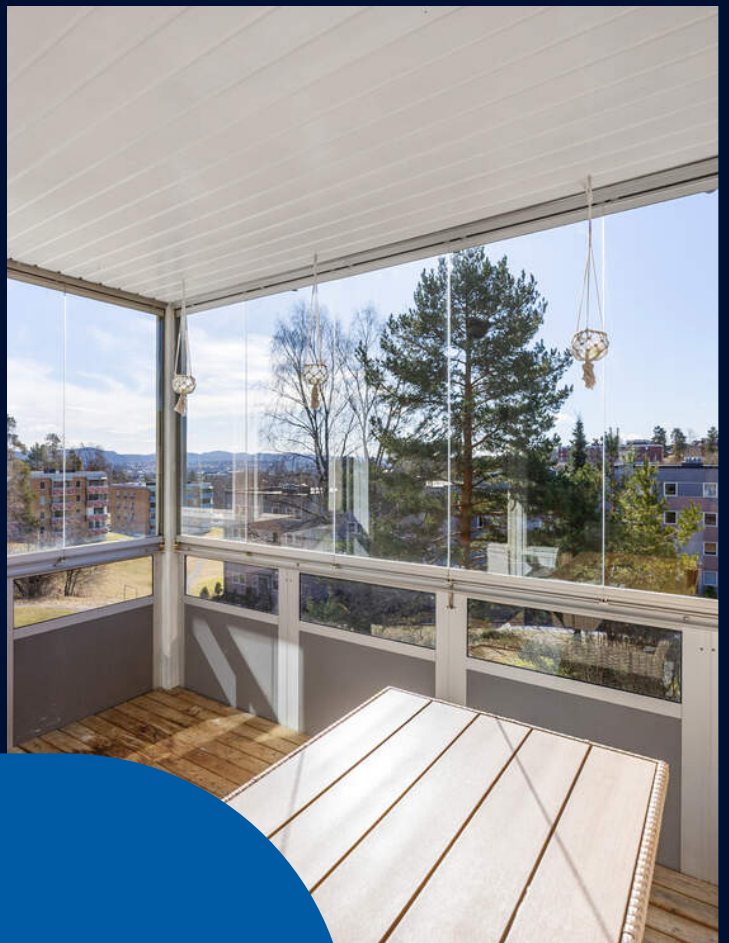




Velkommen til

Øvre Maihaugen 3D
3741 Skien

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Øvre Maihaugen 3D

3741 Skien

Meget pen 4-roms, betydelig oppgradert - Innglasset balkong og flott utsikt - Bad, kjøkken og vent. 2023

Svært ryddig og pent oppgradert leilighet med innglasset balkong og flott utsikt! Fremstår som lys og åpen med nyere overflater, nytt bad og kjøkken fra 2023 og gjennomgående moderne laminatgulv. Kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader.

Bad, vann og avløpsledninger samt ventilasjonsanlegg har blitt oppgradert i regi av borettslaget i 2023.

Egen bod i kjeller, og god plass til parkering på felles biloppstillingsplasser med el-lader.

Rolig og barnevennlig bomiljø, med lite trafikk på internveier og godt med rekreasjonsmuligheter for store og små. Nærområdet har et stort nettverk av gangveier, med kort og trygg gangavstand til barnehager og skoler.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	1 690 000
<u>Andel fellesgjeld pr 27.02.2026</u>	kr	606 746
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 350
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	2 298 096
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	7 058
<u>BRA/BRA-I</u>		87/72 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1973
<u>Etasje</u>		3
<u>Energimerking</u>		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Espen Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

47 44 33 33
espen.thoresen@em1sornorge.no

Informasjon

Pris

Prisantydning	kr	1 690 000
Andel fellesgjeld pr 27.02.2026 (Økning må påregnes)	kr	606 746
Omkostninger*	kr	1 350
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 298 096
Felleskostnader pr. mnd.** (Økning må påregnes)	kr	7 058

*Omkostninger

260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)
545,00 (Tinglysning pantedokument ANDEL)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte ANDEL)

1 350,00 (Omkostninger totalt)

Kr 6 000 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr 7 350 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring)

Kr 8 800 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)

Kr 10 150 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dersom kjøper benytter seg av forkjøpsrett koster dette kr. 8 406,- i tillegg til omkostningene nevnt over. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 7 058 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Av felleskostnader på kr. 7 058,- per 27.02.2026 er

kr. 2 554,- renter av lån

kr. 4 254,- felleskostnader

Felleskostnadene inkluderer renter tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, eiendomsskatt og kommunale avgifter, i tillegg til kabel tv og internett, samt sommer/vinterkostnader og lys/varme fellesarealer for dette borettslaget.

Fellesutgiftene kan endres etter vedtak av borettslaget.

BADEROMSREHABILITERING

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er i gang med total baderomsrehabilitering, og oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Baderomsrehabilitering er ferdig for denne leiligheten, men det må påregnes fremtidig økning av fellesgjeld/felleskostnader når avdrag på lån påløper.

Forretningsfører opplyser den 05.01.2026 ifbm. tidligere salg i borettslaget: "Lånet er avdragsfritt til og med konvertering av alle dellån gjeldende de forskjellige byggetrinnene til ett felles lån i 2027. Kan ikke si hvor mye avdragene kommer på da, i og med at prosjektene løper til og med da, men alt avhenger av sluttsummen på prosjektet totalt sett."

For ytterligere informasjon, ta kontakt med forretningsfører eller styreleder.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Sparebank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 27.02.2026: 33 145 000

Andel av saldo: 606 746

Første termin: 28.06.2024. Lånet innfris i sin helhet: 28.12.2026

Sparebank 1 Sør-Norge ASA

BYGGELÅN

Rentesats per 27.02.2026: 5.44% pa.

Saldo per 27.02.2026: 11 768 987

Andel av saldo: 0

Mangler informasjon for terminberegning

SpareBank 1 Sør-Norge ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 4.94% pa.

Antall terminer til innfrielse: 22

Saldo per 27.02.2026: 33 145 000

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 28.12.2025 (siste termin 28.11.2027)

IN-ORDNING

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 3229 i Maihaugen II Borettslag, org. nr. 948526131 med tilhørende boretts til bolig nr. H0301.

Andelen ligger i Maihaugen II Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Grenland Boligbyggelag..

Sikringsordning

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag:

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene, kan det føre til at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader.

Borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot denne type tap.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Forsikringsavtalen løper inntil den sies opp. Borettslaget kan si opp avtalen med en frist på minst 1 måned. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Dersom forsikringsavtalen stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelsen av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen.

Oppsigelse fra forsikringsselskapets side kan bare finne sted etter bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Langblokk:

BRA-i: 72 m²

BRA-e: 5 m²

BRA-b: 10 m²

BRA total: 87 m²

Kjeller

BRA-e: 5 m². Bod

3. etasje

BRA-i: 72 m². Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom og kott

BRA-b: 10 m². Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entrè, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre

andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3

Parkering

Felles parkeringsplass i borettslaget. Mulighet for leie av garasje i Maihaugen Garasjelag med tildeling etter ventelisteordning.

EL-BIL/HYBRID

Borettslaget har tilrettelagt med 8 plasser for lading av el-bil.

TILRETTELAGT PARKERING

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i borettslag om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at borettslaget sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem.

Dette betyr at en andelseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en andelseier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt andel. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen andelseier med nedsatt funksjonsevne.

Borettslagets eiendom

Gnr. 5, Bnr. 130 (Ideel andel 1/1) i Skien kommune.

Tomteareal er 21 996.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk i f.eks. vedtekter.

Tomten er pent opparbeidet med store, fine grøntarealer og diverse beplantning. Asfalterte internveier og parkeringsplasser. Tomten fremstår som godt holdt, og mellom bebyggelsen er det opparbeidet et hyggelig tun med stor gressplen og hyggelige uteplasser til felles bruk. Her finnes det også lekeplass med diverse lekeapparater. Stedvis på tomten finnes det for øvrig sykkelparkering.

USIKKER TOMTESTØRRELSE OG GRENSER

En mindre del av eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

AVVIK TOMTESTØRRELSE

Forretningsfører opplyser at borettslagets tomtestørrelse er 22 130 m², mens Eiendomsregisteret opplyser at tomtestørrelse for borettslaget er 21 996,1 m². Avvik kan forekomme.

FARESONER OG ØVRIGE REGULERINGSFORHOLD

Se «Regulering og arealplaner» vedrørende reguleringsmessige forhold og andre kjente forhold

som har eller kan ha betydning for bruk eller utnyttelse av tomten.

Vedtekter/husordensregler

Andelseier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Styreleder opplyser om følgende, den 23.02.2026:
" Dyrehold er ok" De fastsatte regler må følges.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Regnskap/budsjett

BADEROMSREHABILITERING

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er i gang med total baderomsrehabilitering, og oppgradering av ventilasjonsanlegget. Baderomsrehabilitering er ferdig for denne leiligheten, men det må påregnes fremtidig økning av fellesgjeld/felleskostnader når avdrag på lån påløper.

Forretningsfører opplyser den 05.01.2026 ifbm. tidligere salg i borettslaget: "Lånet er avdragsfritt til og med konvertering av alle dellån gjeldende de forskjellige byggetrinnene til ett felles lån i 2027. Kan ikke si hvor mye avdragene kommer på da, i og med at prosjektene løper til og med da, men alt avhenger av sluttsummen på prosjektet totalt sett."

For ytterligere informasjon, ta kontakt med forretningsfører eller styreleder.

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0000587960

Byggeår

Ca. 1973 i følge bygningssakkyndig.

Innhold

Boligen består av følgende rom:

3. etasje:

Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom og kott. Innglasset balkong.

I tillegg disponeres en bod i kjeller.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Det er utført endring i planløsningen når det gjelder kjøkken/bod som er flyttet og åpnet opp mot stua. Tiltaket er utført uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard

Boligen fremstår som en meget pen og betydelig oppgradert leilighet med innglasset balkong

og flott utsikt! Leiligheten fremstår som lys og åpen, med nyere overflater, nytt bad og kjøkken fra 2023 og gjennomgående moderne laminatgulv. Kabel-tv og internett inkl. i felleskostnader.

Bad, vann og avløpsledninger samt ventilasjonsanlegg har blitt oppgradert i regi av borettslaget i 2023.

Ved avslutning av pågående rehabilitering i brl. må det påregnes noe økning av felleskostnader når avdrag på lån påløper.

Egen bod i kjeller, og god plass til parkering på felles biloppstillingsplasser med el-lader.

Det er også utført oppgradering av sikringer, lagt opp nye kurser, nye lamper, bryter og stikk i hele leiligheten i 2022, utført av Eltera Sør AS. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat på gulv, malte panelplater på vegger og betong i tak.

ENTRÉ

Leiligheten har en hyggelig entrè med plass til sko og ytterklær. Det er her montert dørtelefon for enkelt å kunne slippe besøkende inn. Tilliggende entréen er det et kott med oppbevaringsplass.

STUE/SPISESTUE

Videre inn er det en delikat stue med en sosial og åpen løsning mot kjøkkenet. Rommet har gode lysforhold fra store, sydvendte vindusflater. Stua har god plass til møblering, med mulighet for spisestue inntil kjøkkenet. Det er installert kabel-tv og internett som er inkludert i de oppgitte felleskostnadene.

Fra stua er det utgang til en deilig, innglasset balkong som forlenger stuearealet store deler av året. Balkongen har fin plass til møblering og nydelig utsikt over nærområdet og ned mot Skien by. Her kan foldevinduene skyves til side etter eget ønske på varme sommerdager.

KJØKKEN

Leiligheten har et flott kjøkken fra 2023, med hvite fronter og innslag av dekorativt glass-skap med plass til fin-serviset. Det er gode arbeidsflater på laminerte benkeplater, hvor det er god belysning montert under overskapene. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøl/frysenskap, og over kokesonen er det ventilatorhette som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

Opprinnelig kjøkken/bod er flyttet og åpnet opp mot stua uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

BADEROM

Leiligheten har et flott helfliset bad med varmekabler som er totalrenovert i 2023 i regi av borettslaget. Badet har en delikat innredning med god oppbevaringsplass og heldekkende servant, samt speil med integrert belysning. Badet er også innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører og veggmontert toalett. Badet fungerer også som vaskerom, med opplegg for og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon.

SOVEROM

Leiligheten har tilsammen 3 soverom, med moderne fargetoner og laminat på gulvet. Hovedsoverommet som ligger inntil stua har god plass til dobbeltseng og nattbord. Her er det god klesoppbevaring i garderobeskapene. De to andre soverommene har adkomst fra kjøkkensiden og vender mot nord.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.

Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningsfaglige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik: Ingen avvik registrert.

TG IU. Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Tekniske installasjoner: Varmtvannstank

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig: Vinduer
Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.
I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

I innkalling til generalforsamling 23.04.2025 står det om følgende saker under arbeid og planlegging:

- Det har vært diskutert om vi skulle sette opp noen boder til plastavfallet vårt

Grenland Boligbyggelag opplyser om følgende rehabiliteringer i senere tid:
2017 - Taktekking

BADEROMS-/VENTILASJONSREHABILITERING

Det er enstemmig vedtatt i Ekstraordinær Generalforsamling den 24.22.2021 om en total baderomsrehabilitering, og oppgradering av ventilasjonsanlegget. Dette er prosjektert med en kostnadsramme på ca. kr 126,5M, som skal finansieres ved låneopptak og bruk av borettslagets egne midler. Fordelt pr. andel utgjør dette ca. kr 791 000 inkl egne midler. Låneopptak er beregnet til ca. 120 M, og lån pr leilighet blir da på ca kr 747.000 når hele prosjektet er fullført. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene fra ca. kr 3 611 på 2-roms, kr 4 183 på 3-roms A, kr 4 325 på 3 roms B og kr 4 598 på 4-roms pr. mnd. (beregnet ut ifra rentenivå på 5,5%). Prosjektet ble oppstartet ved årsskiftet 2022-2023. Maihaugen II borettslag består av 4 bygninger, og det vil ferdigstilles én blokk av gangen. For å få så lave kapitalkostnader som mulig, vil lånet deldiskonteres/delutbetales i henhold til prosjektets fremdriftsplan. Borettslaget vil øke felleskostnadene (renteandelen)for én blokk av gangen, etter ferdigstillelse av hver blokk.

Styreleder opplyser om følgende, den 23.02.2026:

- Rehabilitering er ferdig i 3 blokk. Ingen flere planer
- Dyrehold er ok
- El-bil ladere er det til 8 biler

Det gjøres oppmerksom på at fremtidig vedlikehold og rehabiliteringer kan medføre økning av fellesgjeld og felleskostnader.

Innbo og løsøre

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 er vedlagt, og denne 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 annet ikke 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.

Beliggenhet

Øvre Maihaugen 3D ligger fint og sentralt til i et hyggelig og godt etablert boligområde på Gulset i Skien. Leiligheten ligger fint til 3. etasje, med flott innglasset balkong og god utsikt!

Blokken ligger i et rolig og barnevennlig bomiljø, med lite trafikk på internveier og godt med rekreasjonsmuligheter for store og små. Nærområdet har et stort nettverk av gangveier, med kort og trygg gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole.

Kort vei er det også til pent opparbeidet idrettsanlegg, hvor Gulset IF har et aktivt tilbud for store og små innenfor flere idretter. I Gulsethallen er det for øvrig etablert både treningssenter og svømmehall, med et basseng som er åpent for publikum tre dager i uken. Svømmehallen brukes ellers som treningsarena for Skien svømmeklubb to dager i uka.

Gulset er Telemarks største bydel, og sentralt i bydelen er det opparbeidet et bydelssenter som ligger innen kort gangavstand fra leiligheten. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Extra Gulset eller KIWI på Gulsetsenteret. På Gulsetsenteret finnes det også diverse forretninger, frisør, apotek og tannlege. En liten kjøretur unna ligger for øvrig Myren, med Kiwi dagligvareforretning og diverse andre servicetilbud. Gode bussforbindelser langs Gulsetringen og fra Gulsetsenteret.

Nærområdet byr for øvrig på flere flotte tur- og rekreasjonsområder i populære Gulsetmarka, hvor Telemark Turistforening har lagt ned et stort arbeid med merking og skilting av turveier. Fantekjerringkollen er med sine 250 høydemeter et av de fineste utsiktspunktene i Gulsetmarka, med vid utsikt mot Skotfoss, Dalsbygda, Norsjø, Melum og Åfoss. Et annet yndet turmål i Gulsetmarka er Åletjern, som sommerstid er en mye brukt badeplass. Om vinteren blir det kjørt opp spor i lysløypa rundt Åletjern.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt brukstillatelse for langblokk, 56 leiligheter, den 01.10.1973, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger fra Skien kommune. Mottatte bygningstegninger er datert 03.06.1971 og 14.06.1971, samt stemplet av kommunen 27.06.1971. Mottatte bygningstegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Det er utført endringer i planløsningen når det gjelder kjøkken/bod som er flyttet og åpnet opp mot stua. Tiltaket er omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold. Det vites ikke om borettslaget er kjent med tiltaket. Det kan være begrensninger i hva borettslagets forsikring dekker på slike areal.

I tillegg er det etablert et soverom på deler av tidligere kjøkken. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav

om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmekabler på badet.

Det er felles varmtvannsanlegg i blokken.

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Forretningsfører opplyser at borettslagets kabel tv og internett leveres av Viken Fiber, og er inkludert i felleskostnader.

Adgang til utleie

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

Det er ikke utført radonmåling.

Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no/radon

Regulering

Borettslaget er ikke omfattet av reguleringsplan og/eller reguleringsbestemmelser, dvs. uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Borettslaget ligger imidlertid i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.05.2024 er avsatt til

Boligbebyggelse - Nåværende

byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Flomfare

Veg - Nåværende

FLOMFARE

Over en mindre del av borettslagets eiendom går det en faresone for flom i henhold til kommuneplanens areal. Se vedlagt kommuneplanens arealdel.

Det kan være forbud, begrensninger i bruk og/ eller behov for sikringstiltak bl.a. i forbindelse med byggetiltak og andre arbeider i og nær flomsone.

Ta kontakt med kommunen eller NVE ved spørsmål i forhold til dette.

KULTURMINNER

Over deler av borettslaget eiendom går det en sone for fredet lokalitet. Se vedlagte eiendomskart.

Kulturminnet er automatisk fredet og er markert med enkeltminneikon i vedlagte situasjonskart. Automatisk fredning innebærer at kulturminnet er fredet direkte i kraft av sin alder, uten særskilt vedtak.

Som en ekstra beskyttelse har alle automatisk fredete kulturminner en sikringssone på minimum 5 meter rundt det automatisk fredede objektet. I slike områder kan det derfor være begrensninger for hvilke tiltak som kan utføres på borettslagets felles tomt.

For mer informasjon om det automatisk fredede kulturminnet, med kulturminne id 13643, se: kulturminnesok.no.

BEBYGGELSE

Nord for borettslaget, på motsatt side av veien Gulsetringen, finnes det et større ubebygget område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Det må her påregnes at det i fremtiden kan bli igangsatt byggearbeider.

Situasjonskart/eiendomskart, kommuneplanens arealdel m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 564 000 for 2024.

Sekundærverdi vil være svært nær markedsverdien.

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

Andel felles formue

Kr 0 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget.

Forkjøpsrett utlyses snarest mulig etter at boligen er solgt. Frist for å melde forkjøpsrett vil vanligvis være ca. 1 uke etter denne er utlyst av boligbyggelaget. Det vises til borettslagets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgave.

For mer informasjon om forkjøpsrett og medlemskap anbefaler vi å kontakte boligbyggelaget. Megler anbefaler å tegne medlemskap i boligbyggelaget, dersom man ikke allerede er medlem. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper.

Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper videreføre andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Kjetil Assmann Hyni
Marte Elise Grindheim Bråthen

Heftelser

Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger

ERVERV AV ANDEL

Andelseier kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan være andelseiere med unntak av det offentlige samt arbeidsgivere, der formålet er å leie ut til ansatte såfremt dette fremkommer av vedtektene.

ELEKTRISK ANLEGG

Bygningssakkyndige kan i tilstandsrapport ha knyttet kommentarer til det elektriske anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier, men dette er ikke det samme som en el-kontroll utført av godkjent el-kontrollør. Se tilstandsrapport og egenerklæring.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

Det opplyses blant annet i tilstandsrapporten:

"Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringer i sikringsskap er fra 2010."

STYRELEDER

Odd Inge Andersen
Telefon: 917 80 694
E-post: fid-ae@hotmail.com

VAKTMESTER
Sabri Mohammed

MEGLERS VEDERLAG

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 2,7 % (forutsatt salgssum 1 800 000), kr. 64 800

Markedspakke, kr. 21 990

Tilrettelegging, kr. 16 900

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 500

Tinglysing av sikring/pantesperre, kr. 545

Innhenting kommunal informasjon, kr. 1 889

Oppgjørshonorar, kr. 7 900

Boligopplysninger forretningsfører, kr. 4 485

Eierskiftegebyr forretningsfører, kr. 6 725

Totalt, kr. 127 734

Visninger per stk kr 2 700,-. Dette er avtalt at skal være gratis uavhengig av antall.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra Fremtind, HELP, Vend Marketplace (Finn.no), Visma Meglerfront (digitale skjemaer) og Sparebank 1.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tommy Heggekroken den 25.03.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:

- Bad/våtrom
- Vann/avløp
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysing. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 800,-/3 200,-/4 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på

kr. 1 000,- ved salg av Pluss.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

Tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklæringsskjema, årsregnskap, vedtekter, husordensregler og eiendomskart.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Espen Thoresen

Eiendomsmegler

Telefon: 474 43 333

E-post: espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Telemark avd Skien

Postboks 184

3701 SKIEN

Org. nr. 971225793

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

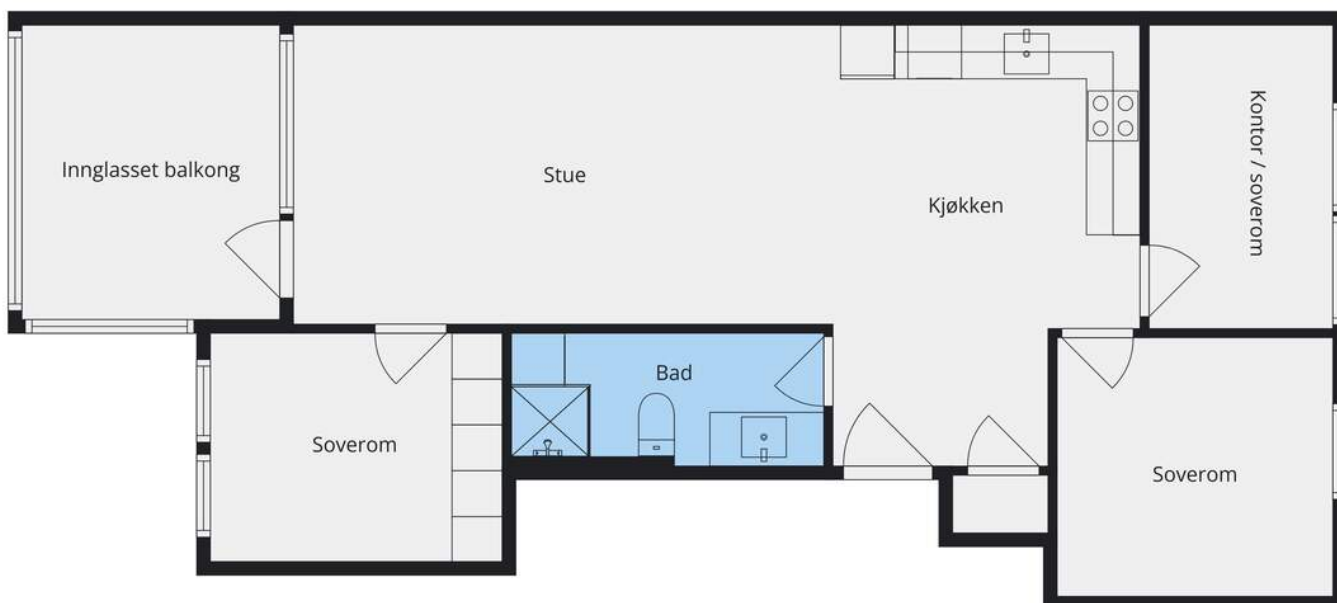
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.









Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.























OFFENTLIG LADER
Ladekode 7775

Drop-in

Scan QR eller gå til PlugPay.no

Fast bruker

Aktiver med RFID-brikke

plugpay
Charging. Made easy.

☎ 4060 3900

🌐 PlugPay.no

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 5, bnr. 130



Andelsnummer 3229

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 29.03.2026

Oppdragsnr.: 22244-1321

Eiendomsverdi ref nr: UQ1804

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Heggekroken



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.

Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074



Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er betydelig oppgradert på overflater. Bad fra 2023 har noe avvik på fuger som selger vil utbedre før salg. Det er byttet vann og avløpsledninger i 2023 og det ble ikke påvist avvik på anlegget. Elektrisk anlegg fikk nye automatsikringer i sikringsskap 2010. Vinduer fra 1992 fremstår med normal bruksslitasje men har brukt opp over halve brukstiden sin på isolerglass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

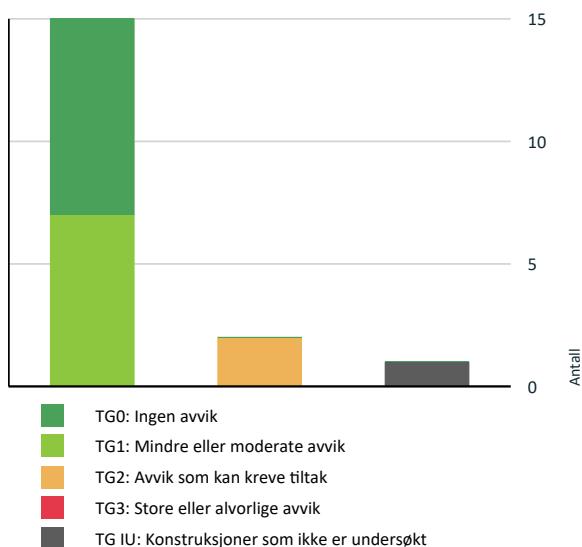
Bad og toalett er slåttvsammen til ett rom.

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler noen bygningsdeler som er boligbyggelaget sitt ansvarsområde. Det kan være gitt bemerkninger på disse områdene for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, eller endring i borettslagets/sameiets økonomi.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags glass 1992

Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.

Det ble ikke påvist punkteringer eller råteskader på vinduene,

Vinduer omhandler normalt borettslagets vedlikeholdsplan og

eventuelle utskiftninger foregår i regi av borettslaget.

Ved godt og riktig vedlikehold kan vinduene ha betydelig restlevetid igjen, men forventet levetid på på trekarmvinduer er 40 år og dette må tas i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak påkrevd.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er tett hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass.

Terrassedør er fra 2016.

Det ble ikke påvist skader og dørene åpner og lukker greit.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er innglassede balkonger fra nyere tid til leiligheten. Det er etablert terrassegulv av impregnert treverk og gulvet har noe malingflekker og noe slitasje.

Det ble ikke påvist skader eller merkbare skjevheter på balkongen.

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Terrassegulv.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er laminatgulv og. Malte panelplater på vegg og betong i himling.
Det ble ikke påvist skader utover normal bruksslittasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskille av betong i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er etasjeskille av betong og det ble målt med streklaser i utvalgte rom i leiligheten.

Det ble målt 11 mm total høydeforskjell og 11 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter.

Høydeforskjellen er ubetydelig men innenfor tilstandsgrad 2 i NS3600.
Det ble ikke påvist knirk i laminat.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er fabrikkmalte profilerte dører i leiligheten.

Det ble ikke påvist skader utover normal bruksslittasje.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er helrenoverert i 2023 og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger.

Overflatene fremstår uten skader. Av merknader er det tatt litt stor utsparring i flis over toalettsskål. Selger opplyser at denne blir fuget før salg.



Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet.
Det ble målt 37 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist og det er ca fallforhold 1:100 utenfor nedsenk i dusjsone. Det er fallforhold 1:50 inne i nedsenk.
Dør er heiset opp og det er trolig tett oppkant under dørterskel.
Fallforhold er 1:50 i nedsenk og tilfredstiller krav til fall på gulv i TEK17.
Fliser fremstår uten skader men det er noe avvik på elastiske fuger i overgang gulv/vegg under toalett.
Selger opplyser at dette vil bli utbedret før salg.



Sprekk i elastisk fuge

ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt på badet.
Det ble påvist klemt tettesjikt i sluk og tettesjiktet har dokumentert utførelse.



Det er klemt tettesjikt i sluk.

ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er servantskap, veggmontert toalett, åpen dusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin på badet.

Det er etablert dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene.

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.



Dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sistene

ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon fra 2023 på badet.
Det ble ikke påvist avvik på ventilasjonen.

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Øvre Maihaugen 3D, 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Badet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Det er derfor ikke foretatt hulltakning i tilstøtende vegg.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca 2023 med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk men det er ikke montert komfyrvakt over kokesone. Dette anbefales for å ivareta brann sikkerhet. Kjøkkenet har normal bruksslitasje med noen bruksmerker. Ingen vesentlige skader ble påvist.

Årstall: 2023



ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesone som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Avtrikken er testet og fungerer som tiltenkt

Årstall: 2023



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av plast og rør i rør-system fra ca 2023. Stoppekran er plassert i rørfordelerskapet og det er etablert dreneringshull i vegg for synliggjøring av lekkasjevann. Ingen avvik påvist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra rørfordelerskap.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 2023 i leiligheten og hovedavløp i bygget er av støpejern. Det ble ikke påvist treg avrenning eller tegn til lekkasjer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Øvre Maihaugen 3D, 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Avløpsrør i kjeller.

! TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg fra 2023 i boligen.
Anlegget fungerer som tiltenkt.

! TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsanlegg i blokken.
Det var ikke tilgang til rom med varmtvannsberedere og derfor ikke mulig å inspisere.
Felles varmtvannsanlegg er borettslagets ansvar og er inkludert i borettslagets drift og vedlikeholdsplan.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringer i sikringsskap er fra 2010.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligget samsvarserklæring på oppgradering av sikringsskap. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på øvrige arbeider.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Generell kommentar

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke påvist synlige feil og mangler på anlegget men det er ikke fremvist dokumentasjon på alle utførte arbeider. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på anlegget i sin helhet eller gjennomføre en el-kontroll for å forsikre at anlegget er i forskriftsmessig stand.



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

Dette punkt 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Dette punktet tar for seg Helse, miljø og sikkerhet. punktene som kontrolleres er rekkverk på balkong,, utvendige trapper, innvendige trapper, radon, elektrisk anlegg, brannteknisk, brannfeller, rømningsvei, forstøtningsmur, og flom og rasfare.

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

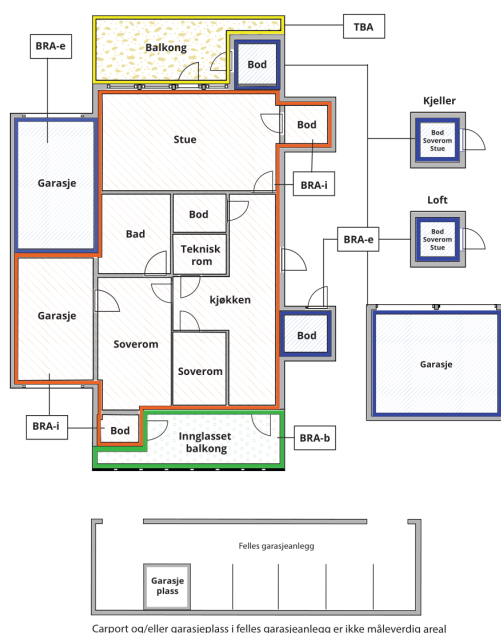
Hva er måleverdig areal?

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 avviki i branncelleinndeling

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

Vedlegg: Takstrappport

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	72		10	82	
Kjeller		5		5	
SUM	72	5	10		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Bad og toalett er slåttvsammen til ett rom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	5	130		0	21996.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Maihaugen 3D

Hjemmelshaver

Maihaugen II Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948526131			Hyni Kjetil Assmann, Bråthen Marte Elise Grindheim

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3229

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten i et boligområde med blokkbebyggelse på Gulset i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Boligbebyggelse - Nåværende

Om tomten

Det er forholdsvis flat tomt opparbeidet med parkeringsplasser, garasjer, gangveier, plen og uteområder.

Vedlegg: Takstrapport

Øvre Maihaugen 3D , 3741 SKIEN
Gnr 5 - Bnr 130
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	
2	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.



Adresse

Øvre Maihaugen 3D, 3741 SKIEN

Dato for energimerking

29.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276331

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

164484505

Gårdsnummer

5

Bruksnummer

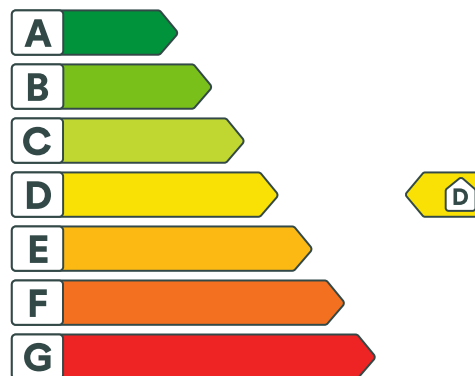
130

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

87,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

153,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

162,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 706 kWh

Vedlegg: Energiattest



Øvre Maihaugen 3D, 3741 SKIEN



Detaljering

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



Øvre Maihaugen 3D, 3741 SKIEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Monter 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: 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.

Tiltak 11: 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. Kjøøl- 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjetil Assmann Hyni

Marte Elise Grindheim Bråthen

Boligen

Øvre Maihaugen 3D

3741 SKIEN

4003-5/130/0/0

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1410260075 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: VB Skien Rørleggerforretning

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Rørleggerekspressen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt forkormmet røropplegg i tillegg til montering av lekkasjestopper.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Blikkenslager Lauritzen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ventilasjonsanlegg. Filter byttes årlig av leverandør.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Eltera Sør AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av el anlegg i boligen. Oppgradert sikringer, nye kurser, nye lamper, bryter og stikk i hele leiligheten.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Innkalling til generalforsamling

i Maihaugen II borettslag (1074)

Onsdag 23.04.2025 kl. 18:00, Maihaugen2 A.

Saksliste:

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

Disse er på valg:

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling tirsdag 20. mai 2025, kl. 18.00.

5.3 Andre valg:

Vedlagt innkallingen er:

Årsmelding

Årsregnskap

Navneseddel og fullmakt

Stemmesedler

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styrets årsmelding 2024

- for virksomheten i Maihaugen II borettslag

Om Maihaugen II borettslag

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

Maihaugen II borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Det er 2 ansatte i boligselskapet.

Maihaugen II borettslag forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et borettslag.

Overdragelser

Det var 12 leilighetsoverdragelser i 2024.

Styret

Leder, Odd Inge Andersen
Styremedlem, Mary Ann Hagen
Styremedlem, Elisabeth Nicolaisen
Styremedlem, Marte Holtan
Styremedlem, Jan-Mikael Grønli
Varamedlem, Irena Liane
Varamedlem, Frøya Kristine Vinje
Varamedlem, Chris-Hany Brüno Dös Prazeres Luis

Styret har siden forrige generalforsamling bestått av 2 menn og 3 kvinner. Maihaugen II 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 __7__ styremøter, hvor __30__ protokollerte saker har vært behandlet. Varamedlem har deltatt på __0__ av møtene.

HMS og bomiljø

Alt etter palnen

Vedlikehold og påkostninger

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årets budsjetterte vedlikehold er gjennomført/ i henhold til planen.

Viktige saker styret har behandlet

Renoveringen går sin gang. Nå er vi over halvveis i prosjektet og alle er fornøyde med det nye ventilasjon systemet og at det er nye rør. Alt er i rute i forhold til tidsplanen.

Det har vært containere her som det pleier å være.

Sommerblomster hadde vi også men de var ikke så fine som vi håpet på men det blir ikke bestilt derfra igjen.

Det ble satt lyslenke i flaggstangen som beboere var veldig fornøyd med.

Vi har bestilt fartsdempere for å få ned farten for barna være. Skulle ikke vært nødvendig men sånn ble det.

Vi har hatt julebord i møterommet i 2 A.

Vikarvaktmester ansatt ved behov.

Frøya var tilgjengelig for utlåsing i ukene 27-28-29-30.

Julia har jobbet ekstra ved renoveringen med å vaske bad og ganger.

Saker under arbeid og planlegging

Det har vært diskutert om vi skulle sette opp noen boder til plastavfallet vårt.

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/ Styret foreslår følgende tiltak ____ingen____.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultatregnskap Maihaugen II borettslag 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inndekning av felleskostnader		8 023 020	7 768 810	8 023 000	8 023 000
Dekning kapitalkostnader renter		891 822	2 790	1 463 777	1 786 462
Dekning kapitalkostnader avdrag		0	250 770	0	0
Sum driftsinntekter		8 914 842	8 022 370	9 486 777	9 809 462
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 750	12 975	13 700	13 700
Styrehonorar	3	206 000	200 000	211 000	211 000
Forretningsførerhonorar		365 944	356 116	376 854	393 838
Andre forvaltningstjenester		3 053	2 366	1 491	1 558
Kontingent Skien boligbyggelag/andre		40 000	40 000	40 000	40 000
Lønnskostnader	4	878 328	809 807	828 598	865 473
Vedlikehold av eiendom	5, 11	530 661	379 375	345 000	410 000
Sommer og vinterkostnader		203 539	189 189	165 000	200 000
Rehabilitering		18 564 322	17 525 842	22 137 500	22 137 500
Kabel-tv og bredbånd		769 548	716 736	808 214	810 000
Forsikring		873 321	830 155	875 081	952 956
Kommunale avgifter	6	2 269 961	2 192 169	2 303 058	2 348 797
Lys og varme fellesarealer		688 061	706 267	730 000	718 203
Renhold fellesareal		6 149	5 254	5 300	5 300
Andre driftsutgifter	7	104 243	136 198	117 700	104 700
Andre leiekostnader		9 300	8 400	8 400	9 600
Avskrivninger	11	25 855	48 276	25 875	25 875
Sum driftskostnader		25 552 035	24 159 416	28 992 771	29 248 500
Driftsresultat		-16 637 193	-16 137 046	-19 505 994	-19 439 038
Finansposter					
Renteinntekter		95 789	70 002	60 000	90 000
Sum finansinntekter		95 789	70 002	60 000	90 000
Finanskostnader					
Rentekostnad	8	1 078 951	888 893	1 465 777	1 788 462
Sum finanskostnader		1 078 951	888 893	1 465 777	1 788 462
Netto finansposter		-983 162	-818 891	-1 405 777	-1 698 462
Arsresultat		-17 620 355	-16 955 937	-20 911 771	-21 137 500
Overføringer					
Overført til/fra (-) egenkapital		-17 620 355	-16 955 937	-20 911 771	-21 137 500
Sum overføringer		-17 620 355	-16 955 937	-20 911 771	-21 137 500

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Maihaugen II borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 13	1 040 000	1 040 000
Bygninger	11, 13	13 892 468	13 892 468
Aktiverte påkostninger	11, 13	36 165 338	28 007 099
Andre anleggsmidler	11	2 969	14 844
Andre driftsmidler	11	18 640	32 620
Andre driftsmidler	11	10 795	10 795
Andelskapital	11	2 700	2 700
Sum anleggsmidler		51 132 910	43 000 526
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		59 730	54 706
Andre fordringer	9	630	735
Forskuddsbetalte kostnader		959 541	881 736
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd høyrentekonto		15 566	14 879
Innestående på driftskonto		2 817 313	2 248 026
Skattetrekkskonto		22 448	15 626
Sum omløpsmidler		3 875 228	3 215 707
SUM EIENDELER		55 008 137	46 216 234

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Balanse Maihaugen II borettslag desember 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	10	16 000	16 000
Opptjent egenkapital	10	176 283	17 796 636
Sum egenkapital		192 283	17 812 636
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	12, 13	33 145 000	0
Byggelån	12	13 842 126	22 259 874
Borettsinnskudd	13	3 204 000	3 204 000
Sum langsiktig gjeld		50 191 126	25 463 874
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 229	8 364
Leverandørgjeld		4 475 646	2 810 516
Skyldig off. myndigheter		52 434	40 887
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		77 590	71 951
Annen kortsiktig gjeld		7 830	8 005
Sum kortsiktig gjeld		4 624 729	2 939 723
Sum gjeld		54 815 855	28 403 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 008 137	46 216 234

Porsgrunn 31.12.2024
Grenland Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Odd Inge Andersen
Leder

Elisabeth Nicolaisen
Styremedlem

Jan-Mikael Grønli
Styremedlem

Mary Ann Hagen
Styremedlem

Marte Holtan
Styremedlem

Maihaugen II borettslag

Noter

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 1 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	275 984	3 412 212
Endring disponible midler:		
Årets resultat	-17 620 355	-16 955 937
Tilbakeføring av avskrivninger	25 855	48 276
Fradrag for gjennomført påkostning	-8 158 238	-7 987 047
Opptak av byggelån	24 722 252	22 259 874
Nedbetaling av byggelån	-33 140 000	0
Nedbetaling på lån	0	-501 395
Opptak av lån	33 145 000	0
Årets endring i disponible midler	-1 025 487	-3 136 229
DISPONIBLE MIDLER 31.12	-749 502	275 984
Omløpsmidler	3 875 228	3 215 707
Kortsiktig gjeld	-4 624 729	-2 939 723
DISPONIBLE MIDLER 31.12	-749 502	275 984

Disponible midler byggelån er på kr 21.157.874 (totalramme på kr 35.000.000). Leverandørgjeld pr 31/12-24 tilhørende byggelånet er på kr 3.291,577. Disponible midler er negative, dette oppstår pga rehabiliteringen av alle badene, som blir finansiert via byggelån, så disponible midler ellers er positive. Byggelån/lån ved avslutning av hver blokk blir omgjort til ordinært pantelån med lenger nedbetalingstid når prosjektet er helt slutført.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6701 Revisjon boligselskap	13 750	12 975
Sum	13 750	12 975

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	206 000	200 000
Sum	206 000	200 000

Eventuelle kostnader ved styrearbeid vises i note for andre driftskostnader.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 4 - Lønns-, honorar- og personalutgifter

	2024	2023
Lønnskostnader	724 175	671 542
Arbeidsgiveravgift til folketrygden	133 008	124 741
Andre personalkostnader	3 748	1 666
Pensjonspremie innskuddspensjon	17 397	11 858
Sum lønns-honorar- og personalkostnader	878 328	809 807

Det har gjennomsnittlig vært ansatt to personer i selskapet.

Borettslaget er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har innskuddsbasert pensjonsordning som tilfredstiller kravene i denne lov.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	162 170	144 672
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	349 258	219 319
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	17 417	14 751
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 817	633
Sum	530 661	379 375

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

Note 6 - Kommunale avgifter

	2024	2023
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 249 954	2 016 162
7760 Eiendomskatt	20 007	176 007
Sum	2 269 961	2 192 169

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6390 Annen kostnad lokaler	0	9 000
6500 Verktøy	149	11 642
6540 Inventar	15 086	27 417
6550 Driftsmateriale	439	1 322
6553 Lisenskostnader	0	913
6560 Rekvisita	64	6 288
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	4 555	1 953
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	0	9 844
6800 Kontorrekvisita	2 488	1 653
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	22 100	13 100
6900 Kostnader internett	0	188
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	120	360
7020 Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	25 411	21 607
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 116	5 640
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	4 331	6 786
7720 Generalforsamling	7 799	8 078
7740 Øredifferanser	0	1
7770 Bank og kortgebyrer	11 840	8 475
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	2 745	1 934
Sum	104 243	136 198

Note 8 - Rentekostnader

	2024	2023
8150 Renter langsiktige lån	1 078 951	887 571
8155 Andre rentekostnader	0	1 322
Sum	1 078 951	888 893

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1520 Avregning purregebyr restanse	630	735
Sum	630	735

Note 10 - Egenkapital

	2024	2023
2030 Andelskapital	16 000	16 000
2070 Akkumulert resultat	176 283	17 796 636
Sum	192 283	17 812 636

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 11 - Eiendeler

Anleggsmidler/avskrivninger

	Bygninger	Rehabilitering/på	Tomter	Asfaltering ny	Andre anleggsmidler	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 892 468	28 007 099	1 040 000	300 500	227 530	94 890
Årets tilgang :	0	8 158 238	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 892 468	36 165 338	1 040 000	300 500	227 530	94 890
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	300 500	224 561	76 250
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 892 468	36 165 338	1 040 000	0	2 969	18 640
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	11 875	13 980
Antatt levetid i år :				10	5	5

	Boder	Inventar	Bygningsinventa	Bygningsinventa	Bygningsinventa	Andre aksjer og andeler, langsiktige
Anskaffelseskost pr.01.01 :	10 795	70 500	140 640	51 385	95 261	2 700
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	10 795	70 500	140 640	51 385	95 261	2 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	70 500	140 640	51 385	95 261	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 795	0	0	0	0	2 700
Antatt levetid i år :		5	10	3	5	

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Noter

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Sørøst-Norge	Sparebank 1 Sørøst-Norge
Lånenummer:	24804076979	25517926739
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2024
Rentesats:	5.69 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	06.01.2025	28.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000	33 145 000
Lånesaldo 01.01:	22 259 874	0
Avdrag i perioden:	33 140 000	0
Opptak i perioden:	24 722 252	33 145 000
Lånesaldo 31.12:	13 842 126	33 145 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 24804076979	30	352 534	10 576 020
	10	326 612	3 266 120
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 25517926739	9	645 127	5 806 143
	24	606 746	14 561 904
	14	586 992	8 217 888
	9	506 563	4 559 067

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Gjeld sikret med pant

	2024	2023
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	-46 987 126	-22 259 874
Borettsinnskudd	-3 204 000	-3 204 000
Sum	-50 191 126	-25 463 874
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomt	1 040 000	1 040 000
Bygninger/påkostninger	50 057 806	41 899 568
Sum	51 097 806	42 939 568

Note 14 - Prosjekt 202020 - Nye bad

	2024	2023
Kostnadsført på periodisk vedlikehold	18 564 322	17 525 842
Kostnadsførte byggelånsrenter	1 078 951	887 571
Aktiverte påkostninger i balansen	8 128 238	7 987 047
Kostnader for prosjekt	27 771 512	26 400 460

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Maihaugen II borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maihaugen II borettslag

Styreleder	Odd Inge Andersen (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Jan-Mikael Grønli (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Mary Ann Hagen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Marte Holtan (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Elisabeth Nicolaisen (sign.)	20.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Maihaugen II borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Maihaugen II borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.



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 rettviseende 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, 21. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bård Erik Pedersen
statsautorisert revisor

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

PENNEO

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

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

Pedersen, Bård Erik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3009005

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-21 16:01:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5JXM1-MOYBG-CSQIL-4OAF0-35J6U-45DZF

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

VEDTEKTER

for Maihaugen II borettslag, org nr. 948526131

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.05.1971

Endret på generalforsamling den 23.02.1987 og den 11.04.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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 andelseiers 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

4-2 Bruksoverlating

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 Skien 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(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.

ORDENSREGLER

for borettslaget MAIHAUGEN II

1. Ytterdørene skal være låst i henhold til styrets bestemmelser.
Hoveddør til kjeller skal alltid være låst.
2. Tapping av vann, bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin bør foregå før kl. 22.00.
Radio, fjernsyn og andre musikkinstrumenter må benyttes hensynsfullt, slik at de ikke er til sjenanse for naboene, særlig etter kl. 22.00.
3. Reparasjon- og vedlikeholdsarbeid må finne sted før kl. 22.00.
Det er ikke tillatt å bruke drill eller annet utstyr som skaper sjenanse for andre beboere etter kl. 19.00 på hverdager, og ikke etter kl. 16.00 på lørdager.
Reparasjon- og vedlikeholdsarbeid som fører til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt på søndager og andre helligdager.
4. Oppgangen skal ikke benyttes til lek. Barn kan benytte oppholdsrom i kjeller til lek og aktiviteter, når det gis tillatelse av styret og vaktmester.
Forutsetningen er at voksne personer har kontroll og ansvar for barna.
5. Sykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares i trappegangene, men i fellesrom i kjeller.
6. Midlertidig oppbevaring av gjenstander som skal kastes skal avtales med vaktmester.
7. Søppel skal legges i poser og kastes i containeren. Søppeposer skal ikke settes ved siden av containeren.
8. Det kan gis tillatelse til å holde husdyr etter søknad til styret og i henhold til egne regler.
- 9.. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
Tørring av tøy på balkonger bør skje så lite synlig som mulig.
Risting og banking av gulvtepper o.l. skal ikke skje fra balkonger og vinduer og heller ikke i trappegangene.
10. Oppsetting av markiser må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.
11. Walkie-talkie og lignende må ikke installeres, antenne må ikke settes opp.
Dette forstyrrer radio/TV. Parabolantenne på balkongen skal ikke være synlig utenfra.
12. Grilling på balkongene med elektrisk grill er tillatt i begrenset omfang.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

13. All innvendig reparasjon av elektrisk opplegg og røropplegg skal bekostes av borettslaver, Styret skal ha informasjon fra beboer hvis det er tvil om hvem som skal betale regningen, før arbeid blir igangsatt.
Indre vedlikehold er borettslavers ansvar. Staking av vask og sluk må bekostes av borettslaver.
14. Styrets vedlikeholdsmessige ansvar gjelder bygninger, felles ledninger og utvendige anlegg. Videre har styret ansvar for oppganger og fellesrom, elektriske anlegg til leilighetens sikringsboks, vinduer og ytterdører. Faste installasjoner må skiftes p.g.a. elde og slitasje er også lagets ansvar.
15. Boring, skruing og spikring i inngangsdør til leiligheten er ikke tillatt.
16. Parkering på det indre området er strengt forbudt. Det tillates kun parkering for av- og pålessing.
17. Avskiltede biler, busser og campingvogner skal fjernes innen 4 uker etter avskilting. Dersom dette ikke blir gjort, vil borettslaget fjerne disse uten varsel i samarbeide Skien Politikammer og Viking Redningstjeneste AS. Dette blir gjort på eiers bekostning.
18. Framleie av leilighet skal godkjennes av styret.
Skriftlig søknad med opplysninger er nødvendig.
19. Borettslaverne må vise gjensidig hensyn ved bruk av leiligheten, og derved bidra til økt trivsel for alle.
Borettslaverne er også ansvarlig for at familiens øvrige medlemmer og andre som får adgang til leiligheten, retter seg etter ordensreglene.

Skien, 2.oktober 2002.

STYRET

REGLER FOR HUSDYRHOLD. I BORETSLAGET MAIHAUGEN II

(Se ordensreglenes punkt 8)

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget.
Det må oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuell hunderase. Styret forbeholder seg spesielt rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektende angående dyrehold og andre bestemmelser som gjelder for å holde dyr.
2. Alle husdyr som tas med utenfor leiligheten skal holdes i bånd, sele eller fraktes i bur.
Ekskrementer som husdyret måtte etterlate seg på borettslagets område må fjernes omgående.
Hvis eier mener at dette er uakseptabelt må husdyret holdes 100% innendørs.
3. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
5. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse før et eventuelt nytt husdyr tas inn i laget.
6. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som styret eller generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

Vedtatt på styremøte 8 .september 2008

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Til styret i borettslaget Maihaugen II

Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde:

.....
..... (dyr og hunderase)

Erklæring:

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene og borettslagets bestemmelser angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er inneforstått med at alle dyr skal føres i bånd på borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er inneforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
5. Jeg forplikter meg til straks å fjerne eksprementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Dato/underskrift: _____

Styret gir tillatelse til å holde

På de underskrevne vilkår.

Styret avslår søknaden på grunn av : _____

Skien, den _____
Styreleder

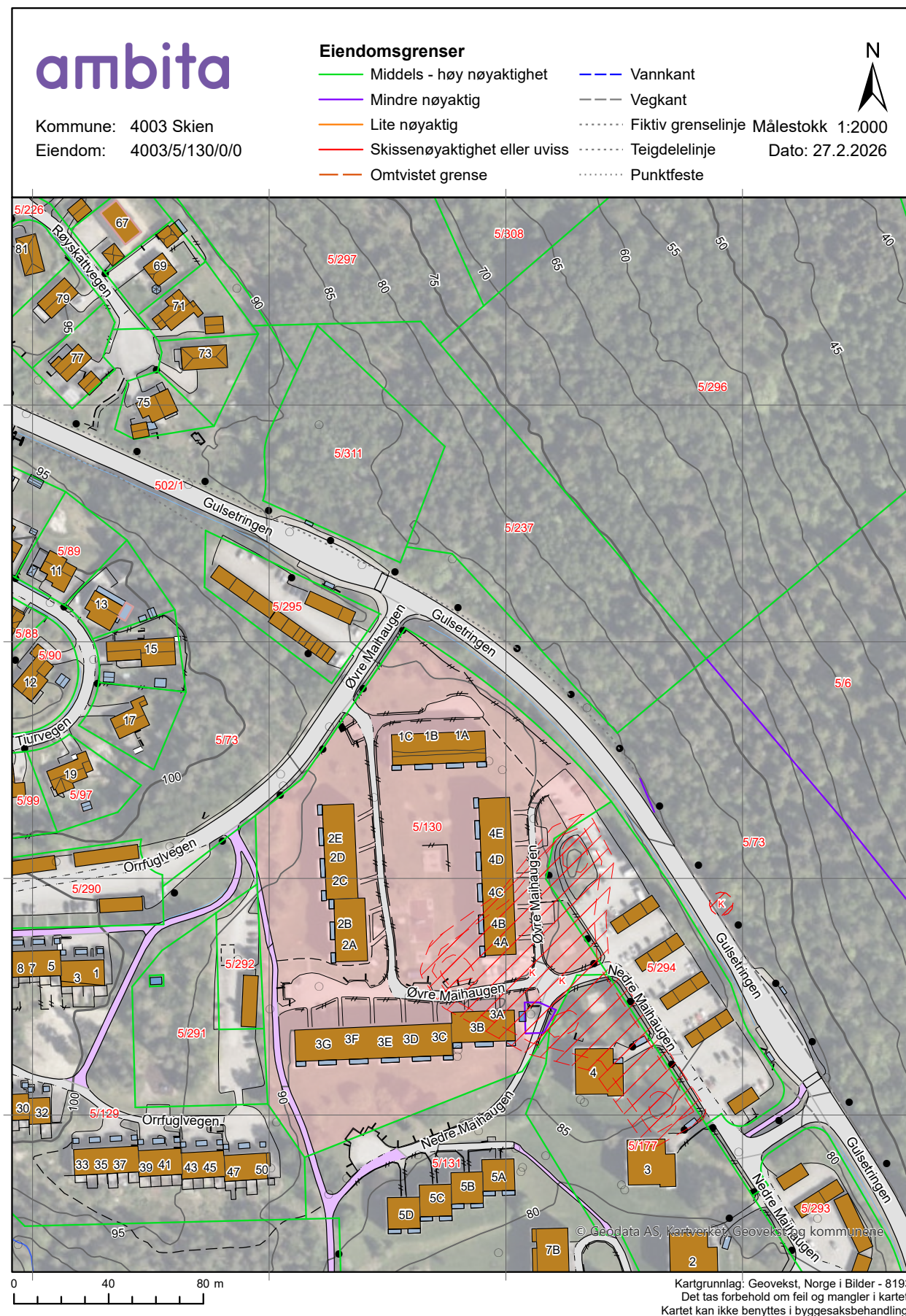
ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

Alle beboere plikter å følge ordensreglene som er utarbeidet av garasjelaget.

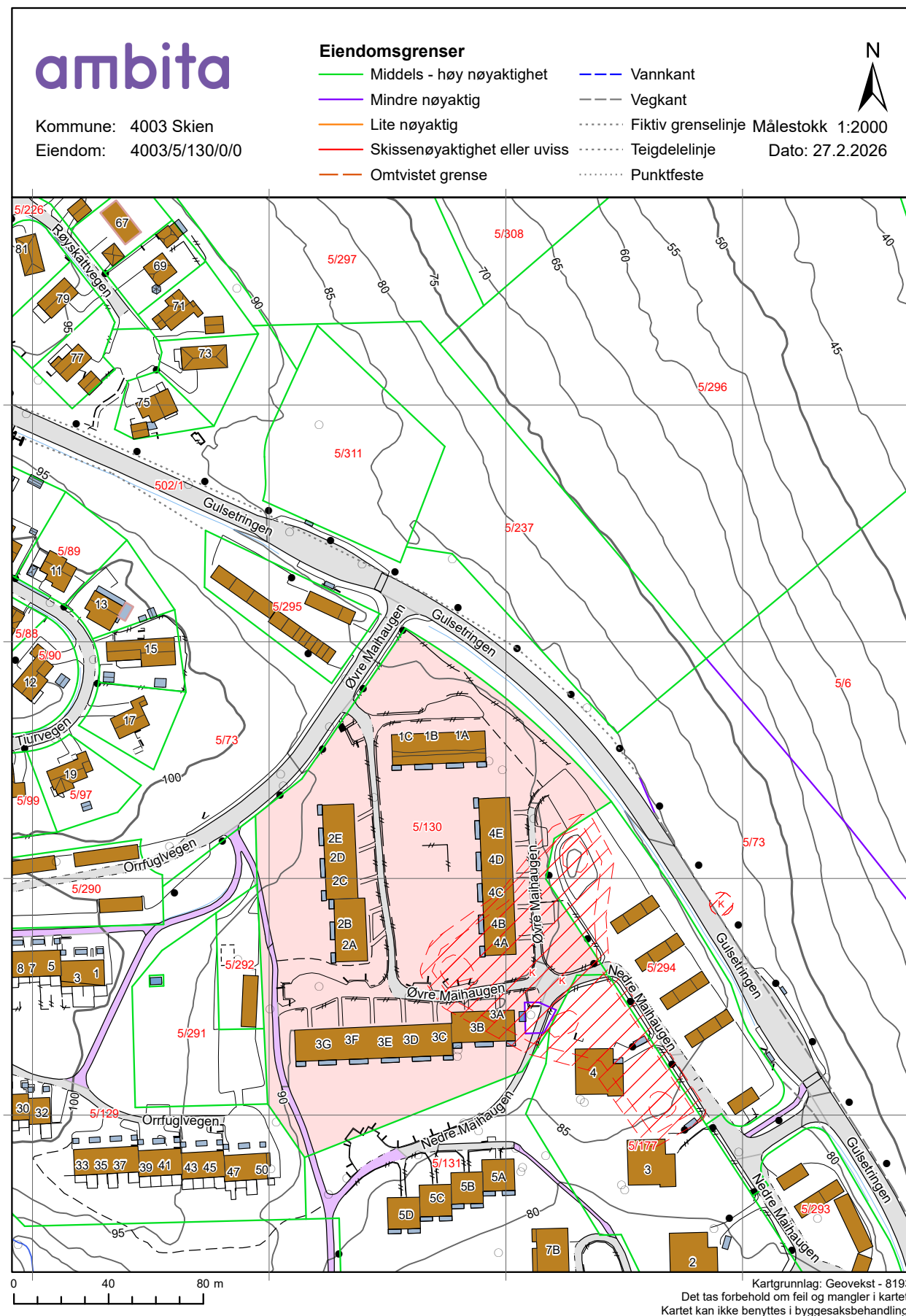
1. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket område eller foran garasjeportene.
Det er beboernes ansvar å henvise sine besøkende til parkeringsplassene.
2. a.) Store kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. kan bare parkeres på området etter avtale med garasjelaget.
b.) Avskiltede kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. kan bare parkeres på området etter avtale med garasjelaget og skal fjernes innen 4 uker etter avskilting.
c.) Garasjelaget kan kreve at kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. som er til fare, skade eller ulempe, skal fjernes øyeblikkelig.
d.) Dersom feilparkerte kjøretøy etter anmodning ikke blir flyttet eller kjøretøy som nevnt i pkt 2 b) og c) ikke blir fjernet, kan disse rekvireres fjernet uten nærmere varsel til eier.
Dette skal skje med bistand fra politiet.
Kostnadene ved å fjerne / eller ta i forvaring slike kjøretøy, campingvogner, tilhengere m.m. må dekkes av eier.
3. Parkeringsplassene eller området ellers skal ikke brukes som “verksted” uten garasjelagets tillatelse og anvisning. Plassen skal heller ikke brukes til noen form for næringsvirksomhet.
4. Uten garasjelagets tillatelse vil div. ting som plasseres på området fjernes uten varsel.

De som er interessert i å leie garasje, kan få informasjon og melde seg på venteliste ved å kontakte Skien Boligbyggelag eller leder i garasjelaget.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

ØVRE MAIHAUGEN 3D

Nabolaget Maihaugen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

• Enslige

• Familier med barn

• Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Maihaugen	3 min
Linje M1, M1N, P10	0.2 km
Skien stasjon	11 min
Linje RE11, RX11, R55	8 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min

SKOLER

Stigeråsen skole (1-7 kl.)	8 min
263 elever, 15 klasser	0.7 km
Kollmyr skole (1-7 kl.)	19 min
295 elever, 14 klasser	1.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.)	6 min
96 elever, 8 klasser	2.5 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
318 elever, 23 klasser	1.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	10 min
230 elever	4.4 km
Hjalmar Johansen vgs.	12 min
75 elever	5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Gulsetsenteret	12 min
-------------------------	--------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

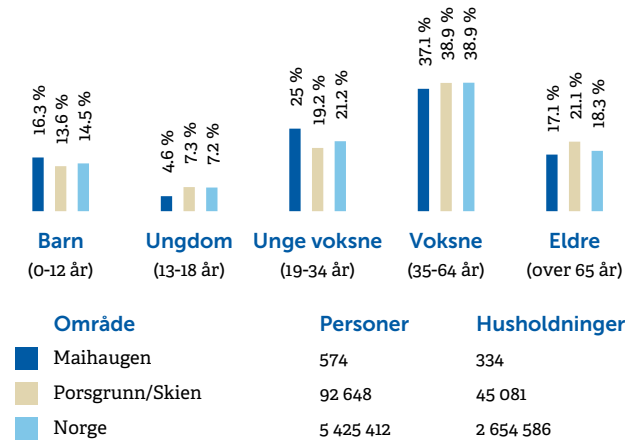
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 63/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Granåsen barnehage (1-5 år)	10 min
43 barn	0.8 km
Gulset barnehage (1-5 år)	10 min
61 barn	0.9 km
Lillefot barnehage (0-5 år)	11 min
76 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	13 min
Post i butikk, PostNord	1.1 km
Kiwi Gulset	13 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 85/100



KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 83/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 81/100

SPORT

- 

Stigertun balløkke
Fotball

7 min 
0.6 km
- 

Røyskattveien fotballbane
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

SKY Fitness Gulsethallen

20 min 
- 

SKY Fitness Skien

10 min 

BOLIGMASSE



” «Skiens svar på Holmenkollen. Perfekte turmuligheter, shopping osv»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

- 

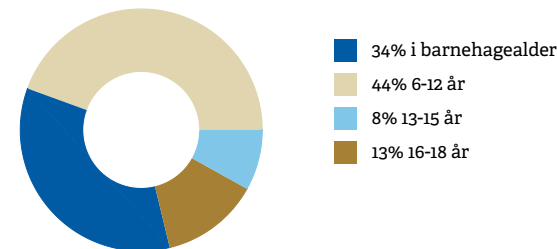
Gulsetsenteret

12 min 
- 

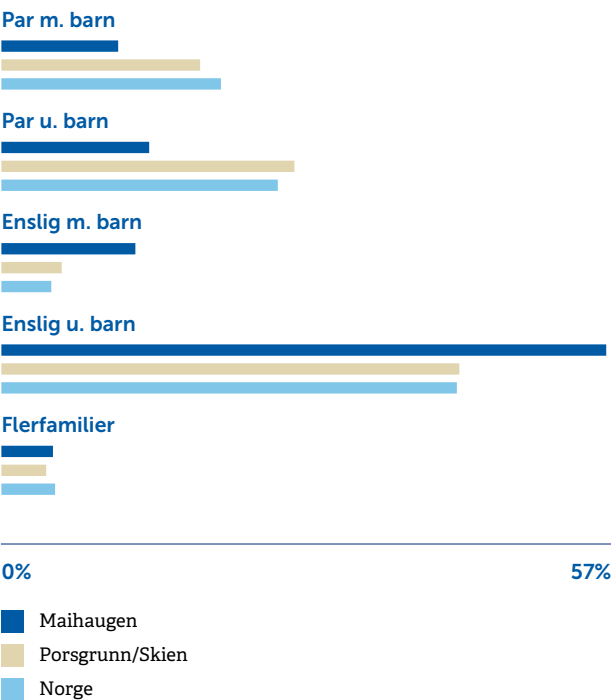
Apotek 1 Gulset

13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

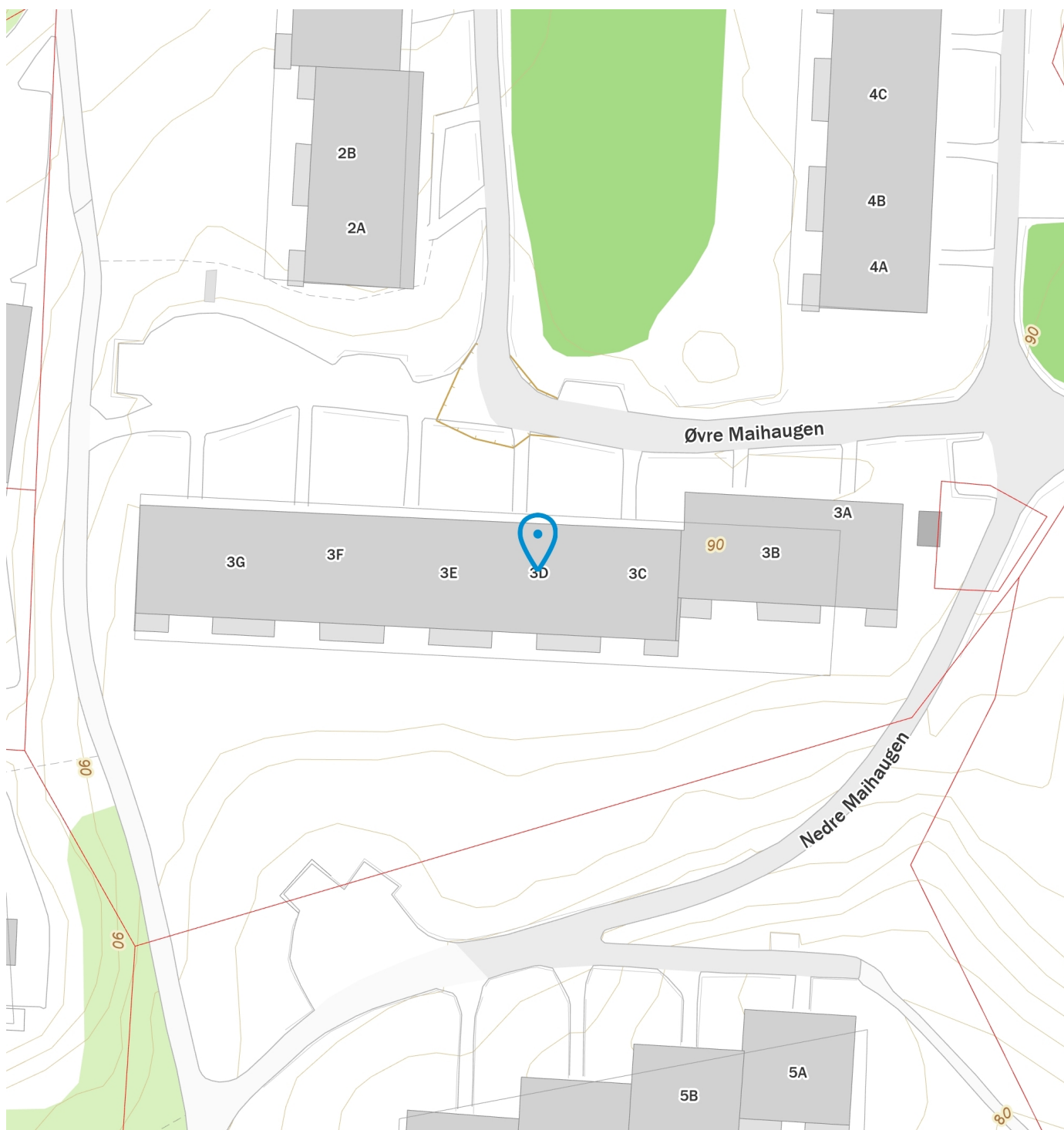
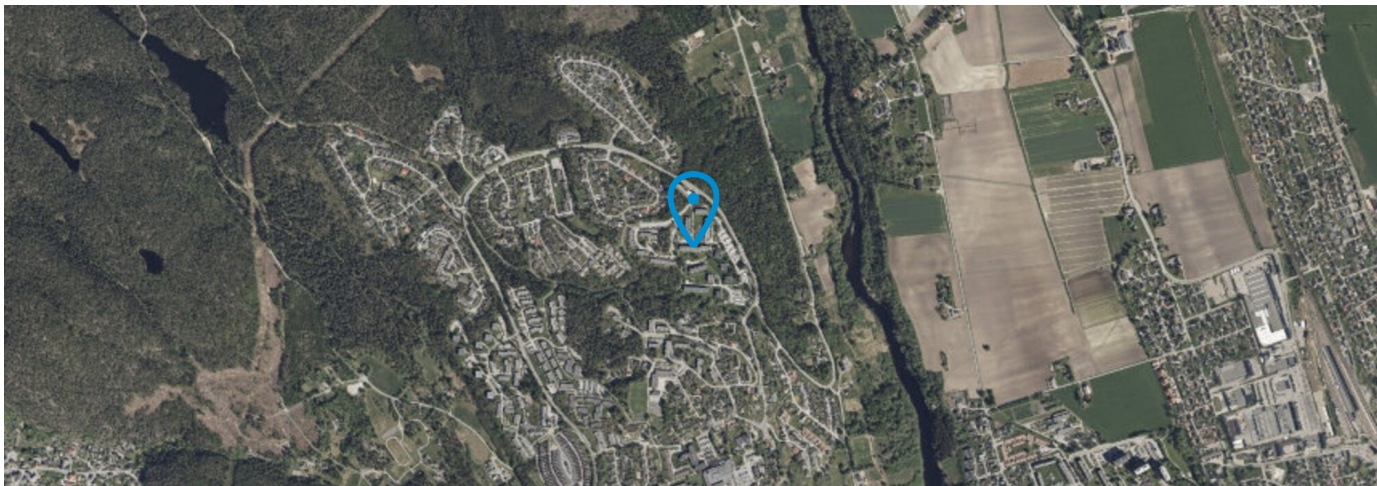


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	21%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 1410260075 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33

Øvre Maihaugen 3D, 3741 Skien

Andels nr. 3229 i Maihaugen II Borettslag, org.nr. 948526131

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

