PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

GREGORIUS DAGSSONS GATE 149 E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 67, bnr. 311

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3336 **Eiendomsverdi ref nr:** HZ1850

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 SKIEN
Gnr 67 - Bnr 311
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 SKIEN
Gnr 67 - Bnr 311
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er ett rekkehus. Beskrevne leilighet har areal over tre plan med egen inngang fra felles gårdsplass. Nåværende eier kjøpte boligen i 2015.
Boligen er oppført i 1962 og bærer preg av godt periodisk vedlikehold. Boligen er fundamentert på en pute av oppfylt løsmasser/stein. Grunnmur i murt betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk utlektet og tilleggs isolert 2019. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av malt flater, tapet og panel. Laminat, parkett, teppe og fliser på gulvflater.
Boligen inneholder vindfang, kjøkken og stue i 1.etasje. Gang, bad og 3 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, vaskerom og bod i kjeller.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Rekkehus - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består asfalt belegg/takpapp av ukjent alder. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot.

Takflater fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er registrert noe begroing/misfarging på deler av takflaten. Ved kontroll ved takfot er det registrert takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, beslag og overganger. Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon. Det andre skorsteinsløpet som er synlig på taket tilhører naboseksjonen/den andre boenheten og inngår ikke i vurderingen.
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget saltak. Konstruksjonen er fra byggeåret 1962. Loftet er kaldt og det foreligger ingen adkomst til loftet fra leiligheten.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger, råte eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1962, med ny utvendig liggende trekledning skiftet 2019. Fasaden er utført med Royal impregnert trevirke.
Endevegger og brann og lydskille mellom leiligheter utført i murt teglstein med murpuss.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder.
Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.
Vinduer i boligen består av trevinduer med 2-lags isolerglass skiftet 2017. Vinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.

Vinduer er omkring 10 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.
Boligen har hovedinngangsdør og en-fløya terrassedør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygget tak og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter
Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal mot sør. Bjelker og gulvbord i impregnert trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflatene i boligen består av laminat, parkett, teppe og floiser. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller skader på overflater ved befaringstidspunktet.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne

Beskrivelse av eiendommen

vurderingen.
Innvendige vegg- og himlingsoverflater består tapet, malt veggflater og panel. Himlinger med malt takplater og panel. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.
Etasjeskille i kjeller er utført som betongkonstruksjon. Etasjeskillet mellom kjellr, 1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm. I 2. etasje ble det også registrert et høydeavvik på ca. 8 mm på kontrollert område.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.
Boligen har ikke etablert noen radonsperre. Boligen er oppført før krav til radonsperre ble lovpålagt i henhold til TEK.
Boligen har pipe i murt teglstein tilknyttet peis med innsats plassert i stue og vedovn i kjellerstue av eldre dato. Ildsted i stue har montert med skiferplate i front.

Synlige deler av pipe, peisovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.

Innvendig røykløp og skjulte deler av teglsteinspipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.
Rom under terreng består av kjellerstue, vaskerom og bod.
Kjellerstue har etablert teppe på gulv og panel på veggflater.
Vaskerom med fliser på gulvflater og malt panel på veggflater. Bod med fritt eksponert murverk.
Hulltagning foretatt i vegg i kjellerstue og ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.
Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje med halvsving er utført i malt trekonstruksjon med lakkert trinn og rekkverk/spiler langs trappeløpet. Håndløper mangler på vegg.
Trapp til kjeller med rettløpstrapp. Trapp med teppe i trinn. Trapp mangler rekkverk på en side.

Trapper fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Merknad på manglende håndløper og rekkverk til trapp kjeller.
Innvendige dører består hovedsakelig av profilerte fyllingsdører med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Badet i 2. etasje er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Rommet har flislagte gulv og vegger. Malt himling. Det er etablert innredning med underskap, heldekkende servant, speil og overskap. Det er montert veggmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Badet er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.
Veggene på badet er flislagte. Himlingen er utført med malte plater/gips plater.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk under dusjkabinett.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Det er også etablert nedsenket gulv i dusjnisje under kabinett.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll ble slukrist demontert

Beskrivelse av eiendommen

og det ble registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring.
Det er målt ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.
Det er etablert innredning med underskap, heldekkende servant, speil og overskap. Det er montert veggstående toalett og tett dusjkabinett.
Badet har etablert el-ventil i vegg med luftespalte i dør. Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt.
Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er basert på hulltagning, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i kjeller er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Rommet har flislagte gulv med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Vaskerommet er rehabilitert 2015. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.
Vaskerom har etablert panel på veggflater. Malt himling. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk under dusjkabinett.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Vaskerommet har plastsluk med flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring.
Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.
Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i stål.
Vaskerom har etablert el-ventil i vegg med luftespalte i dør. Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke har vært mulig å gjennomføre på en forsvarlig måte uten å påføre skade på tilstøtende konstruksjoner og vegger i murverk. Våtsone mot yttervegg, og det forelå ikke tilgjengelige inspeksjonsflater eller egnede områder for hulltaking ved befaringstidspunktet.

Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkenet har innredning med lakkert heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeområdet. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Kjøkkenet har oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under

Beskrivelse av eiendommen

innredningen er ikke kontrollert.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system/PEX med fordelerskap plassert på bad. Fordelerskapet inneholder fordelerrør med separate kurser til boligens tappesteder, samt avstengningsmuligheter. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i vaskerom og fremstår tilgjengelig for betjening.
Avløpsrør i plast og MA rør. Røranlegg skiftet 2015.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Synlig del av fordelerskapet fremstår oversiktlig og tilgjengelig, men rør mangler merking på kurser.

Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen har etablert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2015.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, men oppgradert de senere år. Sikringsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med grusarealer, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak av flatt terreng.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.
Boligen er fundamentert med betongplate på mark med to vegger med tilfylte passer. Dreneringen har ukjent alder.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot boligens fundamentering.

Drens- og overvannsledninger ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, bygningens fundamenteringsmåte og registrert håndtering av tak- og overflatevann.
Boligen er fundamentert med betongplate på mark med grunnmur med murt betongblokker. Fundamenteringen er i hovedsak skjult under terreng og konstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring.

Synlige deler av grunnmur og fundamenteringssoner fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert synlige tegn til pågående bevegelser i grunnmur eller fundamenter. Vurderingen må ses i sammenheng med at boligen er oppført på leirholdige løsmasser, og at fundamentenes dybde, armering og oppbygning ikke er dokumentert kontrollert.
Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse og gruset gårdsplass. Terrenget rundt boligen er flatt. Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller tegn til pågående terrengbevegelser ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert tydelige vannansamlinger eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull håndtering av overflatevann. På grunn av det høyereliggende terrenget er det viktig at overflatevann og nedbør fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen og ikke belaster fundamenter eller utearealer unødig.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og omfatter ikke geotekniske undersøkelser eller kontroll av skjulte drens -/overvannssystemer.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll ved befaring.

Takvann fra nedløp er ført til terreng.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, vannansamlinger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann-, avløps- eller overvannsledningene.
Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 SKIEN
Gnr 67 - Bnr 311
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

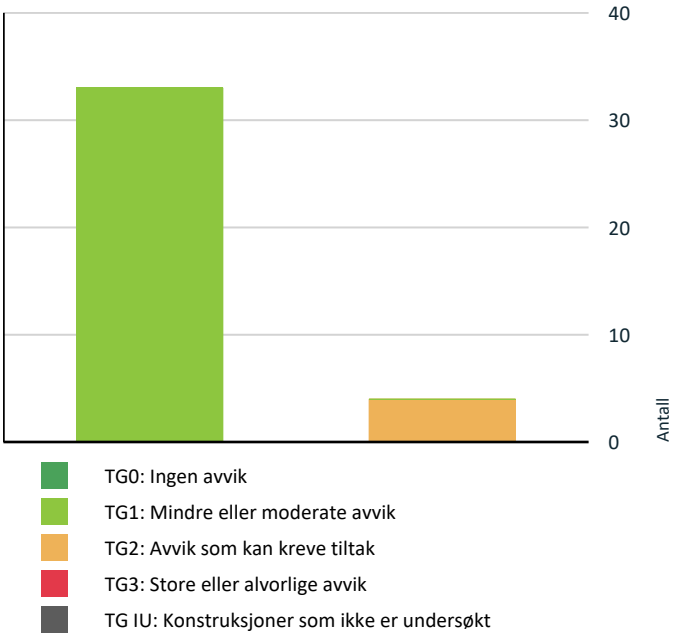
Tegninger innhentet.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1962

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Skiftet fasadepanel 2019. Vinduer skiftet 2006. Rehabilert bad og vaskerom 2015. Garasjer oppført 2015.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består asfalt belegg/takpapp av ukjent alder. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot.

Takflater fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er registrert noe begroing/misfarging på deler av takflaten. Ved kontroll ved takfot er det registrert takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Taktekkingens alder tilsier likevel at jevnlig kontroll og vedlikehold må påregnes, særlig rundt gjennomføringer, beslag og overganger.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår i hovedsak hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak som tilhører denne boenheten. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår uten tydelige skader, deformasjoner eller vesentlig korrosjon. Det andre skorsteinsløpet som er synlig på taket tilhører naboseksjonen/den andre boenheten og inngår ikke i vurderingen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget saltak. Konstruksjonen er fra byggeåret 1962. Loftet er kaldt og det foreligger ingen adkomst til loftet fra leiligheten.

Synlige deler av takkonstruksjonen fremstår rette og stabile, uten tydelige tegn til deformasjoner, større nedbøyninger, råte eller konstruktive skader. Det ble heller ikke registrert unormal misfarging eller andre forhold som indikerer pågående fuktproblematikk ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1962, med ny utvendig liggende trekledning skiftet 2019. Fasaden er utført med Royal impregnert trevirke.
Endevegger og brann og lydskille mellom leiligheter utført i murt teglstein med murpuss.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn og godt vedlikeholdt. Det ble ikke registrert synlige råteskader, vesentlige sprekkdannelser, deformasjoner eller andre forhold som indikerer svikt i veggkonstruksjonen på tilgjengelige områder. Overflatebehandlingen fremstår gjennomgående tilfredsstillende, med normal vær- og alderspåvirkning.

Avslutninger rundt vinduer, dører, hjørner, takutstikk og øvrige overganger fremstår i hovedsak uten synlige skader. Det er ikke registrert forhold som tyder på unormal fuktbelastning i fasaden ved befaringstidspunktet.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinduer i boligen består av trevinduer med 2-lags isolerglass skiftet 2017. Vinduer er visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert knuste glass, tydelige råteskader eller vesentlige deformasjoner på tilgjengelige karmer og rammer. Utvendige omramminger og vannbrett fremstår i hovedsak tilfredsstillende utført.

Vinduer er omkring 10 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør og en-fløya terrassedør med glassfelt. Dørene er plassert under overbygget tak og er dermed godt skjermet mot direkte nedbør og værbelastning.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag i god stand. Det ble ikke registrert tydelige råteskader, deformasjoner, skader på glass eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt. Dørene fremstår med normal og begrenset bruksslitasje sett i forhold til alder.

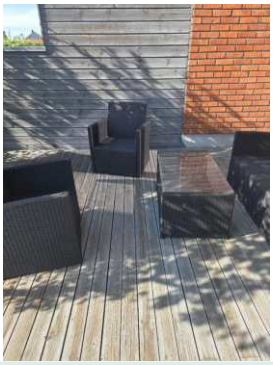
Overbygget plassering har redusert værbelastningen og bidratt til å bevare overflater, tetninger og øvrige komponenter

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert terrasse-/plattingareal på terreng ved boligens uteoppholdsareal mot sør. Bjelker og gulvbord i impregnert trevirke. Ukjent hvordan platting er fundamentert.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene i boligen består av laminat, parkett, teppe og fliser. Det ble ikke observert vesentlige sprekker eller skader på overflater ved befaringstidspunktet.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsoverflater består tapet, malt veggflater og panel. Himlinger med malt takplater og panel. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Det ble ikke registrert større sprekker, omfattende skader eller andre forhold som indikerer vesentlig svikt på tilgjengelige flater ved befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i kjeller er utført som betongkonstruksjon. Etasjeskillet mellom kjellr, 1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 10 mm. I 2. etasje ble det også registrert et høydeavvik på ca. 8 mm på kontrollert område.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen har ikke etablert noen radonsperre. Boligen er oppført før krav til radonsperre ble lovpålagt i henhold til TEK.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har pipe i murt teglstein. Vedovn i kjellerstue av eldre dato.

Synlige deler av pipe, peisovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.

Innvendig røykløp og skjulte deler av teglsteinspipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.

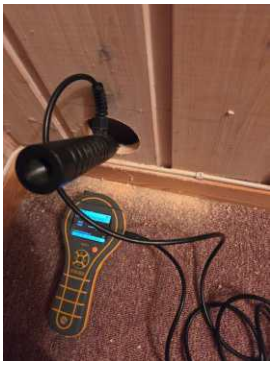


TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, vaskerom og bod. Kjellerstue har etablert teppe på gulv og panel på veggflater. Vaskerom med fliser på gulvflater og malt panel på veggflater. Bod med fritt eksponert murverk.
Hulltagning foretatt i vegg i kjellerstue og ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje med halvsving er utført i malt trekonstruksjon med lakkert trinn og rekkverk/spiler langs trappeløpet. Håndløper mangler på vegg.
Trapp til kjeller med rettløpstrapp. Trapp med teppe i trinn. Trapp mangler rekkverk på en side.

Trapper fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Merknad på manglende håndløper og rekkverk til trapp kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 pga av manglende håndløper og rekkverk til trapp.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige dører består hovedsakelig av profilerte fyllingsdører med tilhørende karmer, listverk og beslag.

Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder og fremstår generelt med normal til god brukstilstand. Det ble ikke registrert vesentlige skader, deformasjoner eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Karmer, listverk, hengsler og dørvridere fremstår i hovedsak hele. Mindre merker og normal bruksslitasje må forventes ut fra alder og bruk.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Rommet har flislagte gulv og vegger. Malt himling. Det er etablert innredning med underskap, heldekkende servant, speil og overskap. Det er montert veggmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår som et komplett våtrom fra byggeperioden. Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet er flislagte. Himlingen er utført med malte plater/gips plater.

Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Flisfuger og overganger fremstår i hovedsak intakte på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert vesentlige sprekkdannelser eller løse fliser ved visuell kontroll.

Skjulte konstruksjoner bak fliser og himlingsplater kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk under dusjkabinett.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Det er også etablert nedsenket gulv i dusjnisje under kabinett.

Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk i flislagt gulv. Ved kontroll ble slukrist demontert og det ble registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring.
Det er målt ca. 30 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert innredning med underskap, heldekkende servant, speil og overskap. Det er montert veggstående toalett og tett dusjkabinett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har etablert el-ventil i vegg med luftespalte i dør. Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er basert på hulltagning, visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.





KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom i kjeller er rehabilitert i regi av borettslaget 2015. Rommet har flislagte gulv med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål.

Synlige overflater og innredning fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasje, omfattende fuktskader eller andre forhold som indikerer akutt funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er rehabilitert 2015. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon for våtrommets utførelse, herunder dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, gjennomføringer eller øvrig oppbygging av våtrommet.

Manglende dokumentasjon innebærer at skjulte konstruksjoner og utførelsen av vanntette sjikt ikke kan verifiseres. Dette betyr ikke at det er påvist feil ved badet, men det medfører økt usikkerhet rundt utførelsen og gjenværende brukstid.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerom har etablert panel på veggflater. Malt himling. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk under dusjkabinett.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell/fall fra terskel til sluket i gulvet. Målingen er utført mot det tilgjengelige gulvsluket og viser fall i retning sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk med flislagt gulv. Ved kontroll med slukrist demontert er det registrert synlig membran/mansjett ført inn under slukets klemring.
Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra overkant terskel til sluk. Gulvet har fall mot sluk, og høydeforskjellen gir tilfredsstillende sikkerhet mot at vann renner ut av rommet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Synlige deler av sluk, klemring og membrantilslutning fremstår uten tydelige skader eller forhold som indikerer funksjonssvikt. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktpåvirkning ved sluket.

Skjulte deler av membran og tettesjikt kan ikke kontrolleres uten inngrep. Eventuell manglende dokumentasjon vurderes separat under «Dokumentasjon for våtrom» og legges ikke til grunn for tilstandsgraden her når det ikke er registrert konkrete utførelsesfeil.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert toalett, opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i stål.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom har etablert el-ventil i vegg med luftespalte i dør. Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.
Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke har vært mulig å gjennomføre på en forsvarlig måte uten å påføre skade på tilstøtende konstruksjoner og vegger i murverk. Våtsone mot yttervegg, og det forelå ikke tilgjengelige inspeksjonsflater eller egnede områder for hulltaking ved befaringstidspunktet.

Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er derfor basert på visuelle observasjoner, tilgjengelig dokumentasjon samt registreringer på synlige overflater i våtrommet og tilstøtende rom. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomslag, misfarging eller andre forhold som ga mistanke om skjulte fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med lakkert heltre profilerte fronter. Laminat benkeplate og fliser på vegg over benkeområdet. Innredningen består av over- og underskap, skuffer og høyskap.

Kjøkkenet har oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Innredningen fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige skader på fronter, benkeplate eller innredning som tilsier funksjonssvikt. Synlige områder rundt oppvaskkum og benkeplate fremstår uten tydelige tegn til fuktskader ved befaringstidspunktet.

Hvitevarer er kun visuelt vurdert og er ikke funksjonstestet som del av tilstandsanalysen. Skjulte konstruksjoner bak og under innredningen er ikke kontrollert.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som rør-i-rør-system/PEX med fordelerskap plassert på bad. Fordelerskapet inneholder fordelerrør med separate kurser til boligens tappesteder, samt avstengningsmuligheter. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i vaskerom og fremstår tilgjengelig for betjening.
Avløpsrør i plast og MA rør. Røranlegg skiftet 2015.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.

Synlig del av fordelerskapet fremstår oversiktlig og tilgjengelig, men rør mangler merking på kurser.

Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etablert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, men oppgradert de senere år. Sikringsskap er plassert i kjeller og er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.



Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med grusarealer, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak av flatt terreng.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på mark med to vegger med tilfylte passer. Dreneringen har ukjent alder.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert vannansamlinger, fuktutslag eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull drenering eller unormal fuktbelastning mot boligens fundamentering.

Drens- og overvannsledninger ligger skjult i grunnen og kan ikke kontrolleres direkte ved en visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, bygningens fundamenteringsmåte og registrert håndtering av tak- og overflatevann.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betongplate på mark med grunnmur med murt betongblokker. Fundamenteringen er i hovedsak skjult under terreng og konstruksjon og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet ved en visuell befaring.

Synlige deler av grunnmur og fundamenteringssoner fremstår uten tydelige sprekker, større forskyvninger eller andre forhold som indikerer vesentlige setningsskader eller konstruktiv svikt ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert synlige tegn til pågående bevegelser i grunnmur eller fundamenter. Vurderingen må ses i sammenheng med at boligen er oppført på leirholdige løsmasser, og at fundamentenes dybde, armering og oppbygning ikke er dokumentert kontrollert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse og gruset gårdsplass. Terrenget rundt boligen er flatt. Terrenget fremstår ellers jevnt opparbeidet uten synlige større erosjonsskader, utglidninger eller tegn til pågående terrengbevegelser ved befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert tydelige vannansamlinger eller andre synlige forhold som indikerer mangelfull håndtering av overflatevann. På grunn av det høyereliggende terrenget er det viktig at overflatevann og nedbør fortsatt ledes kontrollert bort fra boligen og ikke belaster fundamenter eller uteareal unødig.

Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og omfatter ikke geotekniske undersøkelser eller kontroll av skjulte drens -/overvannssystemer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger i hovedsak skjult i grunnen og er derfor ikke tilgjengelige for direkte kontroll ved befaring.

Takvann fra nedløp er ført til terreng.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, tilbakeslag, vannansamlinger eller andre forhold som indikerer svikt i de utvendige vann-, avløps- eller overvannsledningene.
Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

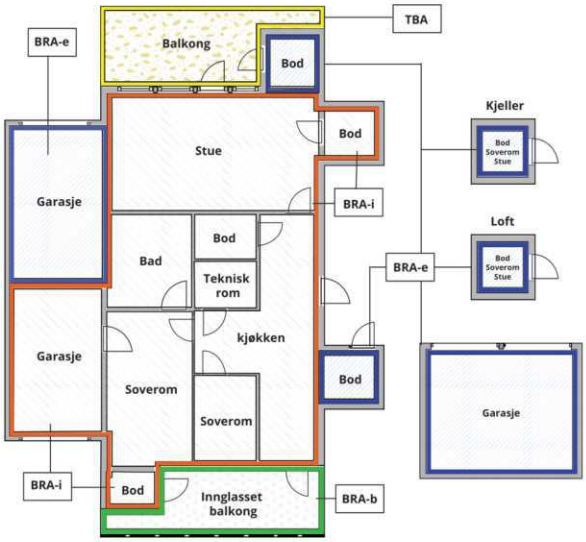
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	40			40	17
2.Etasje	41			41	
Kjeller	37			37	
SUM	**118**				**17**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Anne Søve Syverud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	67	311		0	3021.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gregorius Dagssons gate 149 E

Hjemmelshaver

Bølehøgda I Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bøle i Skien kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse og boliger i rekke.

Området har nærhet til kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand, samt tilgang til skole-, barnehage-, service- og rekreasjonstilbud i Skien. Det er også gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.

Eiendommen har en god beliggenhet i boligfeltet, med opparbeidede utearealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsforhold og eventuelle hensynssoner må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at boligens eksisterende bruk avviker fra områdets karakter som boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, terrasse-/uteoppholdsarealer med gruset gårdsplass og med beplantning. Terrenget er flatt. Adkomst - og inngangspartiet er opparbeidet med gruset adkomstvei og utearealene fremstår generelt ryddige og normalt vedlikeholdt.

På eiendommen er det i tillegg til boligen en oppført garasje i rekke. Takvann og overflatevann er ført til nedgravd overvanns-/drenssystem.

Tomtens eksakte areal, grenser og eventuelle rettigheter/heftelser er ikke kontrollert ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkelopplysninger og øvrige eiendomsdokumenter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i rekke etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket utvendig med trepanel. Plassbygget pulttak tekket med papp membran. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner.
Garasje nylig oppført 2015.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	15.09.2026	
3	15.09.2026	
4	15.09.2026	
5	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260105
Addresse	Gregorius Dagssons gate 149 E		
Postnr.	3746	Sted	SKIEN
Selgers navn	Anne Søve Syverud		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

11 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Bygningen er forsikret via Boligbyggelaget: IF skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP0000587949

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt baderom og vaskerom 2015.GK rør, Skien byttet termostat med blandebatteri på dusjen (badet i 2. etasje) 9/9-2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget. Grenland boligbyggelag har papirene. Arbeidet ble utført av Grenland Rør.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran ble lagt og testet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg tror sluk ble skiftet, dette må sjekkes i papirene.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i gulv i bad (2. etg) og på vaskerom (kjeller) i forbindelse med renovering av bad 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Grenland Rør utførte arbeidet i regi av borettslaget. Grenland boligbyggelag har papirer.Har enda ikke fått faktura/papirer på termostat med blandebatteri som ble byttet 9/9-2026.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid på rør i forbindelse med nytt bad/vaskerom 2015.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av Grenland Rør i regi av borettslaget. Grenland boligbyggelag har papirer.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Verandadør og stuevinduer ble byttet (usikker på hvilket år, men ca 2017).Ny fasade med etterisolering 2020 (utført av byggmester Magnar Larsen i regi av borettslaget).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget, Grenland boligbyggelag har papirer. Jeg tror Byggmester Arnfinn Ramsåsen utførte arbeidet med verandadør/vinduer, men er usikker. Ny fasade med etterisolering ble utført av byggmester Magnar Larsen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Det ble lagt nytt gulv med varmekabler på vaskerom i kjeller i forbindelse med nytt vaskerom 2015. Datoen over er ikke eksakt, men det var ca. februar 2015. Arbeidet utført av Grenland rør i regi av borettslaget.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kurs i sikringsskap og ny utendørs stikkontakt i forbindelse med ny elektrisk markise (ca. 2020).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført i regi av borettslaget, Grenland boligbyggelag har papirer.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt gulv med varmekabler på bad i 2. etg. i forbindelse med bygging av nytt bad 2015 (datoen over er omtrentlig).Lagt parkett de to minste soverommene i 2. etg. 2015. Kledd østlig vegg på vaskerom i kjeller 2026 med panel (uten isolasjon).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget nye garasjer 2015 i regi av borettslaget.Ny fasade med etterisolering 2020 (utført av byggmester Magnar Larsen i regi av borettslaget).

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygd nye garasjer 2015 i regi av borettslaget.Standard service på garasjeport, to nye fjernkontroller og ny nøkkelbetjent nødåpner/frikoblingslås 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Standard service på garasjeport, to nye fjernkontroller og ny nøkkelbetjent nødåpner/frikoblingslås 2026.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært et problem med rotter utvendig, men dette blir ivaretatt av Pelias, og det er ingen rotter inne.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Anne Søve Syverud*

Initialer selger:
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Gregorius Dagssons gate 149E, 3746 SKIEN**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350467**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164579565**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **311**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **118,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **260,40**

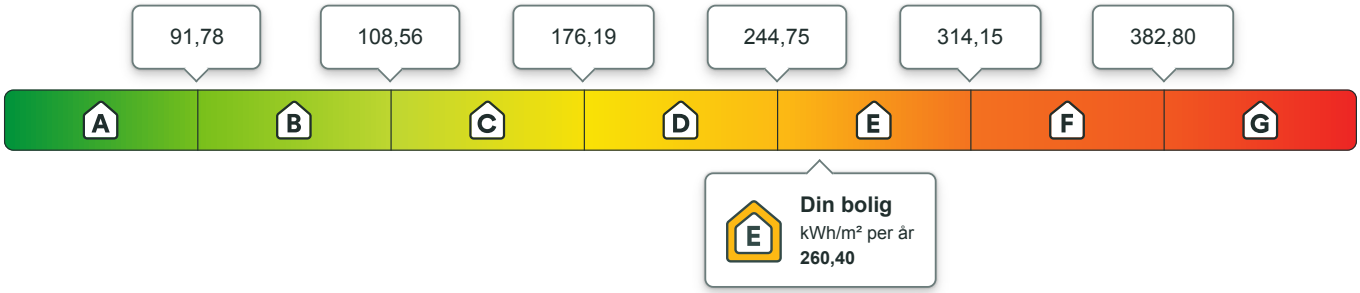
Gregorius Dagssons gate 149E, 3746 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 798,93	**277,96**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Gregorius Dagssons gate 149E, 3746 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Gregorius Dagssons gate 149E, 3746 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

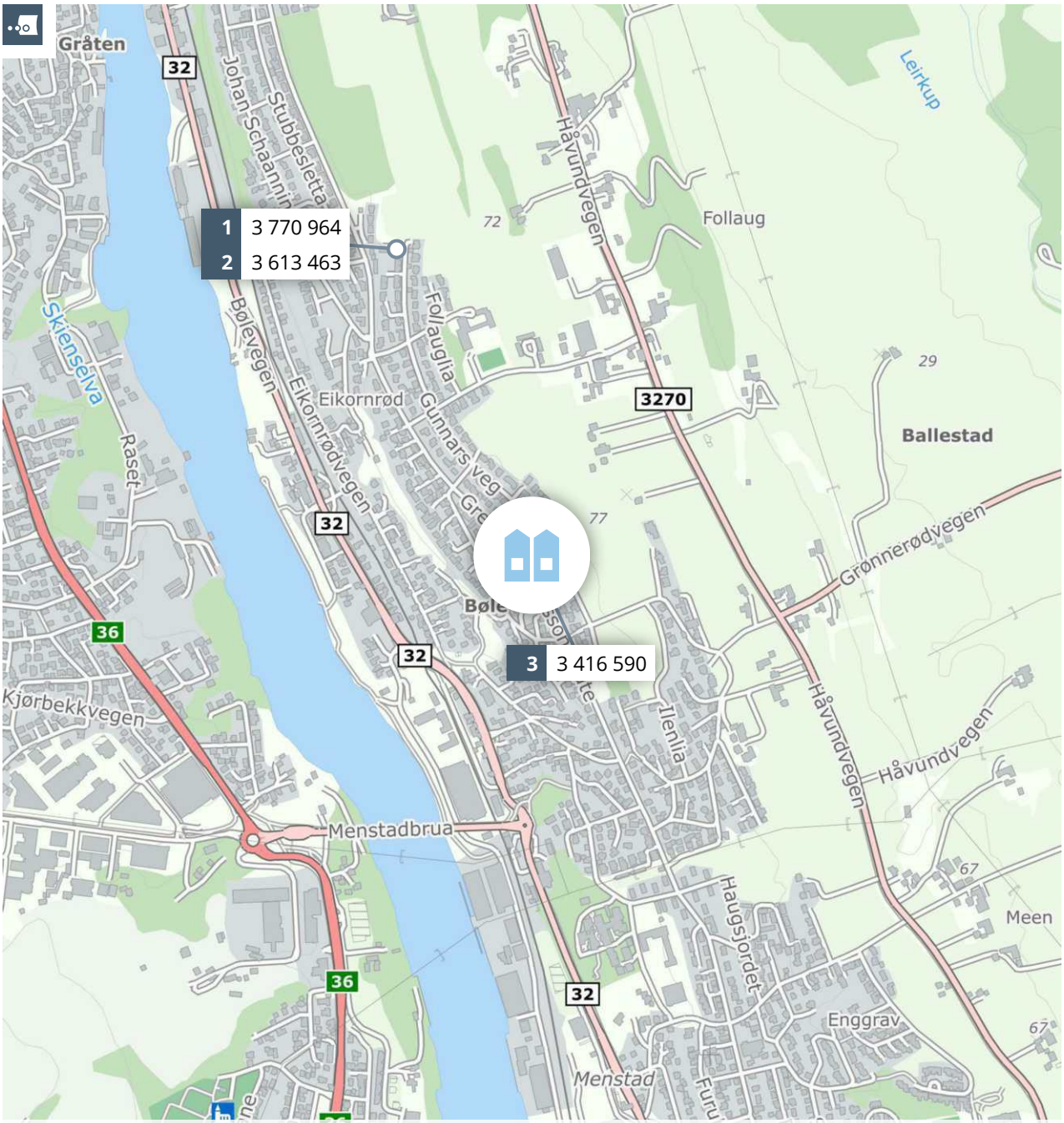
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Meglers verdivurdering

GREGORIUS DAGSSONS GATE 149 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 16.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Janne Berner-Mediaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 SKIEN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1962

GNR 67 BNR 311 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS SØNDRE BØLEHØGDA

Verdivurdert til

2 620 000

633 754	3 253 754	27 542
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	118 m²	17 m²	- m²	17 m²	- m²	- m²
Tomt					3 021 m²	
Byggeår					1962	

Fellesutgifter	8 130
Formue	30 421
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gunnars veg 26 A 98 m² 1963 7 280 m² 3 sov	16.05.2025	3 150 000	**3 500 000**	270 964	3 770 964	**38 479**
2 Gunnars veg 26 A 98 m² 1965 7 280 m² 3 sov	17.04.2026	3 500 000	**3 350 000**	263 463	3 613 463	**36 872**
3 Gregorius Dagssons gate 149 A 118 m² 1963 3 021 m² 3 sov	11.02.2026	2 750 000	**2 775 000**	641 590	3 416 590	**28 954**

Innholdsrik og innbydende rekkehus med flott beliggenhet på Bølehøgda. Bølehøgda er sentralt område midt mellom Skien og Porsgrunn. Her er det kort vei til bussholdeplass, barnehager og Menstad ungdomsskole. Dagligvareforretning kan gjøres på SPAR Toppen og SPAR Borgestad, og ligger like i nærheten. I tillegg er det fine turmuligheter i nærområdet.

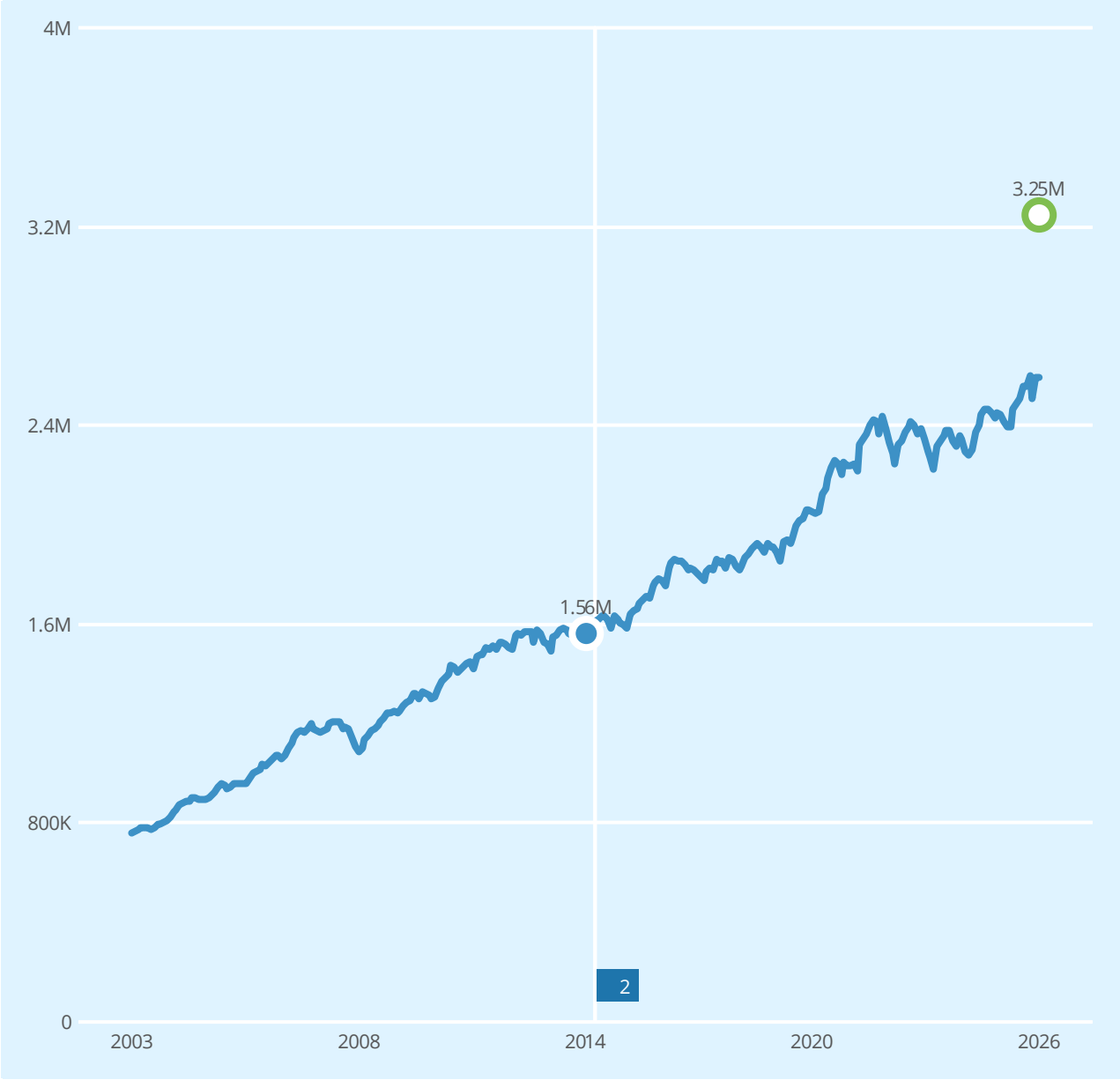
Boligen inneholder bl.a. lys og fin stue med plass til sofa- og spisegruppe, 3 soverom med plassbygde garderober, flislagte bad og vaskerom med toalett. Både bad og vaskerom er renovert i 2015. Underetasjen har en praktisk kjellerstue. I tillegg er det god bodplass i kjeller. Skjermet terrasse med egen hageparsell. Rekkehusene fikk også ny kledning i 2020 og nye vinduer i stue og verandadør i ca 2017. Egen garasje i felles garasjebygg oppført i 2015.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

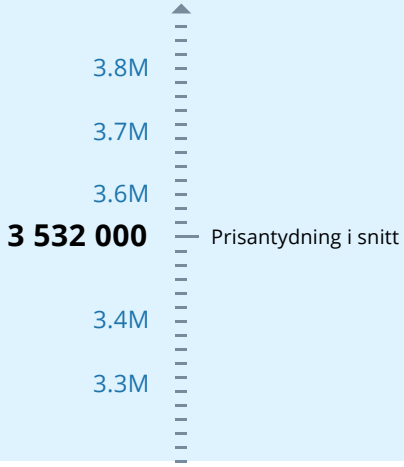
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2014	18.11.2014	04.02.2015	1 550 000	1 500 000	64 181	1 564 181	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er oppgradert med bl.a. ny kledning, etterisolasjon, nytt bad og vaskerom, ny garasje siden sist omsetning.

Rekkehus til salgs i SKIEN kommune nå

9
rekkehus til salgs

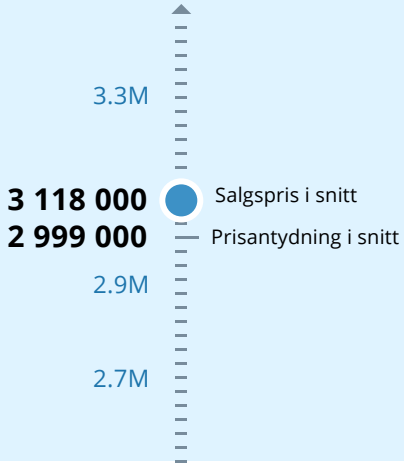


Annonsene har i snitt ligget ute i

54
dager

Rekkehus solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

12
rekkehus solgt

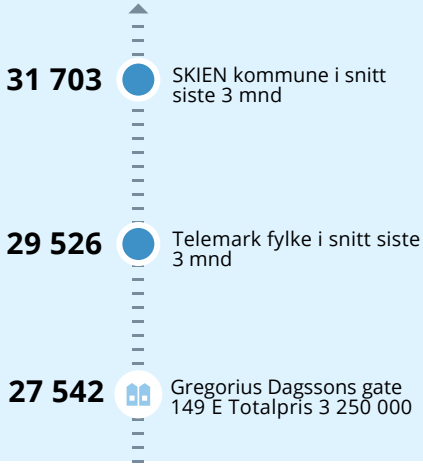


Solgt i snitt i løpet av

64
dager

for 5.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507

Ark. nr.

BRUKSTILLATELSE:

De av Gjerpen håligbyggelag ,anmeldte rekkehus, 2 stk. vertikalt delte 6 mannsboliger, på gnr. 67 brnr. 311-312 og gnr. 67 brnr. 313 og 314. kan tas i bruk i samsvar med bygningslovens § 142 pkt. 3.

GJENSTÅENDE MINDRE IDER:

Utvendig behandling av grunnmurer over terreng.
Utvendige vegger utført som skallmur, må gåes over og fugene spekkes hvor disse er dårlig fylte.

Hvor vegger av bindingsverk støter mot murte vegger bør det fuges med cementstrik eller tilsvarende fugemasse.

I WC-rommene må det legges vanntett sponbelegg.

Når gjenstående arbeider som meddelt utført vil ferdigbesiktigelse bli foretatt.

Gjenstående arbeider må være utført innen 1/7-64.

Skien bygningsvesen, den 18. februar 1964.

Ole Tufte
knt.

E. Bjaadal

Gjenpart . entreprenørfirma Buer & Buer, Skien.

SKIEN KOMMUNE

Norsk Tre AS

Elve gate 22
3919 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/19288-16	08.04.2015

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	17.02. 2015 i sak 105/15
Gårds- og bruksnummer:	67/311
Byggested (adresse):	Gregorius Dagsonsgate 149 A-F
Tiltakstype:	Riving/Nybygg
Bygningstype:	Garasjerekke
Bygningsnummer 1: Bygningsnummer 2.	300488054 (BRA 163 m²) 300488056 (BRA 55 m²)
Bruksareal (BRA):	Nytt: 218 m² (totalt)
Tilknyttet off. vann og avløp:	Nei

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 26.03. 2015.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Vegard Fjeld
konstituert fagansvarlig byggesak

Arni Gautur Arason
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Med hilsen

Arni Gautur Arason
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

SKIEN KOMMUNE

Grenland rør as

Hovetbakken 6
3937 PORSGRUNN
tore@grenlandror.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/16372-4	02.10.2015

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	28.10.2014 i sak 787/14
Gårds- og bruksnummer:	67/311
Byggested (adresse):	Gregorius Dagssonsgate 147 - 149
Tiltakstype:	Rehabilitering av bad
Bygningstype:	Rekkehus

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 27.08.2015

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Vegard Fjeld
konstituert fagansvarlig byggesak

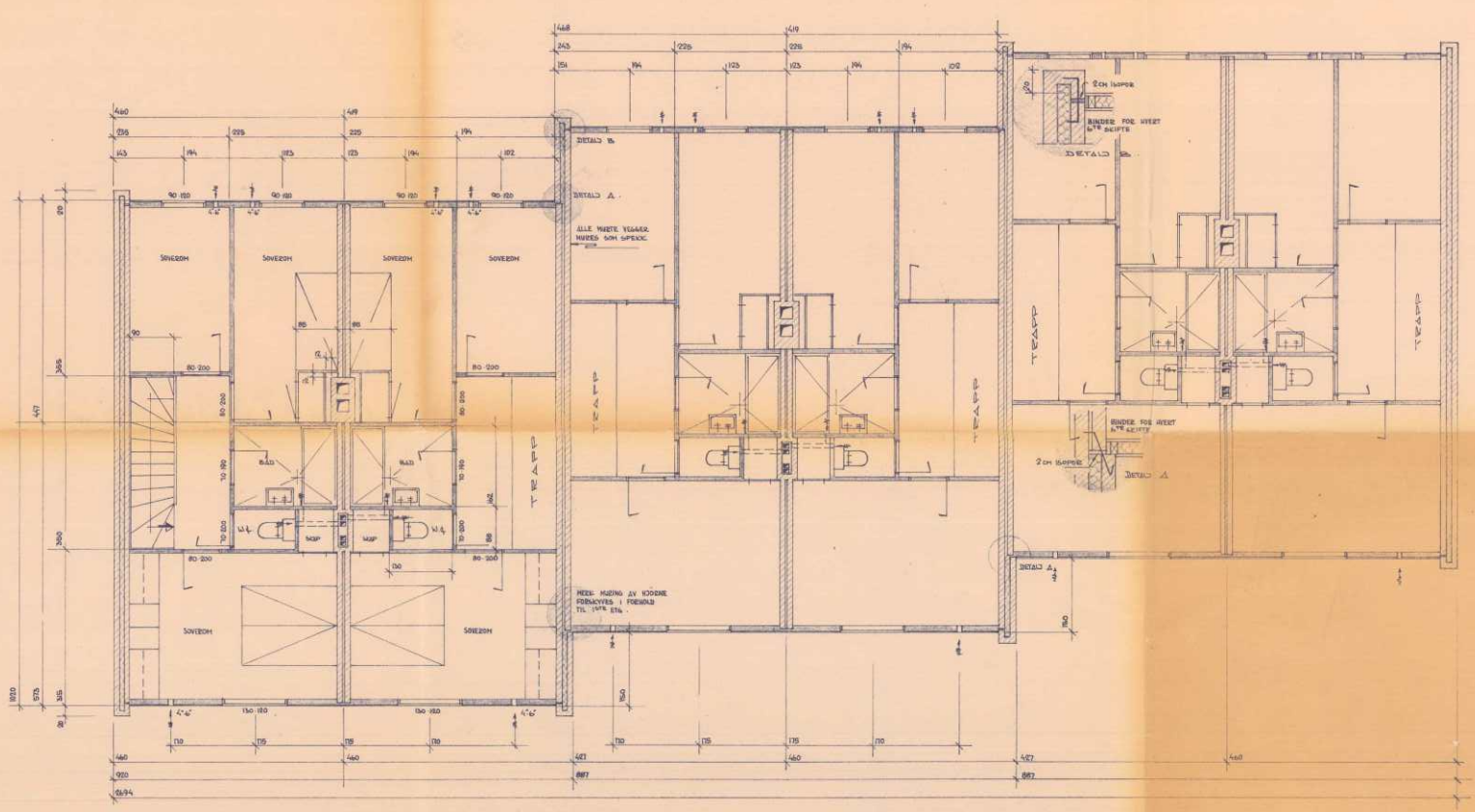
Jan Erik Taylor Busæt
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)
Bølehøgda 1 BRL

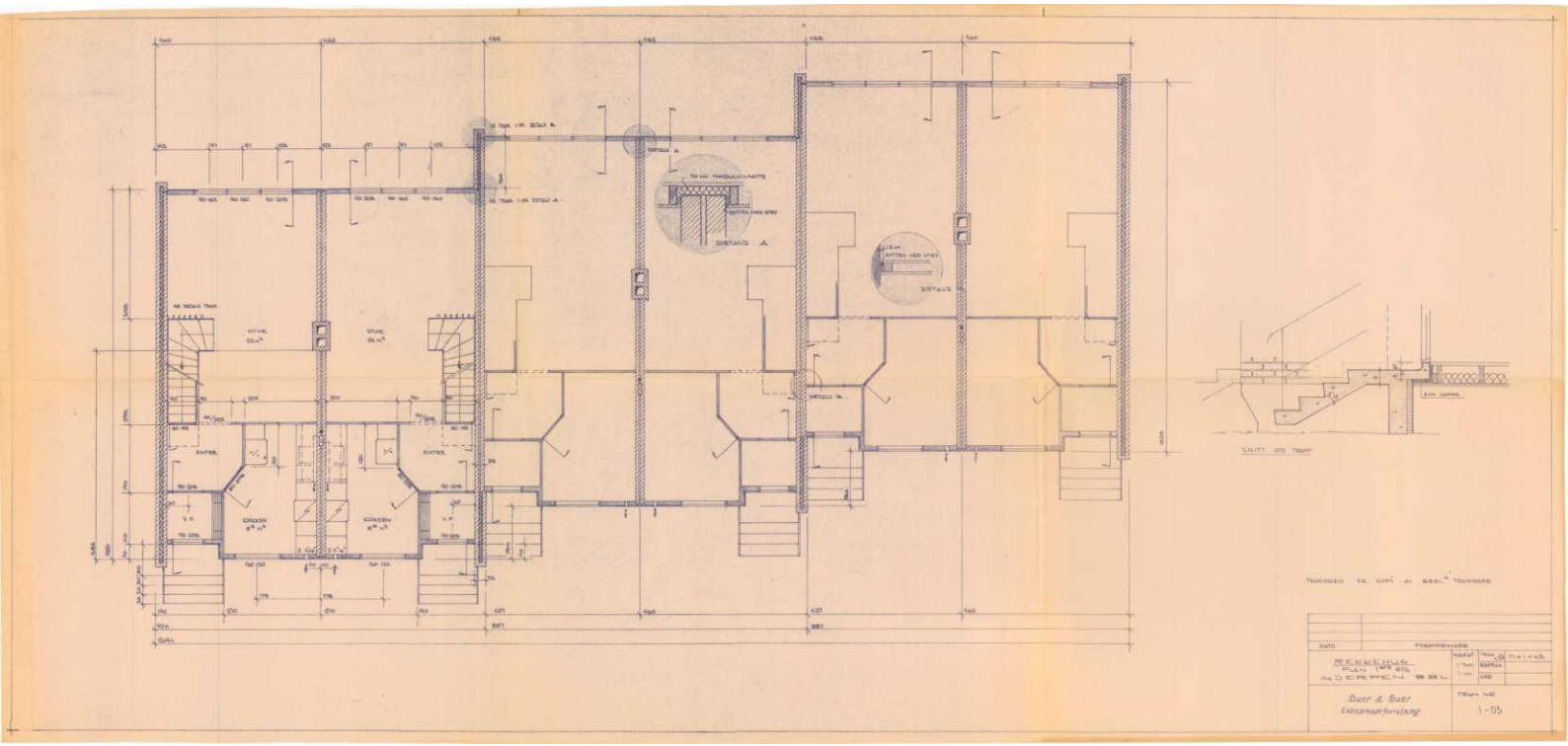
Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Jan Erik Taylor Busæt
byggesaksbehandler



TEGN. ER KOPIERT ETTER G.B.B.L.'S TEGNINGER

DATO	FORANDRINGER		
REKKEHUS PLAN 2DRE ETG GJERPEN B.B.L.	MÅLEST 1:50	TEGN. TR	27-2-65
		BEREGN.	
		CPE.	
Buer & Buer Entreprenørforretning	TEGN. NR. 1-04		



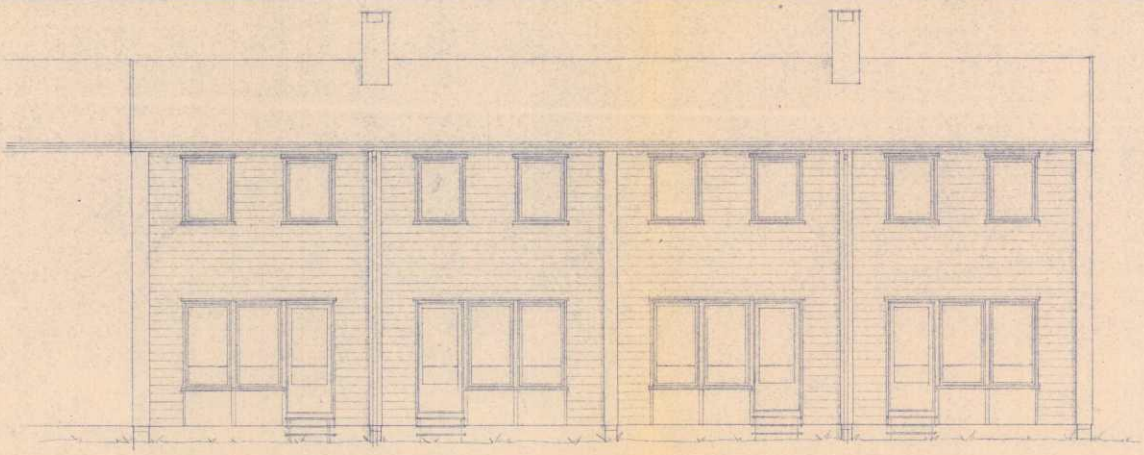
TEGNINGEN SKAL IKKE AV ANDRE ENN TEGNEREN

DATO	FORANDRINGER

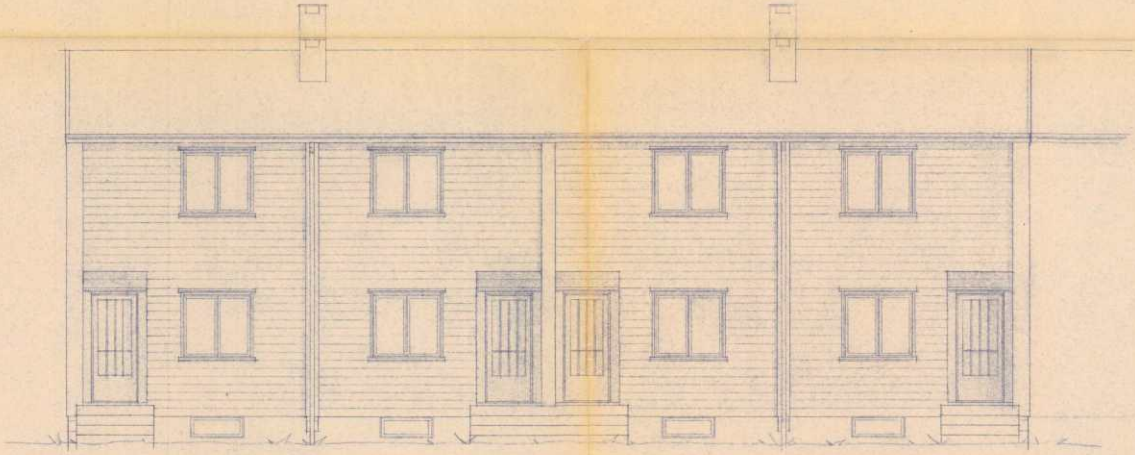
MEKNESVEIEN
PLAN 1ST ETG.

Buer & Buer
Landskapsarkitektkontor

TEGN. NR
1-05



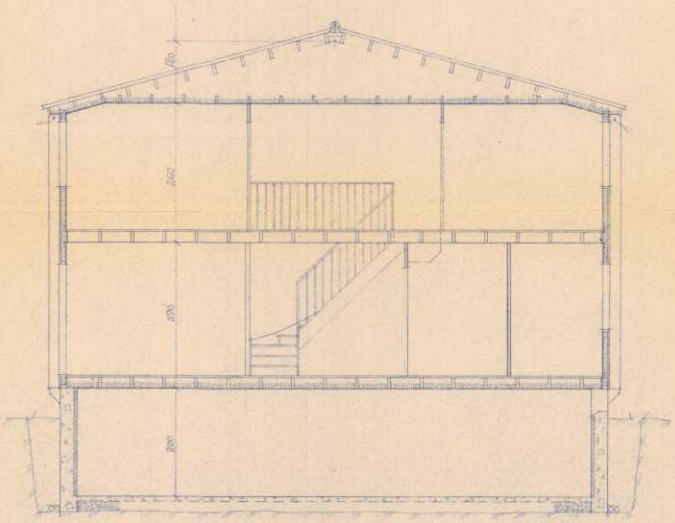
FASADE MOT SYD OG VEST.



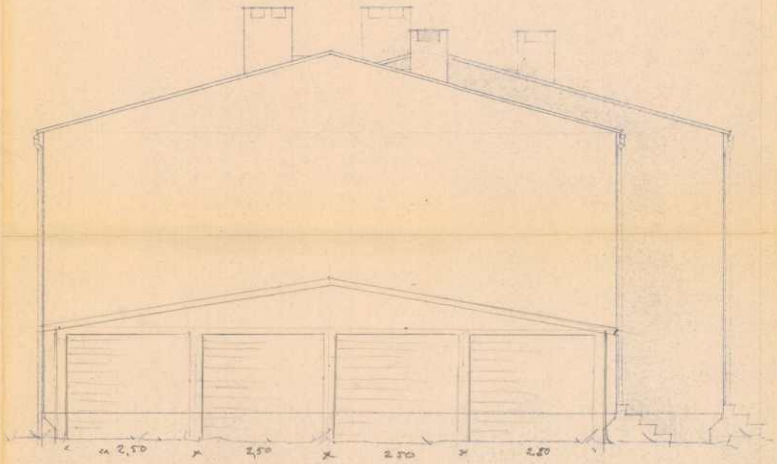
FASADE MOT NORD OG ØST.

GJERP.N BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150 jnr. 385/61.

BRATSBERG I Skien	KOMPL. NR. 60/14	TEGN. NR. 5 D
REKKEHUS TYPE D 81.5 M²	M. 1:50	DATO 12.4.61
Fasader		
SKIEN BOLIG- OG BYGGELAG TLF 22164 — SKIEN	ARKIT.	



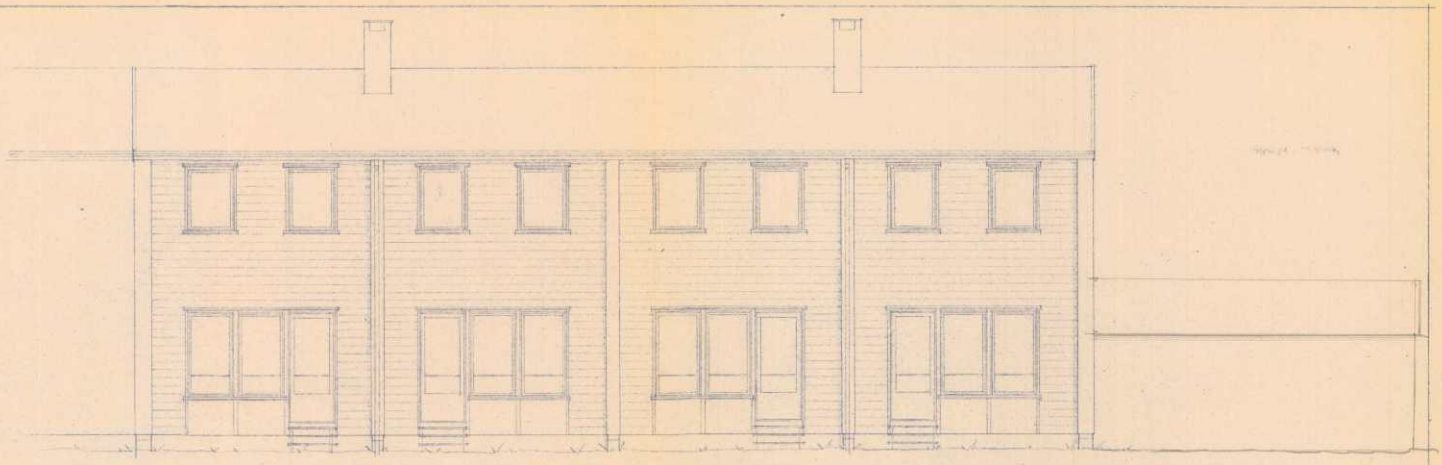
TVERRSNITT.



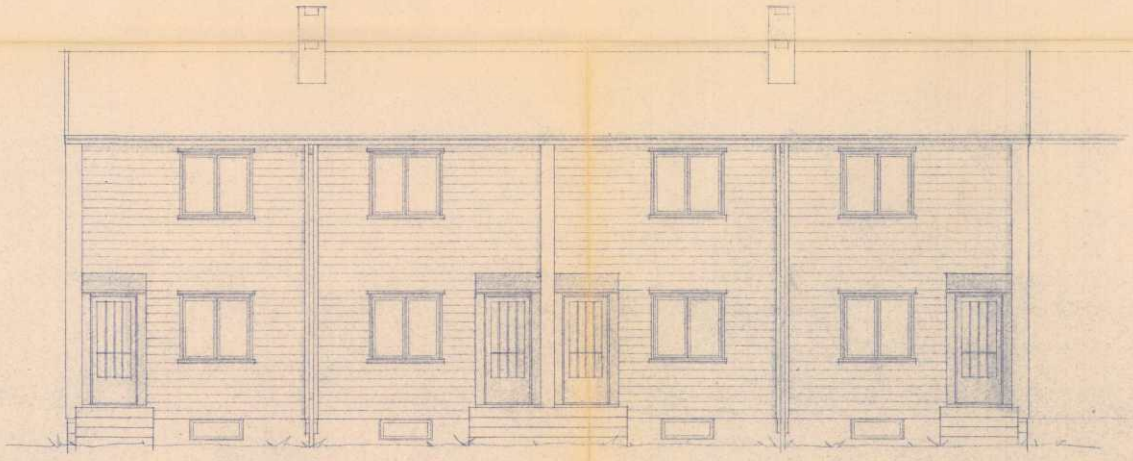
GAVLFASADER.

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150/nr. 385/61

BRATSBERG I SKOLEN	60/14	4 D
REKKEHUS TYPE D - 81,5 M²		12-1-61
Tverrsnitt. Gavlfasade.		
SKIEN BOLIG- OG BYGGELAG TLF. 22104 - SKIEN	ARKT.	



FASADE MOT SYD OG VEST.

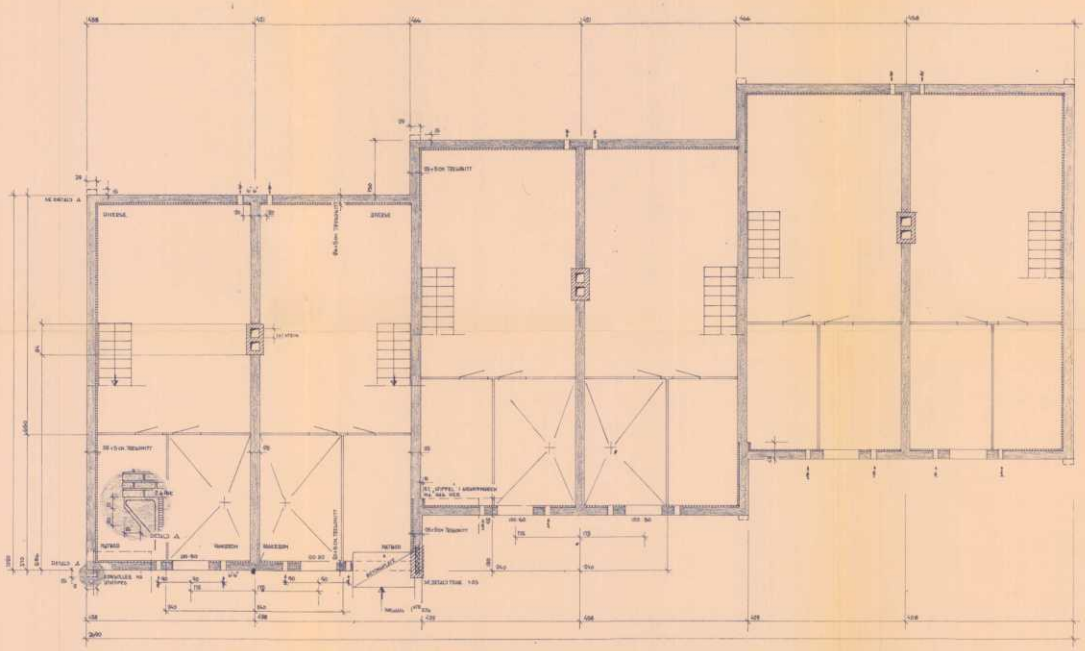


FASADE MOT NORD OG ØST.

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150/61 lnr. 1594/62

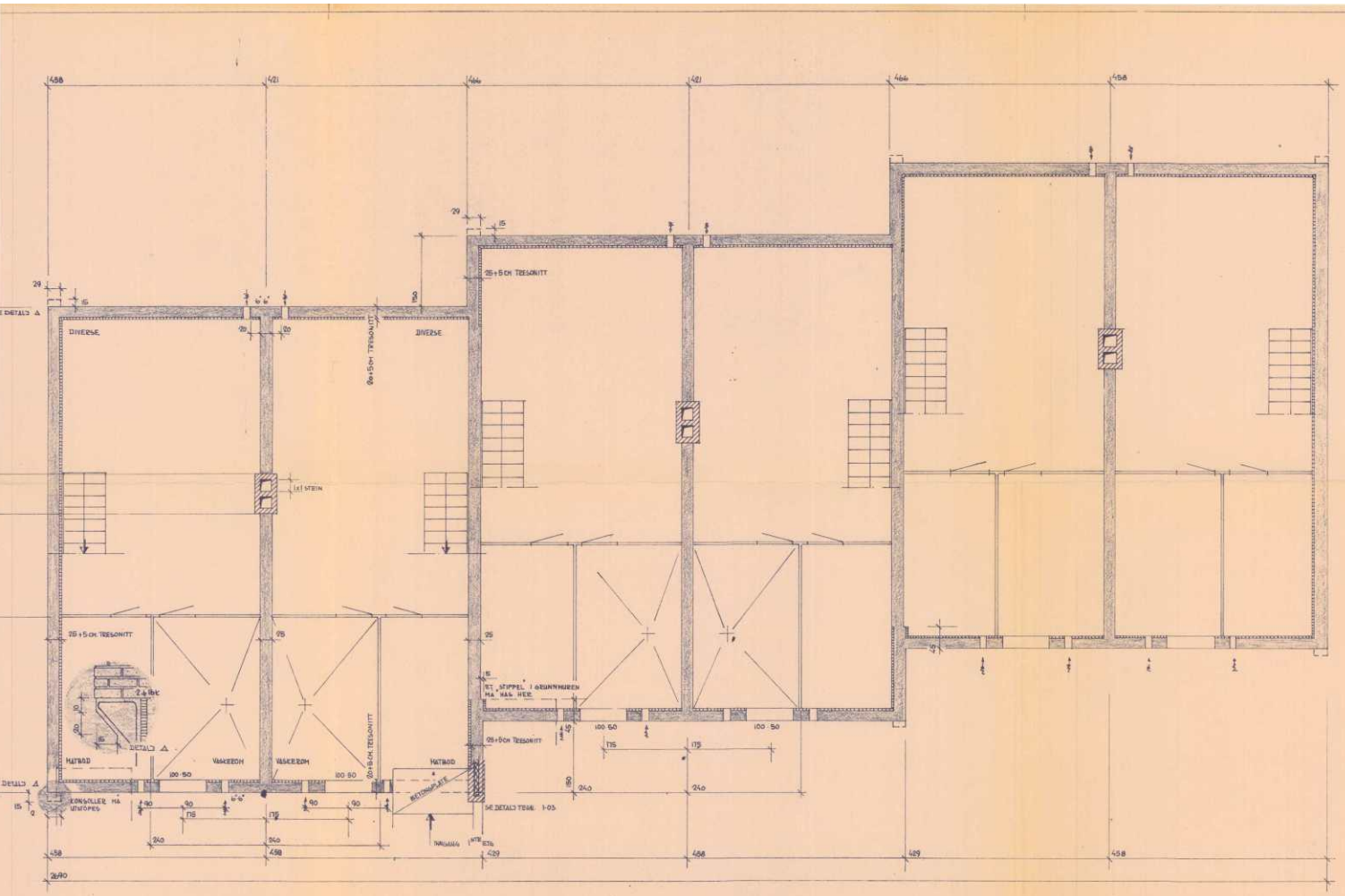
GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150 lnr. 3856/61

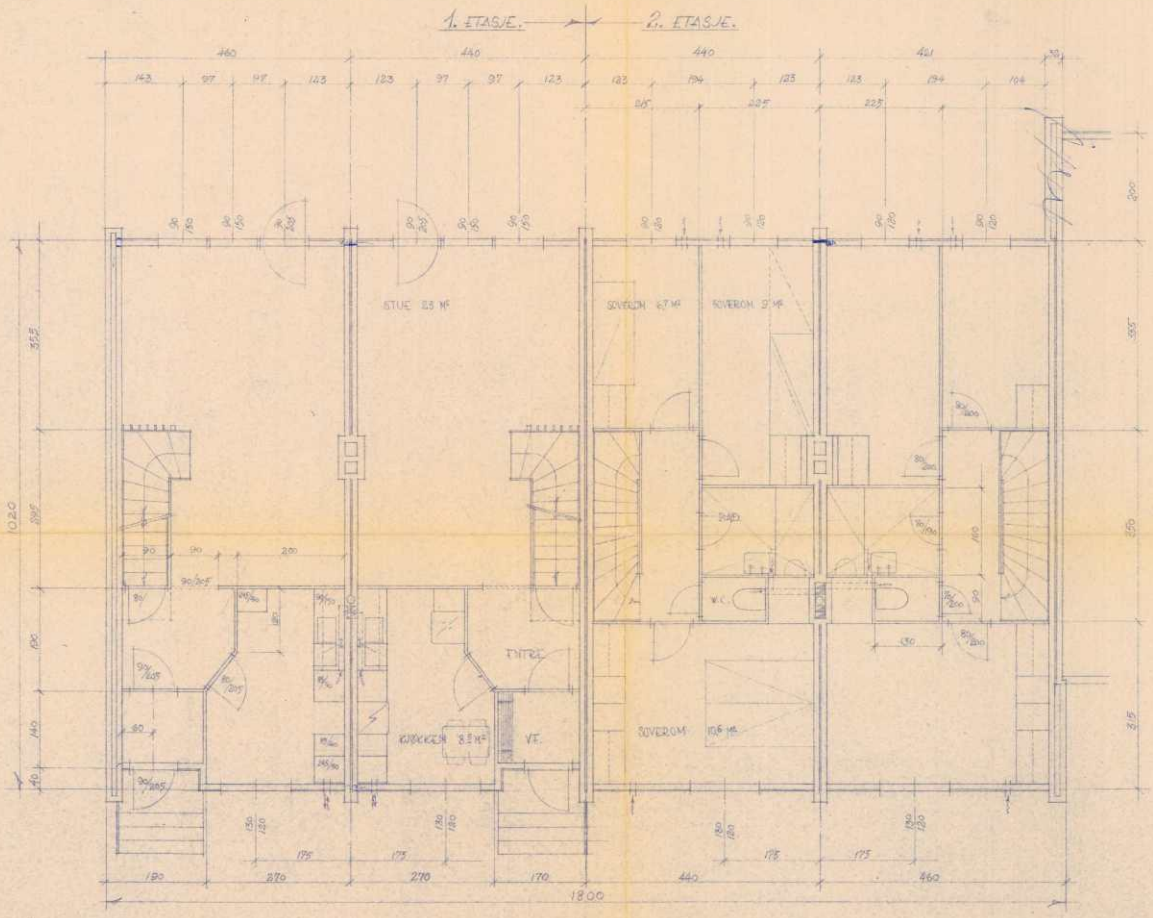
BRÅTSBERG I Skiern	ARKIV NR. 60/14	TEGN. NR. 5 D.
REKKEHUS TYPE D 81,5 M²	MÅL 1:50	DATO 16.9.61
Fasader		
SKIEN BOLIG- OG BYGGELAG TLF. 82104 — SKIEN	TEGNET	



TEGEL EN EGMONT KITTEN Gs. BS. BS. L. TEKENWERK

DUO		TEKENDRAGER	
BEKKERHUS PLAN KELLER GOEREN BS. BS. L.		SCHAAL	1:50
		DATUM	8-1-1963
		DRE	
Buer & Buer Ingenieurbureau		TEKN. NO.	1-02


DIVERSE
DIVERSE
25+5 CM TREPLATE
25+5 CM TREPLATE
25+5 CM TREPLATE
1 ST STEIN
HALVSTEIN
HALVSTEIN
VASKEROM
VASKEROM
DETALJ A
DETALJ A
DETALJ A
RETNINGSLINJE
SE DETALJ TEGN. 1-03
458
421
466
421
466
458
458
421
466
429
2640

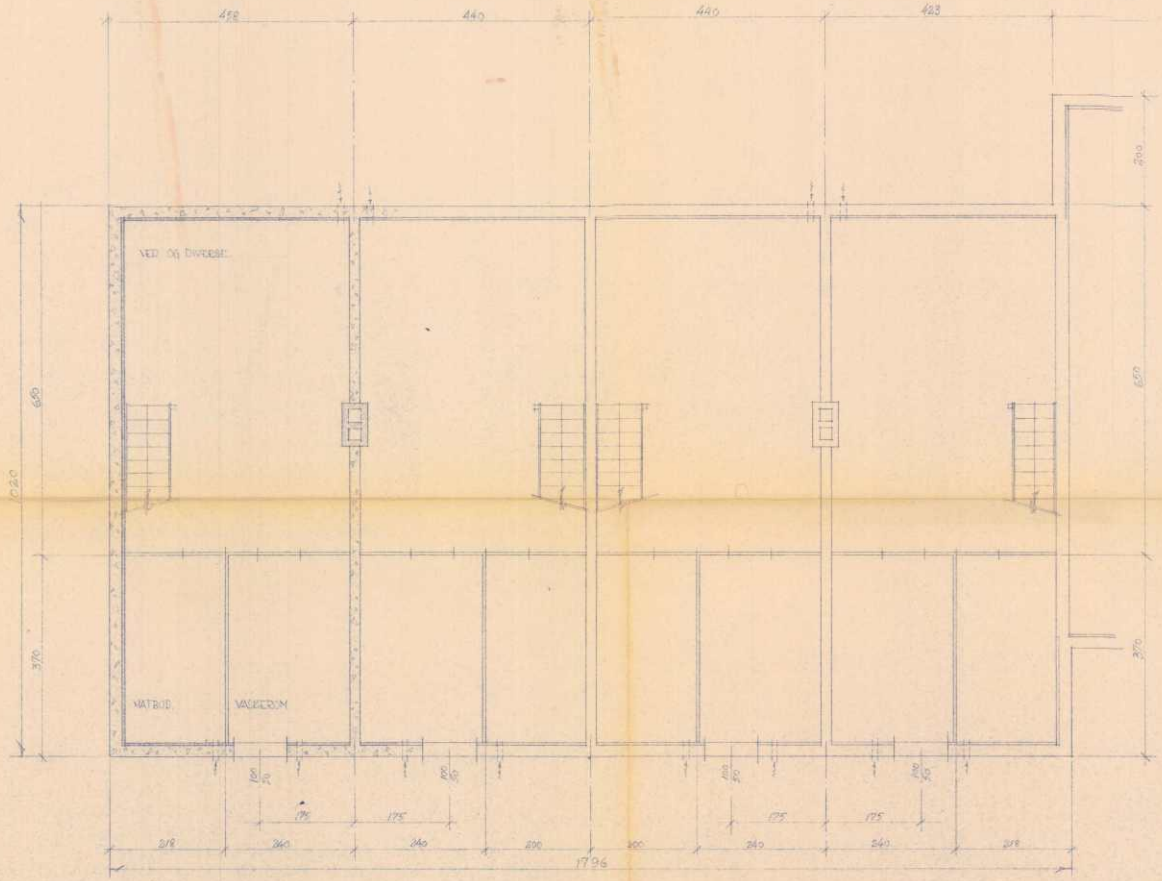


27 x 10,2
2754

GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150 jnr. 325/61

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE.

BRATSBERG I Skien	60/14	3 D
REKKEHUS TYPE D. 81,5 M²	1:50	29-5-61 9-6-61
Plan av 1. og 2. etasje		
SKIEN BOLIG- OG BYGGELAG TLF 22104 SKIEN		



GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 150 av. 385/61.

KJELLERPLAN.

BRATSBERG I Skien	Dwg. no. 60/14	Rev. no. 2 D
REKKEHUS TYPE D 81 m²	Skala 1:50	Rev. 15-6-61 9-6-61
Kjellerplan		
SKIEN BOLIG OG BYGGELAG TLF. 22104 — SKIEN	Arkitekt	

Nr. 061

ORDENSREGLER
for vertikalt delte leiligheter

borettslaget BØLEHØGDA I

1. Borettshaverne må vise gjensidig hensyn ved bruk av vaskerom, tørkeloft og andre fellesanlegg.

2. Tøy må kun henges til tørk på de dertil bestemte stativer.
Risting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy må ikke foretas i nærheten av opphengt vasketøy.

3. Tøy (spebarnstøy unntatt) må ikke henges ut på søn- og helligdager, samt 1. og 17.mai.

4. Tørkeplasser benyttes etter felles overenskomst.

5. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig støy og bråk.
Radio må benyttes hensynsfullt og avdempet særlig etter kl. 22.00.
Antenner, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning.

6. Parkering av motorkjøretøyer, lagring av ved og annet må ikke foretas på felles gårdsplass uten etter samråd med borettshaverne. Det er forbudt å kjøre motorsykler ut eller inn på gårdsplassen etter kl. 22.00.

7. Saging og hogging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22.00 er ikke tillatt.
Det er strengt forbudt å innta i boden ved eller materialer som kan tenkes å være veggdyr i eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud, vil ansvar bli gjort gjeldende.

8. Gårdsplass og tørkeplass bør ved jevne mellomrom rakes og forøvrig holdes rene.
Om vinteren må disse plasser skuffes for snø. Arbeidet fordeles slik at hver enkelt borettshaver tar sin tørn, og således ikke overlater arbeidet til sin nabo.

9. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover.
Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettet.

10. Staking av vasker og badesluk besørges av leieboerne.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

11. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle fra styret og samtykke fra de øvrige leieboere. Hunde- og kattehold tillates ikke.

12. Framleie må godkjennes av styret.

13. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy, må leieboeren for egen regning gjøre det nødvendige for å få gjort leiligheten ren.

14. Borettshavere som benytter motorvarmer til bilen, må kun benytte motorvarmeren koblet med tidsur.

Revidert juni 1991.

Styret

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål som melder seg i et borettslag.
Det betinger faktisk en helt ny boliginnstilling, bygget på solidaritet og fellesskap.

Derfor er også våre ordensregler gjort så kortfattet som mulig, idet vi heller ønsker å appellere til humør og godvilje enn til pliktkjensle.

Så er *"nøkkelen til orden og trivsel"* lagt i dine hender. Bruker du den rett, vil den åpne døren til et godt naboskap.

VEDTEKTER

for Bølehøgda I borettslag, org nr. 948525615

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.10.1962,
Endret på generalforsamlingen den 01.06.1987, 03.06.2004, 07.03.2016, 05.03.2018 og 16.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bølehøgda I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningsadresse i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Hver andel disponer egen garasje og garasjen følger andelen ved salg. Driftsutgiftene dekkes gjennom felleskostnadene**.**

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap etter hovedsikring i eget skap, frittliggende ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som frittliggende rør, sikringsskap etter hovedsikring i eget skap, frittliggende ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, rør for varmt/kaldt vann samt avløps- og kloakkrør, ledninger i skjult el-anlegg, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør til varmt/kaldt vann, avløps og kloakkrør, ledninger i skjult el-anlegg samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretall

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

Bølehøgda I borettslag		**Vår ref.:**	1061/2022
Gregorius Dagssons Gate 149 E		**Type:**	Borettslag
3713 SKIEN		**Eiere:**	Anne Søve Syverud
Organisasjonsnr:	948 525 615	**Andelsnr:**	2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 130**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	876
	Renter fellesgjeld	2 674
	FELLESKOSTNADER	4 480
Objekt:	Garasje nr. 1 (1029 - 1)	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	633 754	Gjeld siste årsoppg.:	639 047
Klient ajourf. lån:	7 605 056	Klient gj. s. årsoppg.:	7 668 564

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107043003, SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.08.2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 17.08.2026: 7 605 056

Andel av saldo: 633 755

Første termin: 28.03.2023Første avdrag: 28.03.2024 (siste termin 28.03.2054)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anette Baker
Adresse:	Gregorius Dagssons Gate 149 D
Postnr/-sted:	3746 SKIEN
Telefon:	Mob.: 92035257, Priv.: 35526187
E-post:	anette.baker@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	639 047	Andre inntekter:	896
Annen formue:	30 421	Utgifter:	34 054		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	17 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1963		
Gårds/bruksnr:	67/311		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3021.1

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587949

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1963	Første innflytting:	01.01.1963
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe

Boligopplysninger:

Bølehøgda I borettslag	**Vår ref.:**	1061/2022
Gregorius Dagssons Gate 149 E	**Type:**	Borettslag
3713 SKIEN	**Eiere:**	Anne Søve Syverud

Organisasjonsnr: 948 525 615

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	82
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	061-441		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret, og samtykke fra de øvrige leieboerne. Hunde- og kattehold tillates ikke.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

KABEL TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bølehøgda I borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 17:00 - Bølehøgda I borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Tilstede Anette Baker, Kari Olsen, Magnhild Helmersen og Anne Inga Jørstad.

Meldt forfall Anne Syverud, Hilde Landsverk og Saharat Laksana.

Vedtak:

Antall andeler til stede: 4
Antall godkjente fullmakter: 0
Fra GBBL: o

Møtet ble åpnet av: Anette Baker

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:

Møteleder: Anette Baker

Referent: Anette Baker

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Protokollunderskrivere:

Magnhild Helmersen og Anne Inga Jørstad.

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Innkallingen ble sendt ut april 2026.

Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Det er glemt skrive opp at samtlige boliger ble behandlet av Anticimex AS skadedyr kontroll ift bekjempelse av skjegg kre.

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr 364,18 tusen. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: 18000

Styremedlem: 1200

Styremedlem: 1200

Styremedlem:

Styremedlem:

Varamedlem:

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Styremedlem Hilde Landsverk er på valg - for 2 år

3 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Anette Baker

(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem:

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem: Saharat Laksana

(X) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

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

Styremedlem: Hilde Landsverk

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

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med 4 av 4 stemmer.

1. varamedlem: Kari Olsen

2. varamedlem: Magnhild Helmersen

3. varamedlem:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

Vedtak:
Delegat: Ingen

Varadelegat: Ingen

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

6. Innkomne forslag

6.1 Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien-, og Porsgrunn Bamble og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadressen i Porsgrunn kommune. Formelt må dette vedtas av det enkelte borettslags generalforsamling. Samtidig ble boligbyggelagets navn endret til Grenland Boligbyggelag.

Gjeldene ordlyd;

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedtak:

1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningsadresse i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

Protokoll for Bølehøgda I borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Baker (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Anette Baker (sign.)	17.04.2026
Protokollvitne	Anna Inga Jørstad (sign.)	18.04.2026
Protokollvitne	Magnhild Aslaug Helmersen (sign.)	18.04.2026

Innkalling til generalforsamling

i Bølehøgda I borettslag (1061)

Torsdag 16.04.2026 kl. 17:00, Bølehøgda I borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Valg av møteleder og referent

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsregnskap

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Styremedlem Hilde Landsverk er på valg - for 2 år

3 varamedlemmer for 1 år

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Forslag til vedtak: TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

6. Innkomne forslag

Ingen innkommende saker

6.1 Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien-, og Porsgrunn Bamble og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadressen i Porsgrunn kommune. Formelt må dette vedtas av det enkelte borettslags generalforsamling. Samtidig ble boligbyggelagets navn endret til Grenland Boligbyggelag.

Gjeldene ordlyd;

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

Forslag til vedtak: **1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningsadresse i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding
Årsregnskap
Innkomne forslag
Navneseddel og fullmakt
Stemmesedler

Styrets årsmelding 2025

- for virksomheten i Bølehøgda I borettslag

Om Bølehøgda I borettslag

Bølehøgda I borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette.

Bølehøgda I borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er _____ ansatte i boligselskapet.

Bølehøgda I borettslag forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var ingen leilighetsoverdragelser i 2025.

Styret

Leder, Anette Baker
Styremedlem, Hilde Landsverk
Styremedlem, Saharat Subphatkul Laksana
Varamedlem, Kari Olsen
Varamedlem, Anne Søve Syverud
Varamedlem, Magnhild Aslaug Helmersen

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 1 mann og 2 kvinner. Bølehøgda I borettslag følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Godtgjøring/honorar

Eventuelt styrehonorar vedtas hvert år på generalforsamling.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt _2____ styremøter, hvor __1_____ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på _____0_ av møtene.

HMS og bomiljø

Vedlikehold og påkostninger

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Styret har ikke behandlet noen større saker i 2025.

Saker under arbeid og planlegging

Økonomi

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi på bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.

Disponible midler

Disponible midler henviser til boligselskapets likviditet. Beholdningen må stå i forhold til de økonomiske forpliktelser boligselskapet har. Disponible midler og eventuell endring i disse fremkommer i noten for disponible midler i regnskapet.

Styret vurderer at beholdning disponible midler er tilstrekkelig/ikke tilstrekkelig. Styret foreslår følgende tiltak _____.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.03.2026

Resultatregnskap Bølehøgda I borettslag 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		583 632	553 248	583 694	645 104
Leieinntekt garasjer		14 400	14 400	14 400	14 400
Dekning kapitalkostnader renter		425 808	471 312	425 752	385 010
Dekning kapitalkostnader avdrag		110 880	95 760	110 853	126 185
Sum driftsinntekter		**1 134 720**	**1 134 720**	**1 134 699**	**1 170 699**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 630	6 350	6 700	7 000
Styrehonorar	3	12 000	13 000	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar		59 280	61 936	66 200	61 200
Andre forvaltningstjenester		1 560	1 492	1 600	1 600
Kontingent GBBL/andre		3 000	3 000	3 000	3 000
Lønnskostnader	4	1 692	1 833	1 833	1 833
Vedlikehold av eiendom	5, 10	4 000	30 517	25 000	40 000
Sommer og vinterkostnader		19 000	25 625	27 500	27 500
Kabel-tv og bredbånd		121 271	111 095	118 000	125 000
Forsikring		61 349	54 436	61 000	64 416
Kommunale avgifter	6	238 684	238 987	249 563	249 563
Lys og varme fellesarealer		7 664	9 871	10 000	12 000
Løpende drifts- og serviceavtaler		7 599	7 468	8 000	7 900
Renhold fellesareal		0	275	0	0
Andre driftsutgifter	7	13 989	8 375	10 350	12 200
Avskrivninger	10	35 889	35 889	35 889	34 831
Sum driftskostnader		**593 606**	**610 148**	**637 635**	**661 043**
Driftsresultat		**541 114**	**524 572**	**497 064**	**509 656**
Finansposter					
Renteinntekter		10 758	12 378	12 000	3 000
Sum finansinntekter		**10 758**	**12 378**	**12 000**	**3 000**
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	408 650	421 949	425 752	385 010
Sum finanskostnader		**408 650**	**421 949**	**425 752**	**385 010**
Netto finansposter		**-397 892**	**-409 571**	**-413 752**	**-382 010**
Årsresultat		**143 222**	**115 001**	**83 312**	**127 646**
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		143 222	115 001	83 312	127 646
Sum overføringer		143 222	115 001	83 312	127 646

Balanse Bølehøgda I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 12	18 859	18 859
Bygninger	10, 12	959 485	959 485
Aktiverte påkostninger	10, 12	1 272 312	1 272 312
Garasjer	10, 12	1 428 615	1 428 615
Ladestasjon for el-bil	10	11 642	24 342
Andre driftsmidler	10	110 146	133 335
Andre driftsmidler	10	38 829	38 829
Sum anleggsmidler		**3 839 888**	**3 875 777**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		128 300	120 004
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		311 019	249 964
Skattetrekkskonto		5 170	0
Sum omløpsmidler		**444 489**	**369 967**
SUM EIENDELER		**4 284 377**	**4 245 744**

Balanse Bølehøgda I borettslag desember 2025

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	9	1 200	1 200
Opptjent egenkapital	9	-3 684 458	-3 827 680
Sum egenkapital		**-3 683 258**	**-3 826 480**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	11, 12	7 668 564	7 782 796
Borettsinnskudd	12	204 000	204 000
Garasje innskudd		15 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		**7 887 564**	**8 001 796**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 130	7 880
Leverandørgjeld		64 416	61 564
Skyldig off. myndigheter		6 862	0
Annen kortsiktig gjeld		664	984
Sum kortsiktig gjeld		**80 072**	**70 428**
Sum gjeld		**7 967 636**	**8 072 224**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 284 377**	**4 245 744**

Porsgrunn 31.12.2025
Grenland Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anette Baker Leder	Saharat Subphatkul Laksana Styremedlem	Hilde Landsverk Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Inntektsføringen skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid.
Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler hvor kostpris er aktivert i regnskapet, avskrives lineært over den økonomiske levetid.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført til anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

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

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

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	299 539	257 065
Endring disponible midler:		
Årets resultat	143 222	115 001
Tilbakeføring av avskrivninger	35 889	35 889
Nedbetaling av lån	-114 232	-108 415
Årets endring i disponible midler	**64 878**	**42 475**
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**364 418**	**299 539**
Omløpsmidler	444 489	369 967
Kortsiktig gjeld	-80 072	-70 428
DISPONIBLE MIDLER 31.12	**364 418**	**299 539**

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6701 Revisjon boligselskap	6 630	6 350
Sum	**6 630**	**6 350**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
Styrehonorar	12 000	13 000
Sum	**12 000**	**13 000**

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	1 692	1 833
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	**1 692**	**1 833**

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 000	30 517
Sum	**4 000**	**30 517**

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	195 121	195 424
7760 Eiendomskatt	43 563	43 563
Sum	**238 684**	**238 987**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy	110	2 299
6540 Inventar	8 048	389
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	840	852
7720 Generalforsamling	300	336
7770 Bank og kortgebyrer	4 655	4 093
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	406
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	37	0
Sum	**13 989**	**8 375**

Note 8 - Rentekostnader

	2025	2024
8150 Renter langsiktige lån	408 650	421 949
Sum	**408 650**	**421 949**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
2030 Andelskapital	1 200	1 200
2070 Akkumulert resultat	-3 684 458	-3 827 680
Sum	**-3 683 258**	**-3 826 480**

Årets resultat er i sin helhet overført til annen opptjent egenkapital.

Borettslagets egenkapital er negativ. Dette skyldes at borettslagets bygninger er bokført til historisk kost. Den virkelige verdien av bygningene antas å være langt høyere enn bokført verdi, dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 10 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Garasjer	Tomter	Ladestasjon for el-bil	Boder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	959 485	1 272 312	1 428 615	18 859	63 500	38 829
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	959 485	1 272 312	1 428 615	18 859	63 500	38 829
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	51 858	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	959 485	1 272 312	1 428 615	18 859	11 642	38 829
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	12 700	0
Antatt levetid i år :					5	

	Bygningsinventa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	246 887
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	246 887
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	136 741
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 146
Årets avskrivninger :	23 189
Antatt levetid i år :	10

Bygningene er ikke avskrevet, men vurdert som tilstrekkelig vedlikeholdt, jfr. note 5 - vedlikehold.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Sparebank 1 Sør-Norge ASA**
Lånenummer:	**26107043003**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.03.2054
Opprinnelig lånebeløp:	8 423 500
Lånesaldo 01.01:	7 782 796
Avdrag i perioden:	114 232
Lånesaldo 31.12:	**7 668 564**

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 12 - Gjeld sikret med pant

	2025	2024
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-7 668 564	-7 782 796
Borettsinnskudd	-204 000	-204 000
Sum	**-7 872 564**	**-7 986 796**
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	18 859	18 859
Bygninger/påkostninger	2 231 797	2 231 797
Garasjer	1 428 615	1 428 615
Sum	**3 679 271**	**3 679 271**

Resultat og balanse med noter for Bølehøgda I borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bølehøgda I borettslag

Styreleder	Anette Baker (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Saharat Subphatkul Laksana (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Hilde Landsverk (sign.)	26.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Bølehøgda I borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bølehøgda I borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: J4LAF-LVZBQ-2QBO8-8013R-XSZY9-BDLPO

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 8. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Penneo document key: J4LAF-LVZBQ-2QBO8-8013R-XSZY9-BDLPO

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Bård Erik Pedersen
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5992-4-3009005
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-08 11:34:31 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J4LAF-LVZBQ-2QBO8-8013R-XSZY9-BDLPO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

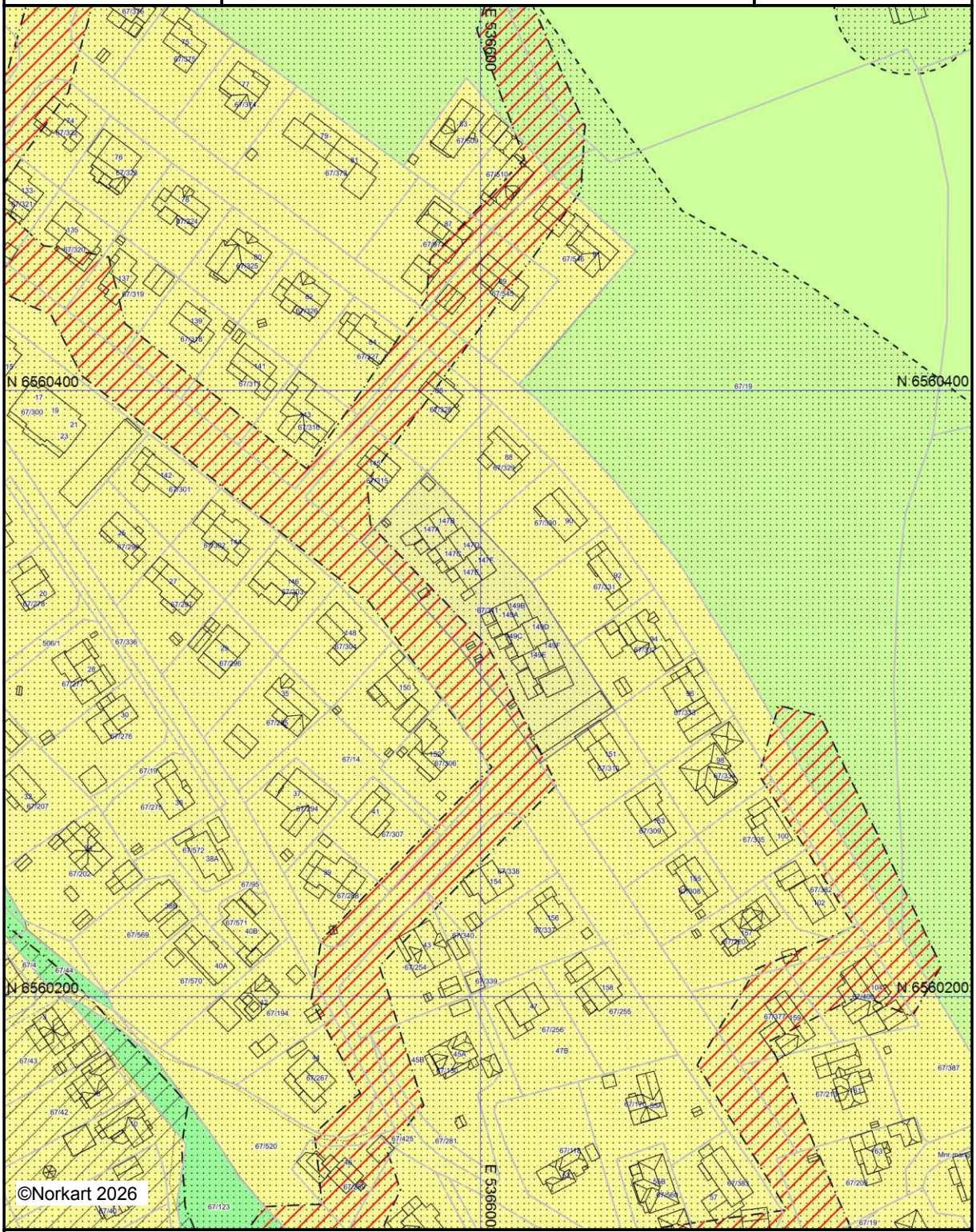
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 67/311
Adresse: Gregorius Dagssons gate 149E
Utskriftsdato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende
Jernbane - eksisterende
Farled - eksisterende

Utskriftsdato: 17.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 67/311//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	3 021,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6560322,83	**Øst**	536604,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6560354,82	536599,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,09	
2	6560372,97	536582,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,14	
3	6560349,81	536560,5	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,88	
4	6560333,84	536576,46	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,58	
5	6560316,26	536592,02	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,48	
6	6560298,02	536606,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,07	
7	6560294,88	536608,38	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,85	
8	6560276,94	536619,57	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,14	
9	6560294,29	536644,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,22	
10	6560309,28	536634,57	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,88	
11	6560311,07	536633,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,13	
12	6560315,25	536630,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
13	6560336,47	536616,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,25	

Gregorius Dagssons gate 149E

Nabolaget Bølehøgda/Ballestad - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	8 min 0.7 km
Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	23 min 2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Gunnars veg Linje P5	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Bøle Solkollen barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 67 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Borgestad	15 min
Rema 1000 Menstad	17 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Arkaden Skien Storsenter	7 min
Vitusapotek Borgeåsen	5 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Bølehøgda skole	8 min
Menstad skole - balløkke, kunstgre...	14 min
Pro Gym Grenland	5 min
MOVA Skien	7 min

«Det er et koselig nabolag med masse liv og mange unger»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

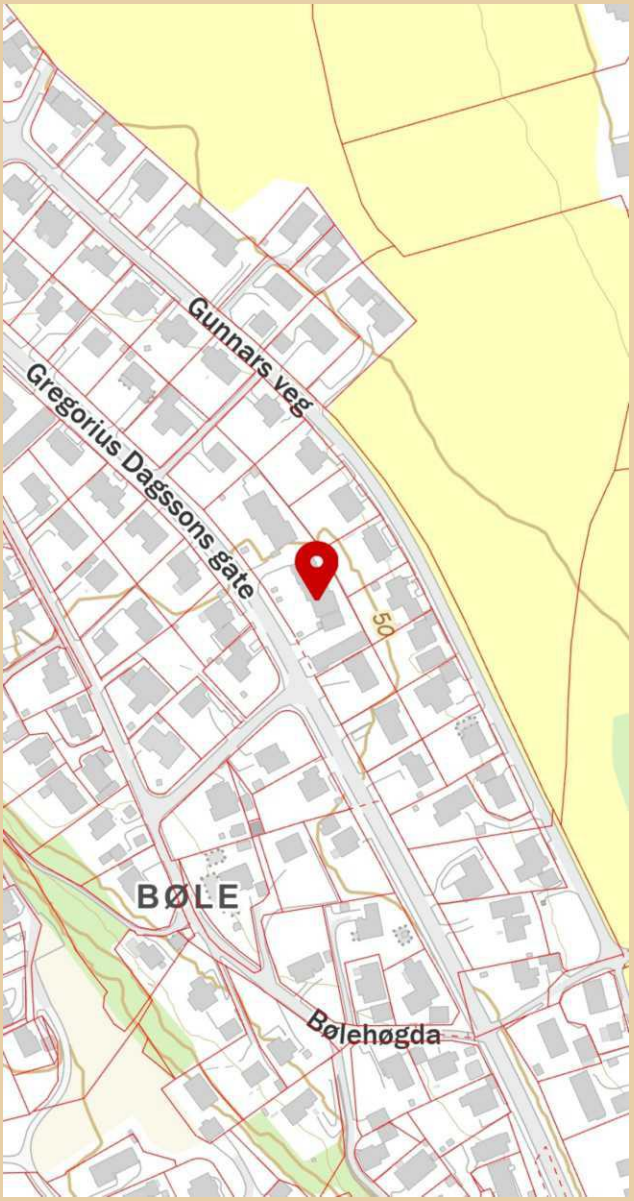
Trafikk
Lite trafikk 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gregorius Dagssons gate 149 E, 3746 Skien
Gnr. 67, Bnr. 311, andelsnr. 2 i Bølehøgda1 Borettslag, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260105

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Janne Berner-Mediaas

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 976 97 110

E-post: janne.berner-mediaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
