnes å byttes i tiden som kommer da den har passert 20 år.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er registrert tilstrekkelig fallforhold på gulvet betinget med at tettesjikt er ført opp under dørterskel. Dette er ikke kontrollertbart da det er montert eikelist på dørterskel. Det er registrert 19 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukreist. Etter forskrifter skal det være 25 mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukreist. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at tettesjikt ikke har oppkant under dørterskel, men dette bør undersøkes og eventuelt gjøre tiltak.

Det er registrert sprekker i fuger på vegg, men det ble ikke påvist sprekker i fliser. Det bemerkes at fliser under dusjkabinett er begrenset inspisert.

Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig klemt tettesjikt i sluk, men tettesjiktet kan ha blitt skåret helt inntil klemringen og tettesjiktet er dermed ikke synlig. Rørgjennomføringer er tildekket av deksel og ikke synlig, men det er observert plastplugg i fliser etter mulig oppheng av dusjvegger som har punktert tettesjiktet. Det benyttes dusjkabinett på badet som begrenser vænnpåkjenning på overflater og tettesjikt, og badet fungerer med dagens bruk med dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for direkte vannsøl, men tettesjiktet må påberegnes å byttes i sin helhet i tiden som kommer.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er noe endringer i forbindelse med trapperom og bod og dør til bod eksisterer ikke.
Soverom i 2 etasje er omsøkt til rom for varig opphold og er godkjent av kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2024

Rapportdato
19.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Hanne-Cecilie Engelstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
Egenerklæring er fremvist og gjennomgått. Egenerklæringen er datert 10.11.2024.

Informasjon om bygningssakkyndig

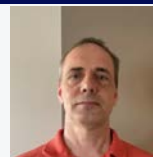
Navn: Tommy Heggekroken

Telefon: 91814074

Firma: Skien Takst AS

Epost: tommy@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3764 Skien



Om bygningssakkyndig:

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Oscars gate 10 B, 3725 Skien

Kommunenr: 4003

Gårdsnr: 300

Bruksnr: 277

Festenr:

Seksjonsnr: 11

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2001

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på støpt plate med vegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard kledd med liggende kledning.
Saltsk av prefabrikkerte A-takstoler tekket med takstein fra byggeår. Vinduer og terrassedør med 2-lags glass og tett ytterdør fra byggeår.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	105	105	0	0	10
Utvendig bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	109	105	4	0	10

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	77	77	0	0	10
Loft	28	28	0	0	0
Totalt m²	105	105	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	77	77	0	Gang/entrè, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	
Loft	28	28	0	Stue og soverom.	
Totalt m²	105	105	0		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det ble ikke påvist skjevheter eller feil på tekking men rekkverk har for lav høyde i henhold til dagens forskrifter. Det er ikke krav til oppgradering av rekkverkshøyde til dagens forskrifter, men tilstandsgrad skal settes til TG-2 i følge NS 3600.
Noe svertesopp ble observert på utsiden av rekkverk mot nord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Svertesopp bør vaskes vekk.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Annet
Inngangsparti hengt opp på vegg og opplaget på limtretrager og søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-2
<p>Det er krav til rekkverk og rekkverket oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Det er ikke krav til oppgradering til dagens krav til rekkverkshøyde, men det skal settes TG-2 i følge NS3600. Inngangspartiet har merkbare skjevheter, men det antas at dette er for å få fallforhold for at vann skal renne ut i takrenne.</p> <p>Det ble ikke påvist sopp eller råteskader.</p>	

6.3 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og 2- fløyet terrassedør av tre med 2-lags glass fra byggeår. Tett ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduene fremstår uten råte og er fagmessig montert. Det bemerkes at vinduene og dørene har brukt opp over halve levetiden sin og det må påberegnes jevnlig vedlikehold for at vinduene og terrassedøren skal oppnå sin forventede levetid på 40 år.



6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft/takkonstruksjon.



Det er luftespalte ned i gesims.



Undertaksplate sperrer delvis for luftespalte i skråhimling.



Fuktmerker i undertak.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er prefabrikkerte A-takstoler som har knevegger med kaldt rom utenfor veggene og over hanebjelke. (Retthimling). Taket har undertak av sutakplater og er tekket med takstein.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble observert luftespalte ut i gesims samt luftespalte opp i skråhimlingen som tilsier at lufting av takkonstruksjonen er delvis ivaretatt. Undertaksplater har imidlertid betydelig nedbøy og sperrer delvis for luftspalten opp i skråhimlingen. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i konstruksjonen på kald side, men fuktmerker er registrert på undertak i knevegg. Det settes TG-2 på takkonstruksjonen på grunn av fuktmerker i undertak og avvik på luftespalten i skråhimling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjøre tiltak for bedring av luftespalte ved en eventuell omlegging av taktekking.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Det er betongdekke i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten.

Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom:

1.etasje:

Stort soverom: 16 mm høydeforskjell i hele rommet, og 14 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Kjøkken: 12 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

2. etasje:

Trapperom/stue: 20 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Soverom: 15 mm høydeforskjell i hele rommet, og 6-7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Høydeforskjellene er lite merkbare og iverksetting av tiltak som et eget tiltak vil være lite økonomisk rasjonelt. Ved en fremtidig gulvornlegging anbefales det å rette opp lokale høydeforskjeller.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	Element
Det er elementpipe i leiligheten.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Det ble ikke påvist avvik på avstand til brennbart marterialer og feieluke er plassert i stue over 300 mm fra gulv og gulvlist.

Pipe er beslått over tak og ikke synlig.



6.7 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Malt kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate og mekanisk avtrekk. Det er plass for frittstående komfyr, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin. Det ble målt med fuktindikatorer på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk, men det er ikke montert komfyrvakt over kokesoje, og dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet. Kjøkkenet fremstår uten skader og fungerer med dagens tilstand.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Mekanisk avtrekk med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei



Oppsummering av avtrekk

TG-1

Det er montert mekanisk avtrekk over kokesone med avtrekk ut. Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.



6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er noe endringer i forbindelse med trapperom og bod og dør til bod eksisterer ikke. Soverom i 2 etasje er omsøkt til rom for varig opphold og er godkjent av kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.12.2001.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Trapp



Beskrivelse

Det er malt prefabrikkert tretrapp i leiligheten.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

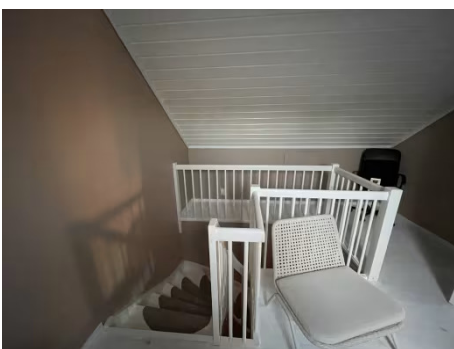
TG-2

Toppen fremstår hel og uten skader og har godkjent rekkverk.

Det er ikke montert håndløper på vegg da dette ikke var et krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav til å ettermontere håndløper, men tilstandsgrad skal i følge NS 3600 settes til TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

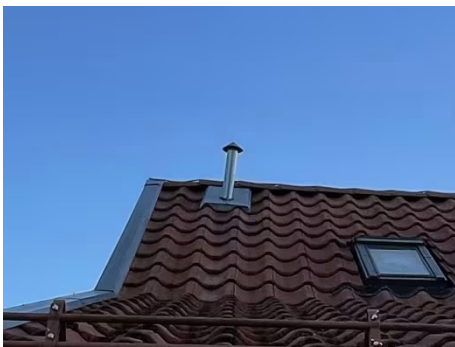
Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet.



6.10 Avløpsrør



Avløp i sevantskap på bad.



Kloakk er luftet over tak.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det ble ikke påvist lekkasjer eller tegn på sen avrenning i avløpsrørene. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten, men staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kloakk er luftet over tak.

Det bemerkes at avløpsrørene snart har brukt opp halve levetiden sin da forventet levetid for avløpsrør av plast er 50 år.

6.11 Vannledninger



Fordelerrør er irret.



Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system med vannfordelerskap plassert i kjøkkenbenk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Det er rust i bunn av vannfordelerskap.

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er rør i rør system i leiligheten og vannfordelerskap er plassert i vegg i kjøkkenbenk. Det er ikke drenering fra vannfordelerskapet, men det er etablert vannstoppersystem på anlegget. Det ble observert kondens på fordeler i skapet som trolig skydes at varmtvannsbereider er plassert i kjøkkenbenk og avgir varme slik at kalde rør kondenserer. Fordelerskapet her noe rust i bunn etter at kondensvann har dryppet ned og lagt seg i bunn av fordelerskapet. Fordelerstokk er grønn på grunn av irr. Det er hull i fordelerskapet og kondensvann kan ha dryppet ned i veggen, men det ble ikke målt unormale fuktverdier på gulv på kjøkken. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer og stoppekran er plassert i kjøkkenbenk. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tilkalle en rørlegger for å vurdere om nordelerrør som er irret må byttes, samt vurdere eventuelle andre tiltak i forbindelse med vannfordelingskapet.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om det er utført arbeider etter byggeår. Disponibelt rom på loft i 2.etasje er omgjort til soverom, og det er usikkert om det er utført arbeider i forbindelse med dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner 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.

Anlegget er i hovedsak fra byggetid og sikringskap er plassert gang i 1. etasje.
Det er varmekabel på bad.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Ved kontroll av dokumentasjon foreligger det samsvarserklæring på Innstallasjon av anlegget, men det foreligger ikke samsvarserklæringer på eventuelle oppgraderinger eller eventuelle arbeider etter byggeår.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget og på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en el-kontroll av anlegget da det ikke er opplyst om utførte arbeider eller kontroll av anlegget etter byggeår.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2001

Størrelse

115 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er lekkasjesikret med slange tilkoblet sikkerhetsventilen som er ført i avløpet. Det er tilkobling med stikkontakt og det er benyttet skjøteledning. Hvis varmtvannsbereder og oppvaskmaskin er tilkoblet på samme kurs og i tillegg via skjøteledning kan det gå varmegang i ledningsnett og i skjøteledning og kan være brannfarlig. Dette må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Berederen må kobles direkte i støpsel, og berederen må påberegnes å byttes i tiden som kommer da den har passert 20 år.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Det er ventilasjon i form av ventiler i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er montert ventiler i yttervegg på soverom og i stue.
Ventilasjon vurderes til å være tilfredstillende.

6.15 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv og vegger, og malte plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sprekker i fuger.



Sprekker i fuger.



Ikke synlig tettesjikt i sluk.



Nytt sevantskap fra 2024.

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er registrert tilstrekkelig fallforhold på gulvet betinget med at tettesjikt er ført opp under dørterskel. Dette er ikke kontrollertbart da det er montert eikelist på dørterskel. Det er registrert 19 mm høydeforskjell fra topp flis ved dør og topp slukreist. Etter forskrifter skal det være 25 mm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukreist. Det er imidlertid ingen grunn til å tro at tettesjikt ikke har oppkant under dørterskel, men dette bør undersøkes og eventuelt gjøre tiltak. Det er registrert sprekker i fuger på vegg, men det ble ikke påvist sprekker i fliser. Det bemerkes at fliser under dusjkabinett er begrenset inspisert. Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak overflater

Overflatene har brukt opp sin levetid og må påberegnes å byttes i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig klemt tettesjikt i sluk, men tettesjiktet kan ha blitt skåret helt inntil klemringen og tettesjiktet er dermed ikke synlig. Rørgjennomføringer er tildekket av deksel og ikke synlig, men det er observert plastplugg i fliser etter mulig oppheng av dusjvegger som har punktert tettesjiktet. Det benyttes dusjkabinett på badet som begrenser vænnpåkjønning på overflater og tettesjikt, og badet fungerer med dagens bruk med dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for direkte vannsøl, men tettesjiktet må påberegnes å byttes i sin helhet i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjkabinett, servantskap med nedfelt servant og gulvmonert toalett. Oplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble montert nytt servantskap på badet i 2024. Dusjkabinett og gulvmontert toalett fremstår uten skader.

Ventilasjon



Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er montert mekanisk avtrekk i yttervegg med avtrekk ut.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det ble boret hull fra soverom inn mot våtsonen og målt med pigge i veggens treverk. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i veggens treverk.

Det bemerkes at på grunn av påviste forhold må ikke badet benyttes uten dusjkabinett.



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.





Ingen fuktighet i vegg mot våtsonen.

6.16 Øvrig: Utvendig.



Beskrivelse

Taktekking: Enkeltkrummet takstein.
Takrenner: Stål.
Ytterkledning: Liggende dobbelfalset kledning.
Grunnmur: Ringmurselementer.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Taket er tekket med enkeltkrummet takstein. Det er normal bruksslitasje, men ingen synlige tegn på lekkasjer.

Takrenner og nedløpsrør har normal bruksslitasje. Takvann er ført vekk via rør i grunn, og det bemerkes at takrennene har brukt opp over halve levetiden sin.

Yttervegger av bindingsverk som trolig er isolert etter krav ved bygningsår kledd med liggende kledning. Det er ikke tilstrekkelig luftespalte eller musesperre da det er montert lekt i bunn mellom vertikal utføring. Det vil her være tett for mus, men det er uvisst om det er tettet bak hjørnekasser og ved manglende tetting kan mus trenge inn her. Kledning ser ikke ut til å ha tatt skade av manglende lufting, men det bør gjøres tiltak for å åpne opp for luftespalten bak kledningen. Kledning og paneler rundt vinduer fremstår med normal brukslitasje, men er godt vedlikeholdt.

-Grunnmur er av ringmurselementer. Det er ikke påvist oppsprekking, og muren har normal bruksslitasje fra byggeår.



Takvann er ført ned i dør i terrenget.



Det er tettet med lekt mellom utlekking bak kledning.

6.17 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Utvendig bod oppført på støpt plate med bindingsverk kledd med liggende kledning. Pulttak tekket med papp.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Boden fremstår uten skader og det ble ikke påvist tegn til lekkasjer.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Egenerklæring

Oscars gate 10B, 3725 SKIEN

10 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Oscars gate 10B	Oscars gate 10B	

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?

2019

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.

5

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Engelstad, Hanne-Cecilie

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet baderomsinnredning

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

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

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
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**
2024
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ingen bygningsmessig endring. Disponibelt areal i 2. etasje endret til godkjent soverom.
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rom inndeling var slik ved kjøp
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema


Name

Engelstad, Hanne-Cecilie

Date

2024-11-10

Identification

 bankID Engelstad, Hanne-Cecilie



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

Vedtekter for Bakkelunden Sameie, Skien

Gnr. 300, bnr. 277, Skien, består av 16 eierseksjoner som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal. Til hver enkelt seksjon hører en bod. Seks seksjoner har carport og ti seksjoner har biloppstillingsplass på tomten. Carport og bod er anmerket som tilleggsareal i seksjonsbegjæringen. Biloppstillingsplassene anvises av sameiets styre.

§2 - FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

§3 -FELLESAREALER

Tomten og deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§4 –BRUK AV SEKSJONEN

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilleggsareal. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må styret og eventuell forretningsfører få melding for registrering navn og telefon nr. på leier. Dette så styret av til enhver tid, av sikkerhetsmessige hensyn, har en oversikt over hvem som bor i seksjonene. sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

Utleie av boligseksjonen skal forelegges og godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte godkjenning av uteie med mindre det foreligger saklig grunn.

Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av seksjonseier, husstanden, leietaker eller andre som har tilgang til leiligheten. Blir ruter knust, påligger det seksjonseier straks å besørge nytt glass for egen regning uansett skadens årsak.

Seksjonseier plikter å følge instruksjoner for rengjøring av fettfilter/avtrekk på kjøkkenet, da det er meget viktig av hensyn til brannfare.

Seksjonseier/leietager plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensregler, vedtekter og styrets henstillinger.

Ved eierskifte forpliktes styret å orientere ny eier om husordensregler og vedtekter for sameiet.

§5 – DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund og katt, eier er ansvarlig for dyrene ikke forvolder skade på enheten og fellesareal, eller er til skjene for de andre beboerne i sameiet. Hunder skal være i bånd.

Naboklager i forbindelse med dyrehold leveres skriftlig til styret med kopi til berørte parter, innklagede skal skriftlig besvare klagen til styret innen 7 dager med kopi til klager.

Se også § 10 Pantessikkerhet og mislighold

§6 – FELLESGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Kostnader til drift og vedlikehold av carporter fordeles mellom de seksjonseiere som carporten er knyttet til.

Det er ikke tillatt å ha fryser eller lignende i bodene, da bodene går på felles strøm som er inkludert i fellesutgiftene.

Ved bruk av sameiets forsikring, deles egenandelen likelig mellom seksjonseier og sameiet.

Eika Forsikring AS TLF 91 50 38 50

forsikring@eika.no

Kundenr.: 700919

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige.

Styret skal sørge for innkreving av fellesutgiftene hos seksjonseierne. På bakgrunn av årsbudsjettet fastsetter styret beløpet som skal betales til sameiets konto: **1604.03.74993 senest den 20. hver måned.** Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

§7 VEDLIKEHOLD

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgiftene blir betalt, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal tas hånd om og bekostes av sameiet i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Utvendige

arrangementer på bygningen, så som markiser, tak over inngangsparti og lignende må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted. Tak over inngangsparti skal passe til eiendommens arkitektur og oppføres i samme stil.

Det indre vedlikehold av seksjonen er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endre/påvirker bærende konstruksjoner.

§8 –STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer og en vara som velges blant sameierne for to år av gangen. Første gang velges et medlem for ett år. Vara har kun stemmerett når vedkommende representerer et styremedlem.

Honorar og utbetaling til styremedlemmer:

Godtgjørelser til styremedlemmer vedtas og fastsettes på ordinære generalforsamlinger/årsmøter, og fastsettes ved alminnelig flertall. Styret kan selv være med til å stemme over vedtaket.

Godtgjørelsen er fastsatt til 1250 kroner pr enhet. 20 000 kroner i alt. Fastsatt på ordinært årsmøte 27.09.2022

Godtgjørelsen skal alltid fastsettes til konkrete beløp for bestemt angitt periode eller arbeid. Godtgjørelse utbetales i desember.

Styrehonorar representerer en nøktern anerkjennelse av den innsats som er gjort for fellesskapet.

Fordelingen av fastsatt honorar blant styremedlemmene gjøres av styret i form av et styrevedtak. Fordelingsnøkkelen blant styrets medlemmer settes i henhold til arbeidsfordelingen i styret, og kan endres fra år til år.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er anledning til å be om forskudd på styrehonorar /godtgjørelse basert på styrevedtak.

Godtgjørelse som er utbetalt i strid med disse reglene skal tilbakeføres til sameiet.

Sameiermøtet vedtar om sameiet skal ha forretningsfører. Eventuell forretningsfører ansettes av styret. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem. Forretningsførers arbeide er å sørge for den daglige drift, og påse at seksjonseierne innbetaler fellesutgiftene.

§9 –ÅRSMØTE

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av mai etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte. På årsmøte har sameierne en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes med simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens §21,2. og 3. ledd.

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. For å fatte gyldig vedtak, må minst 60 % av sameierne være representert på årsmøte.

På årsmøte behandles følgende saker

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år.
4. Valg av styremedlemmer
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret, revisor og forretningsfører
6. Eventuelle innkomne forslag

Saker som ønskes behandlet under posten eventuelt, må være meddelt styret 8 dager før årsmøte.

§10 –PANTESIKKERHET – MISLIGHOLD

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har de andre sameierne panterett i seksjonen for krav mot sameier. Pantekravet er lik det beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Årsmøtet kan med tilslutning fra de sameierne det gjelder beslutte en mer omfattende panterett for krav mot sameierne. Den utvidede panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal normalt stå etter 90% av seksjonens salgssum. Panteretten har ikke optrinnsrett, og tinglyses på de enkelte seksjoner.

Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev rett til å sende fordringen til rettslig inkasso. Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatte mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 3-tre måneders varsel i rekommandert brev, kreve seksjonen fraflyttet eller solgt.

§11 –TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Skien og Porsgrunn Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

§ 12 – EL-BIL

Sameiet er forpliktet til å tilrettelegge for ladning, bileier dekker utgiften for oppsetting av måler og støyforbruk.

Forbruk av strøm avleses på egen måler i juni og desember og sendes på e-post til styrer. Pt. er prisen 1 krone pr kwt. Beløpet innbetales på konto 1604.03.74993 og merkes strømforbruk el-bil

Skien den 20. mai 2014

Revidert utgave august 2022

Husordensregler for Bakkelunden Sameie

1. Innledning:

Bakkelunden Sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt miljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensregler er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot å sikre ro, trivsel og trygghet samt et godt naboskap.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og vedtektene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene og vedtektene er å anse som avtalebrudd, og kan føre til oppsigelse og salg av leiligheten. Som vesentlige brudd regnes blant annet atferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Styret ber om at naboklager leveres skriftelig til styret med kopi til berørte parter. Innklagede skal skriftelig besvare klagen til styret innen syv (7) dager med kopi til klager.

2. Bruk av leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom klokken 2300 og klokken 0700 alle dager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktivitet.

WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades.

Boder: det er ikke tillatt å ha fryserer eller lignende i bodene, da dette går på felles strøm som er inkludert i fellesutgiftene. Godtatt på årsmøtet 14.05.2013

3. Bruk av terrasse

Lufting og tørking av tøy kan skje på terrassen så fremt det ikke sjenerer. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover terrassekanten.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill, men ikke gassgrill og kullgrill.

Gass og kullgrill må kun benyttes på asfalt og fliser, og ikke helt opp mot husveggene. Dette med hensyn til brannfare. På verandaer i 2. etasje er det kun tillatt med elektrisk grill.

4. Fellesområder

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende fyrverkeri fra sameiets område.

Gjesteparkering for Sameiet Bekkelunden er henvist til offentlig parkering for Bakkestranda Skiltning på andre siden av Oscarsgate.

Vi er alle forpliktet til enhver tid å sørge for fri ferdsel for utrykningskjøretøyer, og skal kun benytte oppmerket/tildelt parkering.

5. Sjøppel og avfall

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Papp og papir (grønn), restavfall (grå), matavfall (grønn) skal i respektive avfallsbeholdere. Alle pappesker skal slås flate og lokkene på avfallsbeholderne skal være lukket.

Glass og metall i avfallsbeholder ved carporten.

Plast i sekker ved avfallsbeholderne på hentedagen.

Det er ikke tillatt å bruke sort avfallssekker i restavfall beholder, disse tas ikke med av renholdsselskapet. Denne form for avfall er beboerne selv ansvarlige for å avlevere på avfallsorteringen.

Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlig og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal kastes i egen beholder (rød).

6. Dyrehold

Det er tillatt å ha hund og katt, eier er ansvarlig for dyrene ikke er til sjenanse for de andre beboerne i sameiet. Hunder skal være i bånd.

7. Eierskifte og fremleie

Ved eierskifte er styret forpliktet til å orientere ny eier om husordensreglene og vedtektene.

Ved fremleie er utleier forpliktet til å orientere leier om husordensreglene og vedtektene.

8. Mating av fulg ol.

Fôring av småfugler er kun tillatt på fuglebrett ol. Det er ikke tillatt å fôre på bakken hverken på forsiden eller baksiden av eiendommen, da det tiltrekker rotter og storfugl bla måker.

Revidert utgave september 2024

Resultatrapport

Periode: 2023
Kunde (Alle)
Leverandør (Alle)
Budsjett (Ikke valgt)

Resultat (2023)															
Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023	2022	
														Periode	Endring
Driftsresultat															
Driftsinntekter															
Salgsinntekter															
3100 Salgsinntekt brøyting, strøing														12 042	-12 042
3200 Sameieavgift utenfor avgiftsområdet	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	29 900	358 800	281 400	77 400
3210 Altibox	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800	57 600	57 600	
3220 Fellesutgifter - Tak	100 000												100 000		100 000
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-3 900	-46 800	-7 800	-39 000
Salgsinntekter	130 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	30 800	469 600	343 242	126 358
Driftsinntekter															
130 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 30 800 469 600 343 242 126 358															
Driftskostnader															
Varekostnad															
4210 Altibox	6 704			21 593	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	85 769	80 448	5 321
Varekostnad	6 704			21 593	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	7 184	85 769	80 448	5 321
Lønnskostnad															
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling												20 000	20 000	20 000	
5400 Arbeidsgiveravgift												2 820	2 820	2 820	
Lønnskostnad												22 820	22 820	22 820	
Annen driftskostnad															
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.				7 972		10 496							18 468	11 919	6 550
6340 Lys, varme	1 581	1 214		1 555		1 212		572	704	761	1 780	1 161	10 540	15 386	-4 845
6345 Strøm boder og garasje														1 600	-1 600
6560 Rekvisita			140										140		140
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger					14 930								14 930	169 661	-154 732

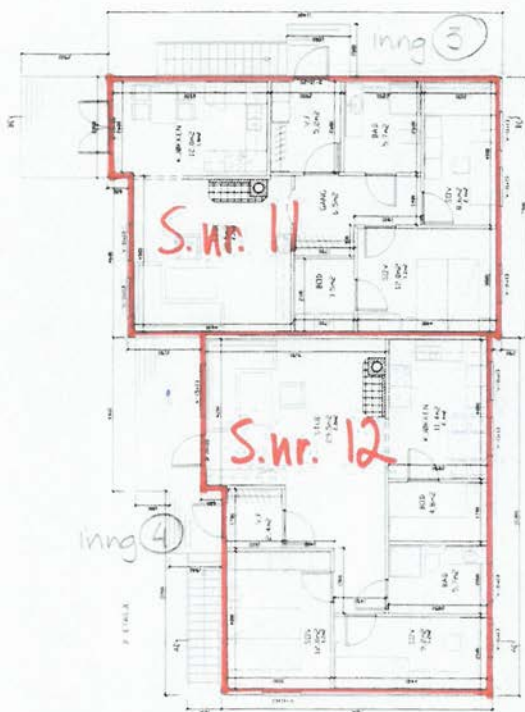
Resultat (2023)														2022	
Regnskapskonto	Jan	Febr	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2023	Periode	Endring
6610 Vaktmestertjenester, brøyting og strøing	14 700	6 050	4 750	5 738				21 478		24 676	10 500	14 950	102 842	76 378	26 464
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr														4 880	-4 880
6690 Reparasjon og vedlikehold annet					1 035								1 035		1 035
6705 Honorar regnskap	2 563	8 085	4 540	3 076	3 604	2 030	3 565	2 410	3 438	2 436	2 344	2 417	40 506	47 462	-6 956
6800 Kontorrekvisita									1 423				1 423	1 702	-280
6810 Data/EDB-kostnad									394		293	1 716	2 403		2 403
7500 Forsikringspremie	6 599	6 599	6 599	7 271	7 037	7 037	7 037	7 037	7 037	7 037	7 271	7 271	83 832	75 476	8 356
7770 Bank og kortgebyrer	1 579	548	1 441	612	1 481	590	558	1 431	613	534	497	528	10 412	2 507	7 906
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget														62 067	-62 067
Annen driftskostnad	27 022	22 496	17 469	26 225	28 086	21 365	11 160	32 928	13 608	35 444	22 686	28 043	286 531	469 037	-182 506
Driftskostnader	33 726	22 496	17 469	47 818	35 270	28 549	18 344	40 112	20 792	42 628	29 870	58 047	395 120	572 305	-177 185
Driftsresultat	97 074	8 304	13 331	-17 018	-4 470	2 251	12 456	-9 312	10 008	-11 828	930	-27 247	74 480	-229 063	303 543
Finansinntekter og finanskostnader															
Finansinntekter															
Annen finansinntekt															
8050 Annen renteinntekt		35											35		35
Annen finansinntekt		35											35		35
Finansinntekter		35											35		35
Finanskostnader															
Annen finanskostnad															
8150 Annen rentekostnad	12									109			120		120
8155 Renter/gebyr til leverandører						1 718		931	-588				2 061		2 061
Annen finanskostnad	12					1 718		931	-479				2 181		2 181
Finanskostnader	12					1 718		931	-479				2 181		2 181
Netto finansresultat	-12	35				-1 718		-931	479				-2 146		-2 146
Ordinært resultat før skattekostnad	97 062	8 339	13 331	-17 018	-4 470	533	12 456	-10 242	10 487	-11 828	930	-27 247	72 334	-229 063	301 396
Ordinært resultat	97 062	8 339	13 331	-17 018	-4 470	533	12 456	-10 242	10 487	-11 828	930	-27 247	72 334	-229 063	301 396
Årsresultat	97 062	8 339	13 331	-17 018	-4 470	533	12 456	-10 242	10 487	-11 828	930	-27 247	72 334	-229 063	301 396

Saldobalanse

Periode: 2023 Vis også aktive kontoer uten bevegelser
Kunde (Alle)
Leverandør (Alle)

Saldobalanse - (2023)			
Regnskapskonto	Inngående saldo	Endring	Utgående saldo
1250 Utelys	38 050,00		38 050,00
1500 Kundefordringer	3 300,00	-3 700,00	-400,00
1920 Bankinnskudd (1604.03.74993)	43 409,84	32 421,64	75 831,48
1921 Bankinnskudd (1503.09.93230)		-302,27	-302,27
2050 Annen egenkapital	-245 377,14		-245 377,14
2400 Leverandørgjeld	-68 445,29	45 075,13	-23 370,16
2960 Annen påløpt kostnad		-1 160,84	-1 160,84
3200 Sameieavgift utenfor avgiftsområdet		-358 800,00	-358 800,00
3210 Altibox		-57 600,00	-57 600,00
3220 Fellesutgifter - Tak		-100 000,00	-100 000,00
3295 Motkonto salgsinntekt, utenfor avgiftsområdet		46 800,00	46 800,00
4210 Altibox		85 769,13	85 769,13
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling		20 000,00	20 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift		2 820,00	2 820,00
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.		18 468,45	18 468,45
6340 Lys, varme		10 540,24	10 540,24
6560 Rekvizita		139,80	139,80
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		14 929,50	14 929,50
6610 Vaktmestertjenester, brøyting og strøing		102 842,00	102 842,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet		1 034,90	1 034,90
6705 Honorar regnskap		40 505,80	40 505,80
6800 Kontorrekvizita		1 422,60	1 422,60
6810 Data/EDB-kostnad		2 403,30	2 403,30
7500 Forsikringspremie		83 832,00	83 832,00
Sum	-229 062,59	0,00	-229 062,59
Udisponert resultat tidligere år	-229 062,59		-229 062,59

Saldobalanse - (2023)			
Regnskapskonto	Inngående saldo	Endring	Utgående saldo
7770 Bank og kortgebyrer		10 412,22	10 412,22
8050 Annen renteinntekt		-35,00	-35,00
8150 Annen rentekostnad		120,21	120,21
8155 Renter/gebyr til leverandører		2 061,19	2 061,19
Sum	-229 062,59	0,00	-229 062,59
Udisponert resultat tidligere år	-229 062,59		-229 062,59



H0201
108

H0201
100



DAGENS SITUASJON,
INGEN BYGGMESSIGE
ENDRINGER.
KUN GODKENNING
TIL SOVEROM.

Dag Fosse
Ingeniør, byggeteknikk
Tlf. 35943878 - 91117005

Bygg med 4 leiligheter Blekebakken			
Oppdragsnr.	Byggnummer		
2. etasje, loft	T. løakeen		
Bygg 2 og 3	Tilgj. ...		
Tegning nr.	so2-pl	Dato	28.08.00
Skala	1:100	Rev.	03.01.01



Skien kommune

Byutviklingsavdelingen

KOP1

Byggesaksenheten

Trond E.Isaksen
P.b.19

3701 SKIEN

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 21**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Arkivkode
GNR 300/277

Deres ref.

Vår ref.
00/00563/SKAD

Dato
13.12.01

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse gitt 20.11.00 i sak 0567/00.

<i>Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:</i>	300/277
<i>Byggested: B2 og B3</i>	<i>Oscarsgt.10 og 12</i>
<i>Tiltakets art:</i>	<i>2 stk. Nybygg</i>
<i>Byggets art:</i>	<i>Annet småhus 4 boliger</i>
<i>Bygningsnr.:</i>	8516626 8516634
<i>Bruksareal:</i>	380 m2
<i>Tilknyttet off. vann og kloakk</i>	380 m2
<i>Pipe:</i>	4 stk. 4 stk.



















Befaringsrapport/kontrollerklæringer fra bruksbefaring er mottatt her 13.12.01. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 30.05.02.

Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Forsenkingskurve  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  Regulert senterlinje  RpFormålGrense  RpSikringGrense  Frisikt  Bevaring av bygninger <div style="margin-left: 20px;">RbFormålOmråde</div>  Kjørevei  Gangvei  Park  Felles parkeringsplass  Bolig/Forretning  Annet kombinert formål  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse  Kjøreveg  Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg <div style="margin-left: 20px;">A Påskrift reguleringsplan</div>  Byggegrense  Måle- og avstandslinje  RpFareGrense  Ras- og skredfare  Andre sikringssoner  Bevaring av landskap og vegetasjon  Boliger  Annen veigrunn  Parkeringsplass  Kommunalteknisk virksomhet  Felles lekeareal  Forretning/Kontor  RpArealformålOmråde  Energianlegg  Fortau  Parkering	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Høydekurve  Eiendomsgrense som skal oppheves  Bebyggelse som forutsettes fjernet <div style="margin-left: 20px;">Avkjørsel</div>  RpGrense  Flomfare  Bevaringsområde  Frisiktsone  Offentlig bebyggelse  Gang-/sykkelvei  Offentlig friområde  Felles avkjørsel  Felles grøntareal  Forretning/Kontor/Industri  Boligbebyggelse  Uteoppholdsareal  Gang-/sykkelveg <div style="margin-left: 20px;">Eiendomsteig</div>
---	--	--

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



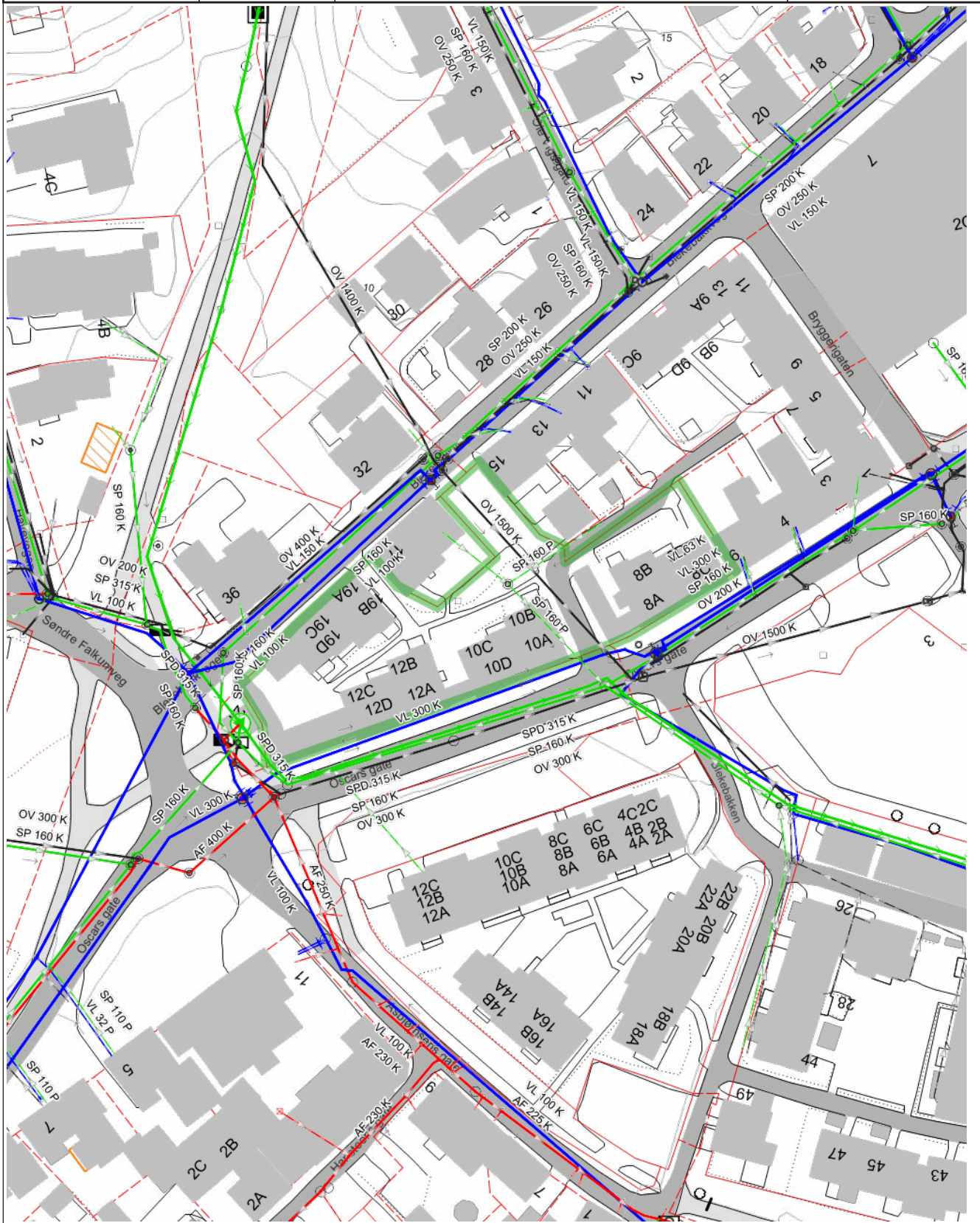
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 277	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Oscars gate 10B 3725 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<ul style="list-style-type: none"> Offogprivbygg Høydekurve Skien Innmålt tre Teiggrense dårlig nøyaktighet Mønelinje Taksprang Annet vegareal avgrensning Sti Veg 	<ul style="list-style-type: none"> Andre bygg grå Høydekurve 5m Skien Hekk Bygningsdelelinje Takkant Trapp inntill bygg Vegbom Bygning tiltak - areal Kommunalveg gatenavn. 	<ul style="list-style-type: none"> Takoverbygg grå Forsenkningskurve Skien Teiggrense god nøyaktighet Bygningslinje Takoverbyggkant Veranda Vegdekkkant Gang- og sykkelveg 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

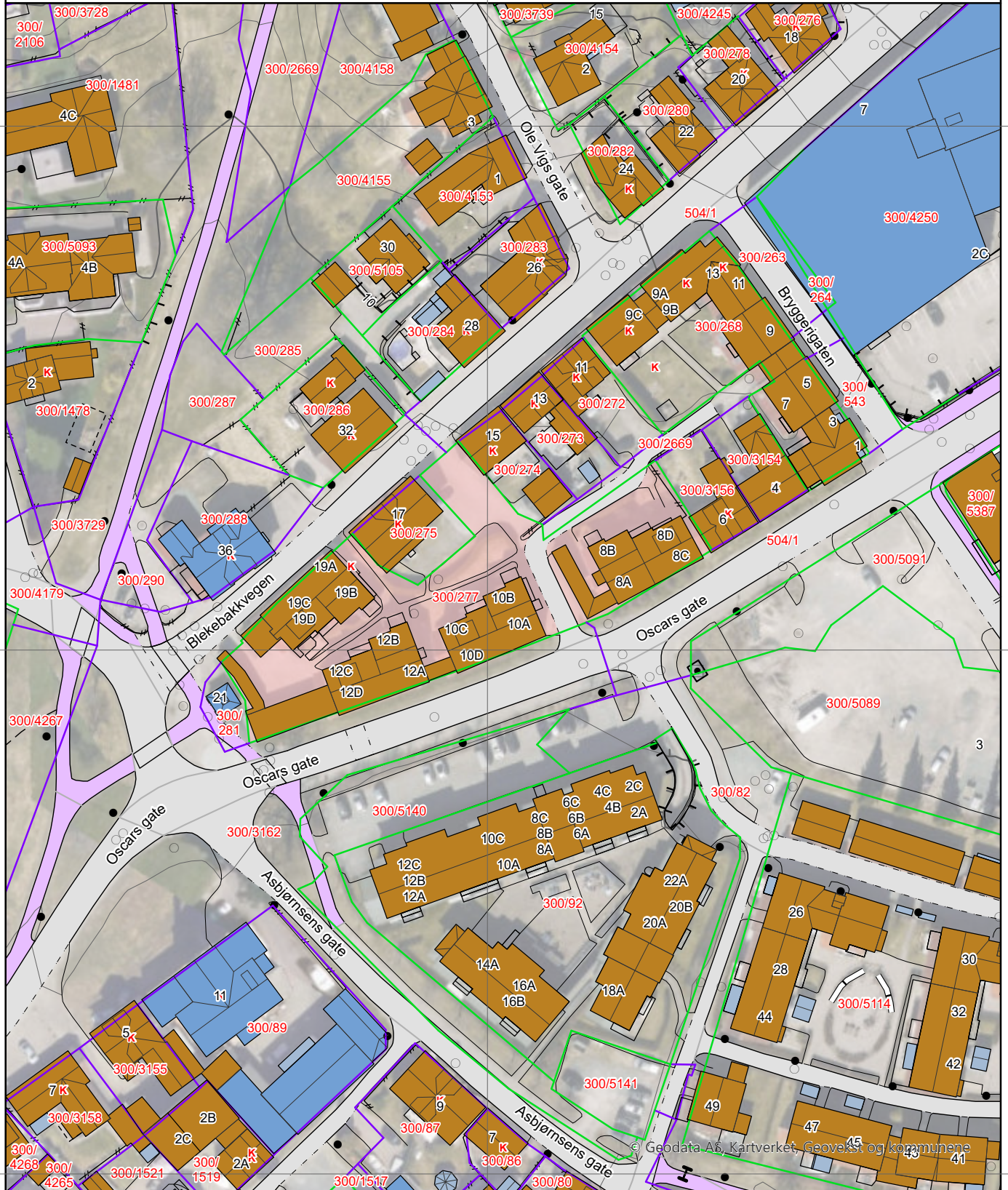
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/277/0/11

Eiendomsgrensar

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 11.11.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



Hanne-Cecilie Engelstad
Langårdvegen 14
3716 Skien

Deres ref.

Vår ref.
24/33076 - 5

Dato
13.11.2024

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 1027/24

Byggested:	Gbnr. 300/277, Oscars gate 10 b
Tiltak:	Bruksendring av disponibelt rom i loftsetasje til soverom
Tiltakshaver:	Hanne-Cecilie Engelstad

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Torfinn Bjørntvedt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no





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.

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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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 kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Oscars gate 10B, 3725 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 Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere 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

ROSE MARI RØSTBERG | Eiendomsmegler | **988 32 782**

rose.rostberg@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00