NORDVIK

Plassane 6F

3 soverom | 109 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Plassane 6F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
21	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Egenerklæringsskjema
36	Vedlegg
67	Andre vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og innholdsrikt enderekkehus med 3 soverom og 2 bad (ett nytt i 2023). Fin terrasse, og ny bod under oppføring.

Prisantydning	**2 290 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**2 743 754,-**
Fellesgjeld	**452 664,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 779,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Området er et hyggelig boligfelt bestående av spredt rekkehusbebyggelse med fine og barnevennlige fellesarealer. Her har du flere lekeplasser i nabolaget, og også kort gangavstand til Stigeråsen skole med fine utearealer med blant annet ballbinge.

Boligen er pent oppgradert med nyere overflater, kjøkken og bad og inneholder tre soverom, to bad og romslig stue. I førsteetasje er det kjøkken med åpen løsning til spisestue med plass til stort spisebord. Løsningen er god med to bad og godt med lagringsplass i innvendig bod. Borettslaget bygger nye uteboder i disse dager

Innhold: 1. etasje: Gang/entré, soverom, kjøkken, bad, vaskerom, spisestue og to boder. 2. etasje: Gang, stue, bad og to soverom. 1 utvendig bod. Terrasse og veranda med trivelige, usjenert område og egen hagedel mot sydvest.

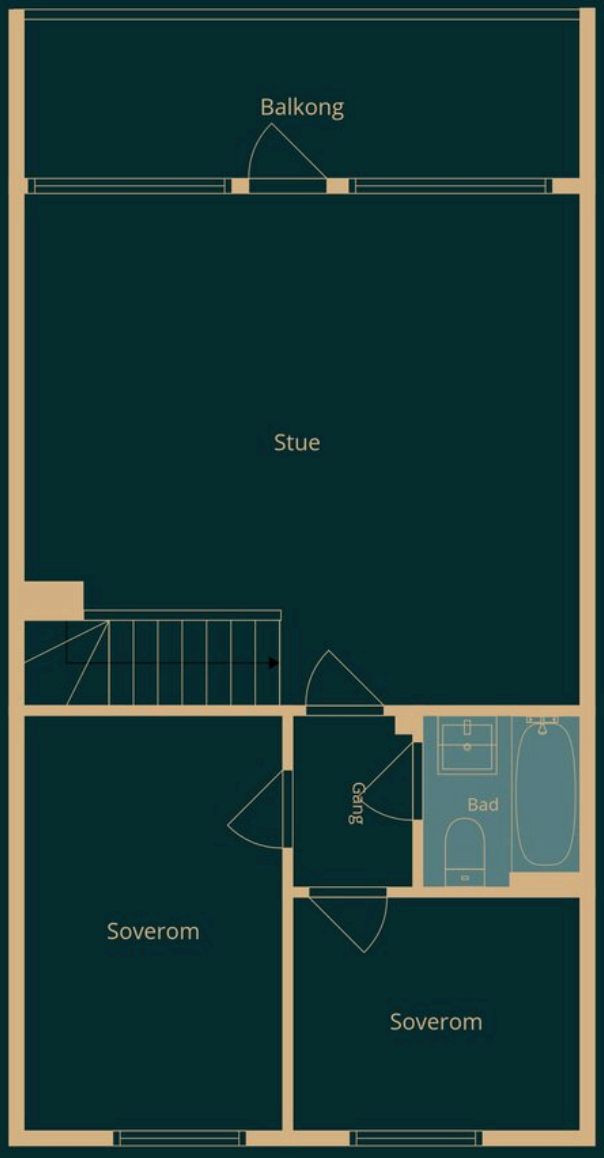
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

















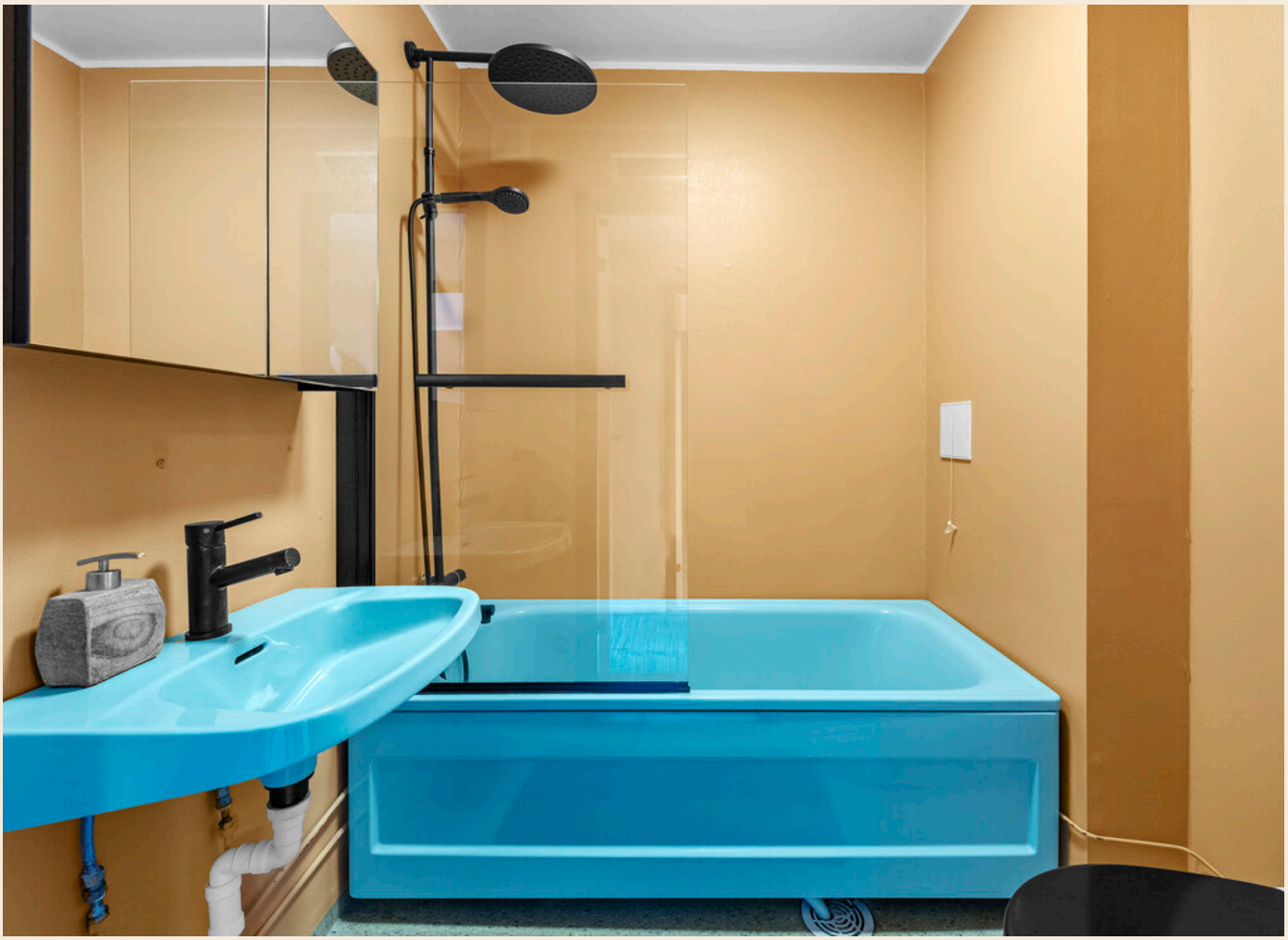













RYMAX APOLLO
EXCEED YOUR LIMITS



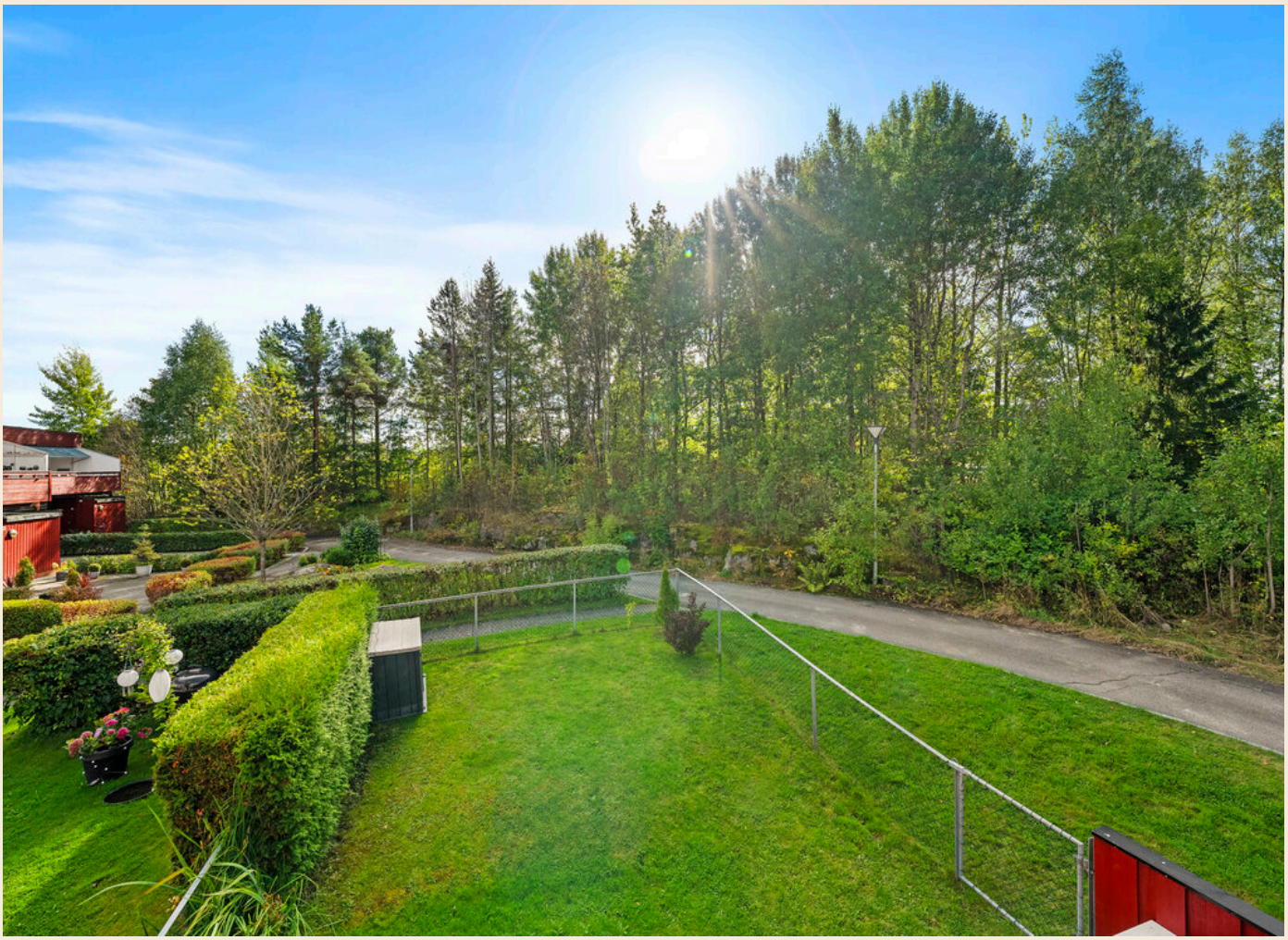












Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0283/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Plassane 6F, 3743 SKIEN
Gnr 2, bnr 546 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 3839 i Plassen Borettslag, org.nr. 851433562

Selger
Linda Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
452 664,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 742 664,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 743 754,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 753 254,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
Totalt BRA: 109 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Utvendige boder er under oppføring og er planlagt ferdigstilt i uke 39, 2026. Bodarealene er derfor ikke medtatt i arealoppmålingen eller beregningen av BRA-e i tilstandsrapporten.

I vilkårene for søknad om riving og oppføring av nye boder, «Vår ref. 26/2138-4», fremgår det at arealet skal meldes inn ved søknad om ferdigattest.

Innhold
1. etasje: Entré, gang, spisestue, kjøkken, soverom, bad/vaskerom, tørkerom/bod og bod
2. etasje: Trapperom, stue, soveromsgang, 2 soverom og baderom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Dette koselige rekkehuset har en god og praktisk planløsning over 2 etasjer med bla. soverom, bad og stue i begge etasjer, samt utgang til solrik

terrasse/hageområde og veranda. Det er lune og hyggelige rom, malt i dempete og lune farger. Denne boligen ligger på enden av rekken, og har en god intern beliggenhet.

Fra entré og gang kommer man inn til en hyggelig spisestue med god plass til spisebord. Videre er det utgang til terrasse og hageområde. Her er det montert markise på deler av terrassen. Fra spisestuen er det delvis åpen løsning til kjøkkenet. Det er også koselig spiseplass på enden av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt dobbel metallkum. Det er godt med arbeidsplass, og oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffer. Frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Nyere og moderne bad og vaskerom 1. etasje fra 2023, med baderomsplater på vegger og belegg med varme i gulv. Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt wc og baderomsinnredning med overliggende servant. Vegghengt speilskap. Fra baderommet er det videre inngang til vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ett soverom i denne etasjen. Soverommet har god plass til bred seng og tilhørende soveromsmøbler.

2. etasje
Fra trapperom kommer du opp til en lun og hyggelig stue med god plass til sofagruppe og øvrige møbler. Utgang til overbygget veranda med plass til enkel utegruppe. Det er pipe i stuen med mulighet for montering av ildsted.

Fra soveromsgang er det inngang til 2 soverom og ett bad.
Badet i denne etasjen er et eldre baderom, og har fått TG3 i tilstandsrapporten grunnet alder. Badet inneholder badekar og er modernisert med nyere dusjgarnityr på vegg og nyere glassvegg. Nyere vegghengt speilskap. Gulvstående toalett og servant på vegg. Nyere vegghengt speilskap. Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Det er 2 soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Soverom 2 har god plass til enkeltseng og øvrige soveromsmøbler.

Det er god oppbevaringsplass i garderober i denne boligen.

Bod som skal føres opp blir knyttet til bolig med inngang fra bod ved entré. Boden blir oppført som et godkjent 4 soverom, men kjøper står selv ansvarlig for å isolere og innrede denne. Dette må gjøres for å unngå kuldebro inn til leiligheten.

Parkering
Parkering på biloppstillingsplass. Det er etablert 5 el-billadere i borettslaget. Ved ønske om garasjeplass må man kontakte boligbyggelag for å bli satt på venteliste.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Blir bygget ny utebod i regi av Borettslaget av MESTO.
- Arbeid på baderom er utført av Byggmester H kiste og Bo Service AS.
- Takstmann har funnet fuktutslag ved lufteventil på fra tak utvendig.
- Husleien øker nå til ca. 8000 NOK i forbindelse med oppføring av nye uteboder.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Praktisk leilighet over 2 etasjer med 3 soverom. Bygningen er oppført med støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk mellom etasjeskiller og takdekke av betong. Borettslaget er i gang med omfattende utvendige oppgraderinger. Innvendig fremstår leiligheten som moderne og er oppgradert på flere områder, blant annet bad i 1. etasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik
kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk reflektorvarmer på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue

Utvendig:
Boligen er oppført med flatt tak over støpt dekke av støpt betong. Konstruksjonen er erfaringsmessig isolert over innvendig himling/dekke, og det antas at taket er tekket med sveiset papp. Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra 2. etasje, med de begrensninger dette gir.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, oppgradert utvendig med ny liggende og stående bordkledning fra 2018. Det er trevinduer med toppsving og fastkarm på stue i 1. etasje og 2. etasje. Vinduene er utvendig beslått med aluminium og har 2-lags isolerglass. Det er en malt hovedytterdør med flere innfelte glassfelt av 2-lags glass, samt malte terrasse- og balkongdører i 1. og 2. etasje. Dørene er utført i malt treverk og utvendig forseglet med aluminium. Dørene har 2-lags isolerglass. Balkongen er oppført i betong med rekkverk av tre, med adkomst fra stue i 2. etasje. Det er terrasser på terreng, med adkomst terrassedør 1. etasje.

Innvendig:
1. etasje har gulv av parkett, belegg på bod og baderom, samt laminat i vindfang. Laminat på gulv i 2. etasje, belegg på bad. Veggene har malt strietapet, tapet og malte slette overflater. Det er benyttet malte panelplater på soverom i 1. etasje og i stue i 2. etasje. Himlingene har glatte, malte betongoverflater. Skyvedørsgarderobe i gang i 1. etasje og stor garderobe på soverom i 2. etasje.

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).

Leiligheten har elementpipe fra 2. etasje og over tak. Sotluke er plassert i stue i 2. etasje. Ildsted er ikke montert. Det er en lakkert lukket tretrapp fra byggeår. Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Takkonstruksjon/Loft
- Terrasser og plattinger på terreng
- Innvendige vannledninger
- Fuktsikring og drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 2. Etasje > Bad > Generell

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da åpningen er over 10 cm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk reflektorvarmer på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
-Pipe i stuen 2. etasje med mulighet for montering av ildsted.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 779,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV, internett og garasjeplass, og fordeles slik:
Felleskostnader kr. 5589,-
Renter fellesgjeld kr. 1243,-
Avdrag fellesgjeld kr. 597,-
Garasjeplass kr. 350,- pr mnd.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 732 296,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 929 183,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett leveres av Viken fiber, og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Styreleder informerer pr 22.09.2026 om følgende: Borettslaget er nå inne i siste halvdel av vært store prosjekt med helt nye boder. Dette har resultert i en økning av felleskostnadene som allerede er vedtatt og er i ferd med å bli gjennomført for å komme opp på nivået vi må ligge på nå. Utover dette prosjektet er det ikke noe annet planlagt enn så lenge, men takene må rehabiliteres i løpet av ikke så mange år.

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl sbbl)

Forkjøpsrett
Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 virkedager etter at GBBL har utlyst boligen på sine hjemmesider, til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra Grenland boligbyggelag på kr. 8406,-. Kontakt megler for mer informasjon

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 452 664,-pr. 15.09.2026
Avdrag: Kr 597,-
Rentekostnader: Kr 1 243,-

Lånenummer: 15161802422
DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 15.09.2026: 13 427 383
Andel av saldo: 291 900
Første termin/første avdrag: 30.03.2026
Siste termin 30.12.2055
IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

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

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 41 649,- pr. 15.09.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Siste års godkjente regnskap er for 2025, og viser et overskudd på kr. 471.009,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 397.585,- Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er forbudt å ha ute-katt i borettslaget, hundehold kan søkes om til styret. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Den enkelte hundeier ansvarliggjøres på å overholde reglene satt for å ha hund og at dette ikke medfører utrygghet eller ekstra støy i borettslaget. Hunden skal holdes i bånd.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000587971

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 19 065 kvm (Eiertomt)
Hyggelig endeleilighet med flere uteplasser. Foran inngangspartiet er det plass til mindre utegruppe, og utenfor spisestuen i 1.etasje er det vestvendt terrasse, med videre adkomst til hageområdet. Fra stuen i 2.etasje er det utgang til overbygget veranda med plass til sittegruppe. Asfaltert felles parkeringsareal og adkomstveier. Det er lekeplass på fellesområde, sittebenker og få minutters gange til nydelige rekreasjonsområder i Gulsetmarka.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Hesselberggata, over Falkumbrua mot Gulset. Følg Gulsetringen oppover og ta etter hvert til høyre, inn Plassane. Ta første veg til høyre, og deretter første veg til venstre. Du får rekkehuset på høyre hånd. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Styreleder informerer om at boretteslaget ikke har utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette koselige rekkehuset ligger i et godt etablert og rolig borettslag på Gulset. Plassen borettslag er attraktivt og barnevennlig uten gjennomgangstrafikk. Det er gangstier til Stigeråsen barneskole (skolekrets), Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Flere turløyper i Gulsetmarka med gapahuk og flotte bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, skikarusell, hoppbakke (helårs) og akebakker. Det er tre lekeplasser i nærområdet. Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester samt gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Gulset barnehage (0-5 år) - 0.3 km
Lillefot barnehage (0-5 år) - 0.8 km
Granåsen barnehage (1-5 år) - 0.8 km

Skoler:
Stigeråsen barneskole (1-7 kl.) - 0.5 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) - 0.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) - 1.7 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) - 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 4.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 5.2 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.05.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Oppbevaringshus
2. Planering
3. Ekstra håndlist i trapp
4. Utvendige trapper

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det er gjort endringer på innvendige vegger i 1. etasje ved at veggen mellom vaskerom og bad er fjernet. Endringen medfører
ikke bruksendring av rom og er derfor ikke søknadspliktig som bruksendring

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Mindre endring av regplan for felt M - Gulset", datert 01.01.0001 , og er regulert til boligbebyggelse og annen veggrunn - grøntareal.

Reguleringsplan "Regulerings-bebyggelses- og tomtedelingsplan for felt M", datert 02.01.1976, og er regulert til gangvei, felles gangareal, boliger, høyspenningsanlegg, felles parkeringsplass og kjørevei.

Reguleringsplan "Reguleringsplan for Gulset senter" datert 27.09.1977.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, veg- nåværende og friområde - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,35% av salgssum (min. kr. 31 050,-) – estimert til kr. 31 050,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 485,-

Samlet skal selger betale kr. 118 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Plassane 6F

Nabolaget Nygårdåsen/Plassane - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 96 elever, 8 klasser	18 min 1.7 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	6 min 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 5.2 km

Offentlig transport

Falkåsen Linje M1, M1N, P10	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 9.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min

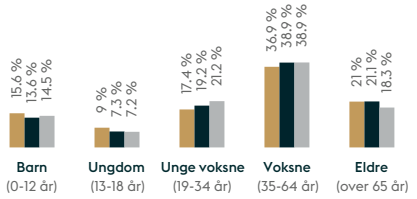
Barnehager

Gulset barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.3 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	9 min 0.8 km
Granåsen barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	8 min
Coop Extra Gulset	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdåsen/Plassane	1 028	510
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Plassane aktivitetsanlegg	1 min
Stigeråsen skole	4 min
SKY Fitness Gulsethallen	10 min
SKY Fitness Skien	9 min

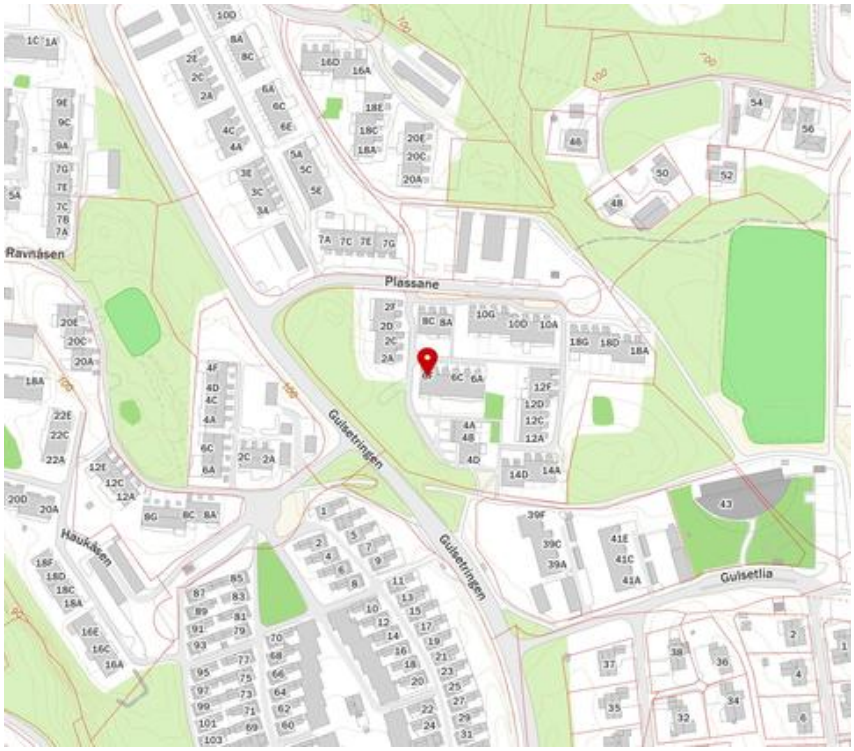
«Er stille og rolig, ikke langt fra sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0283/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Plassane 6F, 3743 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Linda Pettersen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000587971
Forsikret i: IF Forsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester H Kiste AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bo Service AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blir bygget ny utebod i regi av Borettslaget av MESTO

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Offentlig

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: HONNESTA Takst AS har funnet fuktutslag ved lufteventil på fra tak utvendig

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: HONNESTA Takst AS September 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Økt husleie til ca 8000 NOK i forbindelse med oppføring av nye uteboder

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0283/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linda Pettersen	**2026-09-17**

Identifikasjon

Linda Pettersen

Signicat

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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Plassane 6F , 3743 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 546
Andelsnummer 3839

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1242 **Eiendomsverdi ref nr:** HT2083

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

HONESTA TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk leilighet over 2 etasjer med 3 soverom. Bygningen er oppført med støpt plate på mark, yttervegger i bindingsverk mellom etasjeskiller og takdekke av betong. Borettslaget er i gang med omfattende utvendige oppgraderinger. Innvendig fremstår leiligheten som moderne og er oppgradert på flere områder, blant annet bad i 1. etasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk reflektorvarmer på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med flatt tak over støpt dekke av støpt betong. Konstruksjonen er erfaringsmessig isolert over innvendig himling/dekke, og det antas at taket er tekket med sveiset papp. Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra 2. etasje, med de begrensninger dette gir.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, oppgradert utvendig med ny liggende og stående bordkledning fra 2018.
Det er trevinduer med toppsving og fastkarm på stue i 1. etasje og 2. etasje. Vinduene er utvendig beslått med aluminium og har 2-lags isolerglass.
Det er en malt hovedytterdør med flere innfelte glassfelt av 2-lags glass, samt malte terrasse- og balkongdører i 1. og 2. etasje. Dørene er utført i malt treverk og utvendig forseglet med aluminium.
Dørene har 2-lags isolerglass.
Balkongen er oppført i betong med rekkverk av tre, med adkomst fra stue i 2. etasje.
Det er terrasser på terreng, med adkomst terrassedør 1. etasje

INNVENDIG Gå til side

1. etasje har gulv av parkett, belegg på bod og baderom, samt laminat i vindfang.
Laminat på gulv i 2. etasje, belegg på bad.
Veggene har malt strietapet, tapet og malte slette overflater. Det er benyttet malte panelplater på soverom i 1. etasje og i stue i 2. etasje. Himlingene har glatte, malte betongoverflater.
Skyvedørsgarderobe i gang i 1. etasje og stor garderobe på soverom i 2. etasje.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Leiligheten har elementpipe fra 2. etasje og over tak. Sotluke er plassert i stue i 2. etasje. Ildsted er ikke montert.
Det er en lakkert lukket tretrapp fra byggeår.
Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon som faktura og sluttdokumentas fra utførene.
- Våtrommet har våtromsplater på veggene og himling av malt betong.
- Gulvet har vinylbelegg, og varmekilden er reflektorvarme. Det er registrert fall mot sluk.
- Synlig vanntett sjikt av våtromsplate på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er nytt plastsluk under dusjkabinett.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, og det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse da badet er fra byggeår.
- Baderommet er innredet med servant, badekar og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte over dørblad mot karm, som sikrer god tilførsel av luft

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapet på vegg, samt malt flat himling i betong.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg/tak, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Deler av vannrørene i 1. etasje ble oppgradert i 2023.
Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Stakemuligheter i bod/teknisk rom.
Borettslagsleiligheten har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra bad.
Det er luft til luft varmepumpe, montert i stue.
Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert et automatisk vannstoppesystem.
230 V elektrisk anlegg med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i bod i 1. etasje.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og løsmasser.
Boligen er oppført med plate på mark og drenerende masser rundt muren.
Bygningen har betonggrunnmur som er utført som støpt plate på mark. Fundamentert og isolert etter vanlig praksis for byggeåret

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. For slike eldre bygg utstedes det normalt ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

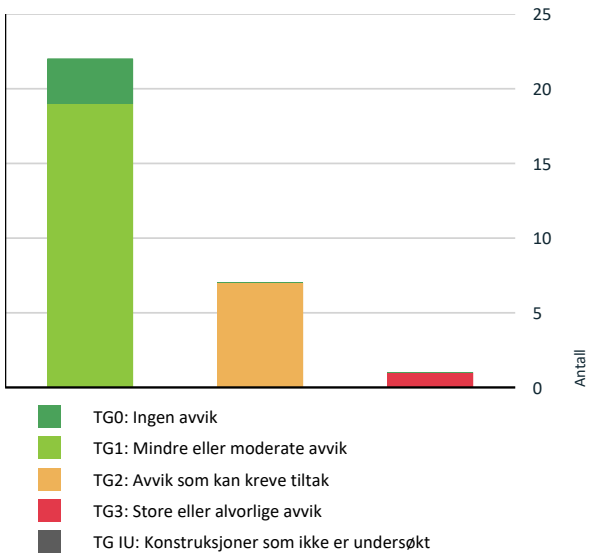
Det er gjort endringer på innvendige vegger i 1. etasje ved at veggen mellom vaskerom og bad er fjernet. Endringen medfører ikke bruksendring av rom og er derfor ikke søknadspliktig som bruksendring.

Det foreligger vedtak om riving og oppføring av nye utvendige boder, «Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr. 315/26». Tegninger er fremlagt.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

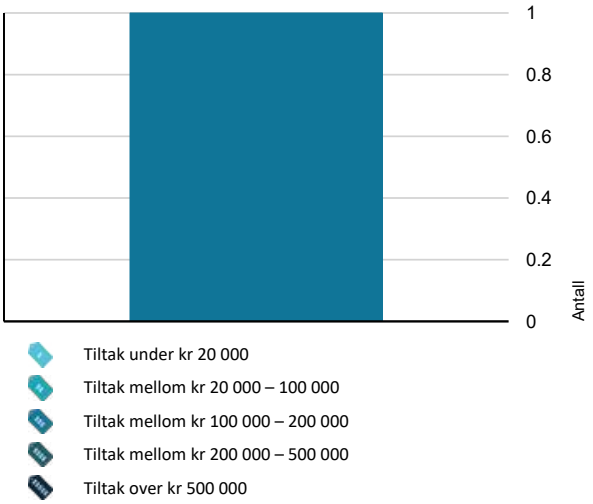
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring. Relevante opplysninger som fremkommer av egenerklæringen, vil likevel bli vurdert og lagt til grunn i tilstandsrapporten.Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring. Relevante opplysninger som fremkommer av egenerklæringen, vil likevel bli vurdert og lagt til grunn i tilstandsrapporten.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet og sol, temperatur 16 til 20 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det registreres utposning i overflatebehandlingen på stue og gang ved luftkanaler. Dette kan tyde på fukt eller temperaturforskjeller som danner kondens.

Ved bruk av fuktmåler og overflatesøk måles noe høye fuktverdier i dette området.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side
Overflatene har noen sprekker og er stedvis noe værslitte. Det må påregnes normalt vedlikehold.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet, er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved deler av bygget og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da åpningen er over 10 cm. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen er oppført med flatt tak over støpt dekke av betong. Konstruksjonen er erfaringsmessig isolert over innvendig himling/dekke, og det antas at taket er tekket med sveiset papp. Taktekkingen er ikke besiktiget, da dette krever lengre stige og tillatelse fra borettslaget.

Taktekking, takkonstruksjon, beslag og nedløp ligger under borettslagets ansvarsområde.

Takkonstruksjonen er derfor kun besiktiget fra 2. etasje, med de begrensninger dette gir. Dersom det ønskes en nærmere besiktigelse av taktekkingen, må dette gjøres i regi av borettslaget, med sikker tilkomst og byggteknisk kompetanse.

Drift og vedlikehold av tak og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det registreres utposning i overflatebehandlingen på stue og gang ved luftkanaler. Dette kan tyde på fukt eller temperaturforskjeller som danner kondens.

Ved bruk av fuktmåler og overflatesøk måles noe høye fuktverdier i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til utposningene og de forhøyede fuktverdiene.
Tiltak for å utbedre eventuelle fuktskader og forhindre videre fuktinntrengning bør iverksettes, for å unngå risiko for soppdannelse, råte og skader på konstruksjonen.
Utbedringene og kontroll er kun mulig å gjenomføre fra utvendig tak.
Mulige årsaker kan være eldre taktekking, skader i taktekking, begrenset isolering, nedsatt isoleringsevne på tak eller luftkanaler.

Tilstandsrapport







Det er observert merker etter fukt i himlingen ved luftekanal i gang og stue i 2. etasje. Fuktsøk i området ga utslag på noe forhøyet fuktverdi.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, oppgradert utvendig med ny liggende og stående bordkledning fra 2018. Veggene er isolert etter byggetidens krav, og det ble registrert musesperre bak kledningen av metall.

Utvendig vedlikehold av yttervegger og øvrige fasadeinstallasjoner ligger normalt under borettslagets ansvarsområde.
Det er utført stikkprøver med skrutrekker og bildedokumentasjon på fasadesidene.





Lufting og musesperre bak kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med toppsving og fastkarm på stue i 1. etasje og 2. etasje. Vinduene er utvendig beslått med aluminium og har 2-lags isolerglass.
Drift og større vedlikehold av vinduer ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør med flere innfelte glassfelt av 2-lags glass, samt malte terrasse- og balkongdører i 1. og 2. etasje. Dørene er utført i malt treverk og utvendig forseglet med aluminium. Dørene har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Ytterdør



Balkongdør



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i betong med rekkverk av tre, med adkomst fra stue i 2. etasje.
Utførelsen er etter byggetidens krav
Større drift og vedlikehold av utvendig balkong ligger under borettslaget ansvarsområde. Normal vedlikehold faller på eier.

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da åpningen er over 10 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng. Understøttelsen er ukjent/ikke synlig og er derfor ikke vurdert.
Det er registrert fiberduk mot grunnen mellom bjelkelaget av impregnert tre og grunnforholdene.
Gulvet består av overflatebehandlede, impregnerte terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har noen sprekker og er stedvis noe værslitte. Det må påregnes normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forvitring og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.





Fiberduk mot grunn og bjelkelag av konstruksjonsvirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje har gulv av parkett, belegg på bod og baderom, samt laminat i vindfang.
Laminat på gulv i 2. etasje, belegg på bad.
Overflatene er synlig brukt uten skader.
Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malt strietapet, tapet og malte slette overflater. Det er benyttet malte panelplater på soverom i 1. etasje og i stue i 2. etasje. Himlingene har glatte, malte betongoverflater.

Skyvedørsgarderobe i gang i 1. etasje og stor garderobe på soverom i 2. etasje.

Det er tegn til egeninnsats ved utførelse av tapetsering, strie og overflatebehandling. Overflatene fremstår som brukte, uten vesentlige synlige skader.

Tilstandsrapport

Kjøper bør selv vurdere overflatenes tilstand og standard ut fra eget bruksbehov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 9 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av gjesterommet ble det registrert et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 8 mm, over 2 meter.



Støpt dekke mellom etasjene.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon ble innført, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU viser kartet moderate til lave forekomster av radon i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Ifølge NGU viser kartet moderate til lave forekomster av radon i området.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe fra 2. etasje og over tak. Sotluke er plassert i stue i 2. etasje. Ildsted er ikke montert. Pipa er ikke videre vurdert.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en lakkert lukket tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører og malte fyllingsdører.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon som faktura og sluttdokumentas fra utførene. Arbeidet er utført av Byggmester H Kiste AS og tettesjikt av Bo Service AS

- Våtrommet har våtromsplater på veggene og himling av malt betong.
- Gulvet har vinylbelegg, og varmekilden er reflektorvarme. Det er registrert fall mot sluk.
- Synlig vanntett sjikt av våtromsplate på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er nytt plastsluk under dusjkabinett.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

- Mekanisk avtrekk, og det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsplater på veggene og himling av malt betong.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Badet må kun benyttes med lukket dusjløsning, som dusjkabinett eller bevegelige dusjdører, for å forhindre at vann kommer i kontakt med materialer som ikke er fuktbestandige.
Dersom dette ikke overholdes, er det risiko for fuktskader og redusert levetid på døren og tilstøtende konstruksjoner.



Våtsonen og avstander etter forskrift



Fuget mellom plate og Aluminiumsskinne i våt sone.

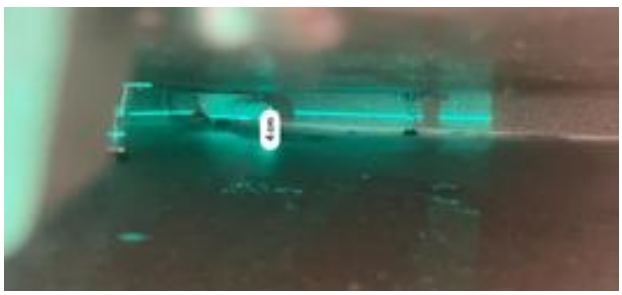
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, varmekilde er reflektorvarme. Registrert fall mot sluk på ca. 40 mm.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

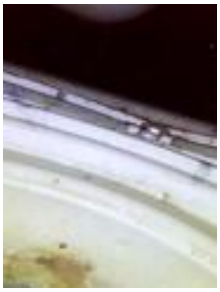
Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsplate på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Gjennomføring i gulv.



Vinylbelegg på gulv er ført under og klemt av slukets klemring. Dokumentasjon (Faktura) er lagt frem. Utført av: Boligbyggelagenes Boservice AS

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til en gunstig luftsirkulasjon.



Spalte under dør.



Det registreres avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra kjøkken til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 13,7%, noe som indikerer at trevirket er tørt. Innvendig vegg er med stålsvill og målingen er utført i veggplate av gips.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse da badet er fra byggeår. Det blir opplyst at overflatebehandling av vegger er utført ved bruk av egeninnsats med dokumentert maling for våtrom.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at overflatebehandling av vegger er utført som egeninnsats. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Våtrommet har behov for oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Utfyllende beskrivelse:
Baderommet er fra byggeåret 1977. Gulvet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter, og det er plastsluk fra byggeår. Det er fall mot sluk på ca. 26 mm. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran/tettesjikt ved dørterskelen er målt til ca. 63 mm.
Avvik:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger fra byggeåret 1977. Tettesjiktet har som følge av alder usikker gjenværende funksjon og levetid.
Konsekvens/tiltak:
Alder på våtrommets tettesjikt øker risikoen for redusert funksjon og tetthet, med fare for fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt.

Vegger – 2023
Avvik:
Veggene er overflatebehandlet i 2023 med JOTUN våtromssystem som egeninnsats. Det er fremlagt kvittering for kjøp av LADY Aqua våtromsmaling, men det foreligger ikke komplett dokumentasjon på systemoppbygning eller utførelse i henhold til produsentens anvisninger. Det er heller ikke observert tydelig tetting ved veggmontert dusjarmatur eller ved overgang mellom badekar og vegg.
Konsekvens/tiltak:
Det er usikkerhet knyttet til om overflatebehandlingen/tettesjiktet er sammenhengende og korrekt utført ved overganger og gjennomføringer. Eventuell svikt kan medføre vanninntrengning i underliggende veggkonstruksjon.
Utførelsen bør kontrolleres mot dokumentasjonen for benyttet JOTUN-system. Overganger ved badekar og gjennomføringer/innfestinger bør kontrolleres nærmere, og eventuelle mangler bør utbedres.

Dør i våtsone
Avvik:
Dør med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone ved servant. Baderommet er under 4 m², og hele rommet regnes derfor som våtsone.
Konsekvens/tiltak:
Dagens løsning medfører økt risiko for oppfukting og skader på dør og tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller annen vannpåvirkning. Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller etableres en løsning som ivaretar nødvendig fuktsikring av døren.

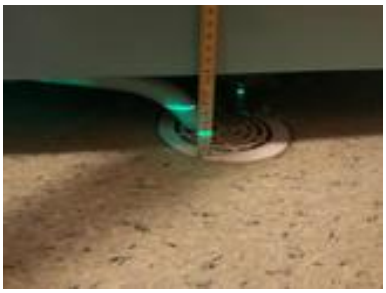
Gulv og eldre tettesjikt
Avvik:
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv, etablert før år 2000. Tettesjiktets gjenværende funksjon og levetid er usikker som følge av alder.
Konsekvens/tiltak:
Alder på tettesjiktet øker risikoen for redusert funksjon og tetthet, med fare for fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner. Det må påregnes behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet på sikt.

Toalett
Badet er utstyrt med servant med enhåndsbetjening for vann, badekar og frittstående toalett.
Avvik:
Det er registrert riss og avskallinger på toalettet.
Konsekvens/tiltak:
Riss og avskallinger kan utvikle seg videre og medføre redusert funksjon eller lekkasje dersom skaden forverres. Toalettet bør utbedres eller skiftes ved behov.

Kostnadsestimatet er basert på full oppgradering/rehabilitering av våtrommet til dagens nivå, inkludert nødvendige arbeider, materialer og dokumentasjon. Det er lagt til grunn materialer og utførelse på et nivå tilsvarende det som er benyttet i våtrommet i dag. Sluket bør skiftes som en del av oppgraderingen for å sikre en helhetlig og dokumenterbar våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte over dørblad mot karm, som sikrer god tilførsel av luft og bidrar til gunstig luftsirkulasjon.



Mekanisk avtrekk



Det er etablert tilluftsspalte mellom dørblad og karm

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8,2 %. Siden bunnsvillen er av stål, er fuktmåling utført i gipsplate mot baderom og badekar.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og tapet på vegg, samt malt flat himling i betong.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: oppvaskmaskin. Frittstående komfyr, kjøleskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Overflatene på innredning er oppgradert i 2023.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Deler av vannrørene i 1. etasje ble oppgradert i 2023.

Kun vannrør inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Drift og vedlikehold av vannledninger utenfor leiligheten ligger under borettslagets ansvarsområde. Eventuelle tiltak eller utskiftninger i disse områdene, håndteres av borettslaget. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige vannrør inne i leiligheten faller derimot under eierens ansvar.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd. Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet samt sopp- og muggdannelser.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte vannrørene til plast som rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Stoppekran er plassert på bad.



Vannrør i kobber

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av avløpssystemet utenfor leiligheten ligger normalt under borettslagets ansvarsområde. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige avløpsrør inne i leiligheten, faller derimot under eierens ansvar.

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør. Stakemuligheter i bod/teknisk rom.

Tilstandsrapport



Lufting av avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Borettslagsleiligheten har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg og mekanisk avtrekk fra bad.



TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.
Luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi plassert på stue, produksjonsår 2022.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe montert i stue

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter. Det er ikke sluk i rommet, men det er montert et automatisk vannstoppesystem.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230 V elektrisk anlegg med skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i bod i 1. etasje. Målernummer: 04779682.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er utført endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opprinnelig fra 1977 og har høy alder.

Takstingeniøren har foretatt en forenklet visuell kontroll av det elektriske anlegget. Det er blant annet sett etter synlige mangler, fare for berøring av strømførende deler, innfesting av kabelføringer, tegn til brannfare samt fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer for installasjoner og oppgraderinger etter 1999.

Kontrollen er begrenset og omfatter ikke en fullstendig kontroll av det elektriske anlegget. Skjulte feil og mangler kan derfor forekomme uten at disse avdekkes ved denne typen kontroll.

På bakgrunn av anleggets alder, utførte endringer og at det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, anbefales det å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av anleggets alder og utførte endringer kan det forekomme skjulte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell og forenklet kontroll. Feil i det elektriske anlegget kan medføre fare for elektrisk støt, varmgang og brann.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet for å redusere risikoen for personskade og brann.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.





Brannslukker fra 2026

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført med plate på mark og drenerende masser rundt muren, noe som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert fuktsikring på mur. Drenerende masser er fra 1977.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet, er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikringen bør vurderes nærmere og eventuelt oppgraderes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering/drenerende masser, anbefales det etablert fall i terrenget på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er utført som støpt plate på mark. Fundamentert og isolert etter vanlig praksis for byggeåret.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene mot nord er under utbedring/oppgradering i forbindelse med nye utvendige boder.

Det er svakt fall mot grunnmur både fra vest- og sydsiden.

Området har en fysisk risiko for overvann i risikosone 1 av 6 (Kilde: Kartverket, NVE og NGI).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren ved deler av bygget og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres om mulig hvor vann kan sige mot grunnmur (Vest side) slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren. Manglende fall øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og konstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS plastrør og er fra 1977. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør og er fra 1977. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Drift og vedlikehold av utvendig vann og avløpsledninger ligger under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Vannledningene bør vurderes for utskifting, da galvaniserte stålrør over 25 år har økt risiko for tæring, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige vannskader og behov for akutt reparasjon.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Avløpsledningene bør kontrolleres av fagperson, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpningene i rekkverket på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter, da åpningen er over 10 cm.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpningene i rekkverket bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- På grunn av anleggets alder og utførte endringer kan det forekomme skjulte feil eller mangler som ikke avdekkes ved en visuell og forenklet kontroll. Feil i det elektriske anlegget kan medføre fare for elektrisk støt, varmgang og brann.

Det anbefales å få anlegget kontrollert av registrert elektrovirksomhet for å redusere risikoen for personskade og brann.

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	54			54	22
2. Etasje	55			55	9
SUM	**109**				**31**
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom, bad, bod, stue, kjøkken, bod/teknisk rom		
2. Etasje	Soverom, hoved soverom, bad, stue m/trapp		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

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

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Utvendige boder er under oppføring og er planlagt ferdigstilt i uke 39, 2026. Bodarealene er derfor ikke medtatt i arealoppmålingen eller beregningen av BRA-e i tilstandsrapporten.
I vilkårene for søknad om riving og oppføring av nye boder, «Vår ref. 26/2138-4», fremgår det at arealet skal meldes inn ved søknad om ferdigattest.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. For slike eldre bygg utstedes det normalt ikke ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Det er gjort endringer på innvendige vegger i 1. etasje ved at veggen mellom vaskerom og bad er fjernet. Endringen medfører ikke bruksendring av rom og er derfor ikke søknadspliktig som bruksendring.

Det foreligger vedtak om riving og oppføring av nye utvendige boder, «Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr. 315/26». Tegninger er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nye overflater bad 1. etasje - utført av BYGGMESTER H.KISTE AS - 2023

Nye utvendige boder - utføres av Mesto Entreprenør AS - 2026

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	546		0	19065.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Plassane 6F

Hjemmelshaver
Plassen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/PLASSEN BORETTSLAG	851433562	H0101		Pettersen Linda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3839	100	*15.09.2026*	65 900	*15.09.2026*	41 649	*15.09.2026*	294 100	*15.09.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 802 814	Samlet innskuddskapital:		3 031 400
Kortsiktig gjeld (-)	-	979 725	Langsiktig gjeld (+):	+	13 528 614
Disponible midler:		1 823 089	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		16 560 014

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Gulset i Skien. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til grøntområder, lekeplasser, skoler og barnehager. Det er kort vei til dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud, mens Skien sentrum med et bredere utvalg av butikker, service- og kulturtilbud ligger en kort kjøretur unna.

Området har gode muligheter for bruk av kollektivtransport, og det er flere bussforbindelser i nærområdet. Det er også gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter i nærliggende grøntområder.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei og interne adkomstveier i boligområdet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal og utgjør ca. 19 065 m². Dette innebærer at borettslaget eier og disponerer arealene i fellesskap. Hver leilighet disponerer en mindre parsell foran leiligheten mot vest, opparbeidet med markterrasse i tre, gressplen og enkel beplantning.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring NUF	SP0000587971			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

VEDTEKTER

for Plassen borettslag, org nr. 851433562

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 8.8.1975. Endret på generalforsamlinger 13.3.1978, 29.4.1980, 5.5.1987, 7.3.2005, 26.8.2017 og 20.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Andelshavere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

(4) 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Kun andelseiere i borettslaget kan disponere garasje. Ved overtagelse av garasje betales depositum fastsatt av styret til forrige bruker av garasjen. Det betales i tillegg en fast månedlig sum – felleskostnad, som settes av til løpende periodisk vedlikehold, samt betaling av strømutgifter. Når en garasje blir ledig, fordeles denne til andelseiere som har meldt sin interesse ved å sette seg på venteliste. Den som står øverst på listen får tilbudet. Andelseiere som ikke har garasje fra før, prioriteres før de som allerede disponerer garasje.

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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER
FOR
Plassen Borettslag

SIST ENDRET VED styremøte 19.03.22

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging osv., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ved egen gårdsplass/adkomst.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Beboere plikter å delta på årlig dugnad høst/vår for å sammen vedlikeholde fellesarealene.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

- Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring, av/pålessing.
- Unødvendig innkjøring på internveiene skal ikke skje etter kl 23.00
- Parkering av båt/tilhengere/biler som er i ustand over lengere tid er ikke tillatt på felles parkeringsområde.
- 5 Plasser er avholdt el-bil, parkering på nærliggende plasser må gjøres så det allikevel kan lades på naboplassen.

6. Dyrehold

Det er forbudt å ha ute-katt i borettslaget, hundehold kan søkes om til styret. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.
Den enkelte hundeier ansvarliggjøres på å overholde reglene satt for å ha hund og at dette ikke medfører utrygghet eller ekstra støy i borettslaget. Hunden skal holdes i bånd.

7. Andre bestemmelser

- Lufting og tørking av tøy bør skje på virkedager, dvs. man-lørd.
- Hund skal holdes i bånd og plukkes opp etter
- Beboere plikter å holde orden i egen hage – klippe gress og andre vekster, det finnes utstyr for dette i fellesgarasjen. Høyde på trær og busker tilgrensende andres hage, må beboere bli enige om mtp. solforhold osv.
- Det er ikke tilatt å lade bil inne i garasjen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

ambita

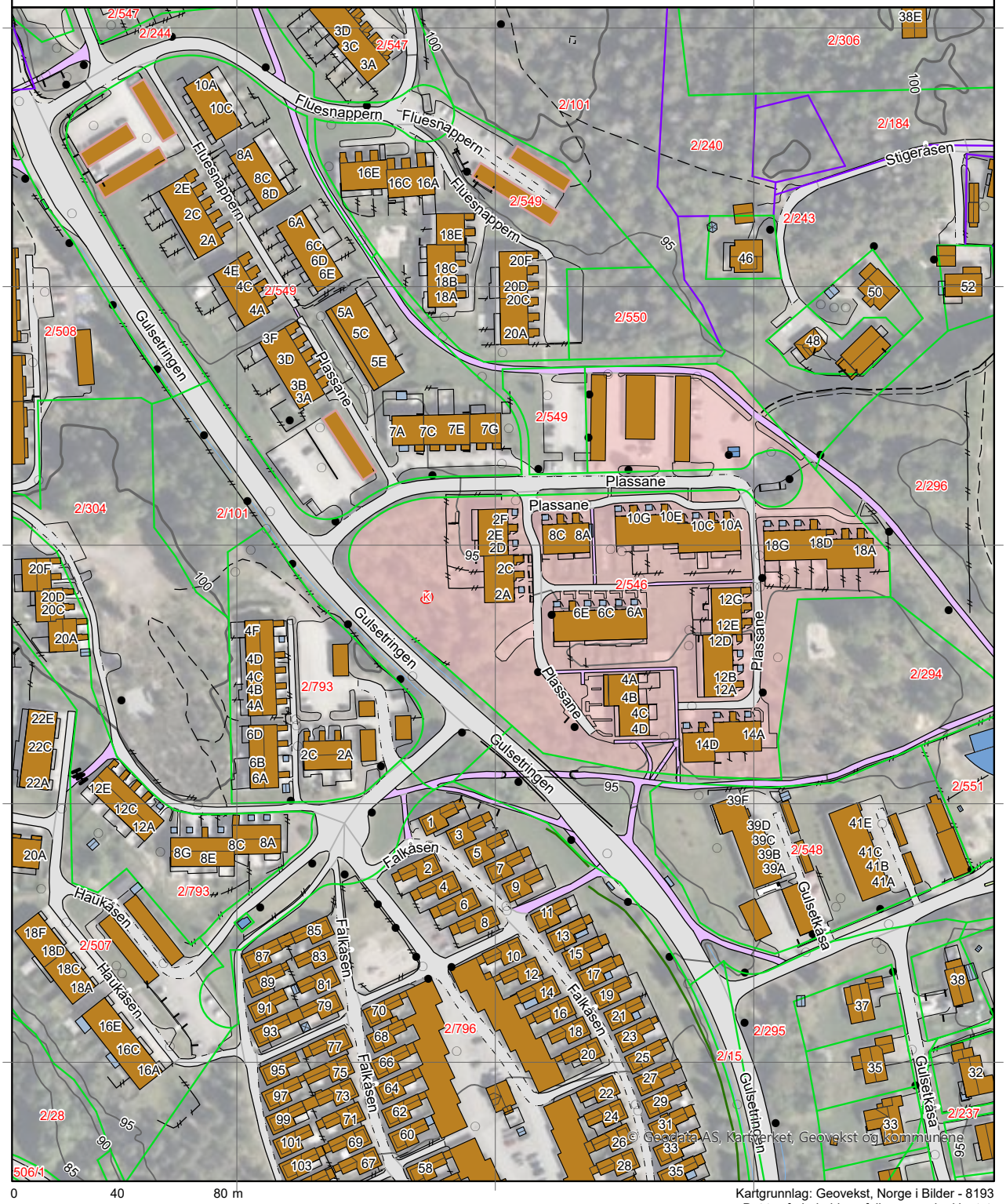
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/546/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 15.9.2026



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

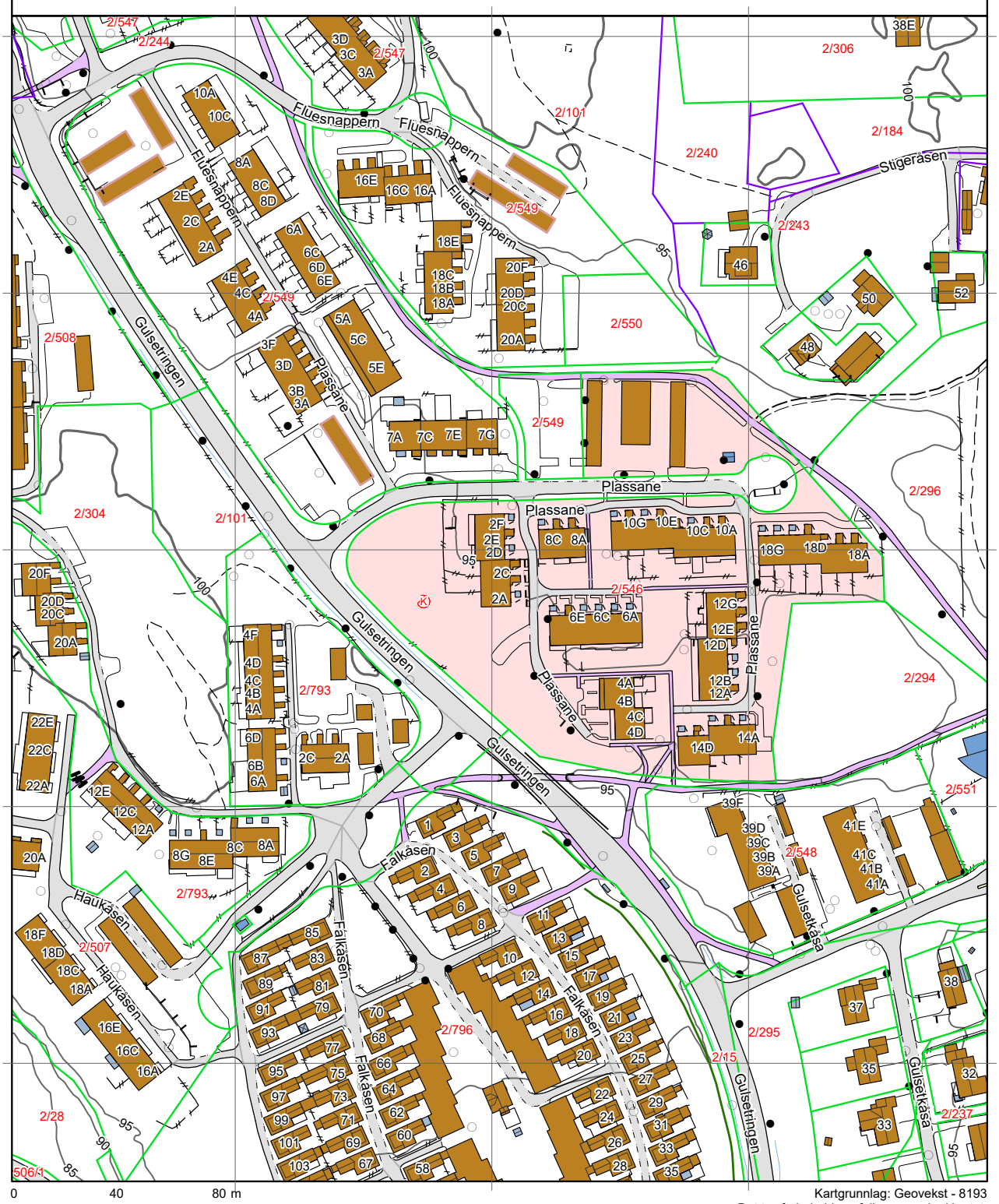
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/546/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:2000
Dato: 15.9.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

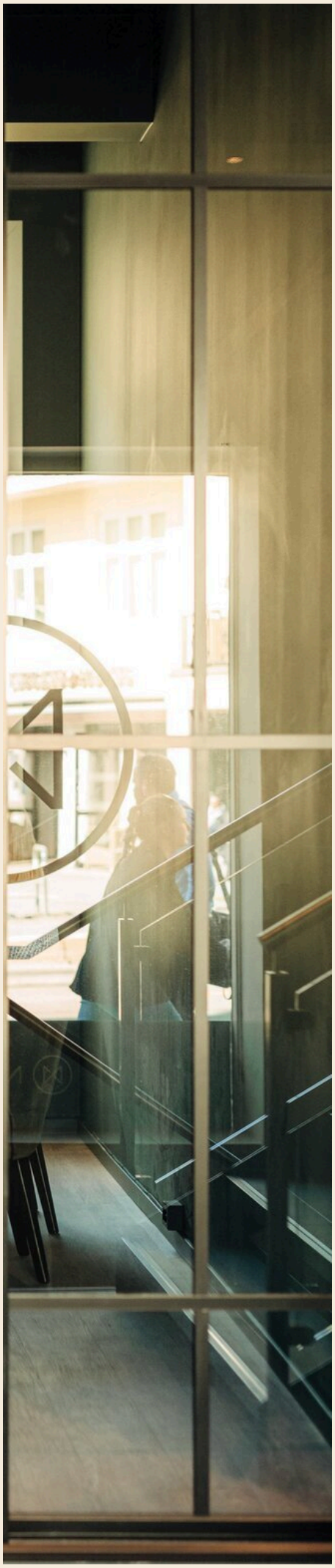


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0283/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Plassane 6F 3743 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 546 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147