NORDVIK

# Skogmo 48

2 soverom | 65 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Skogmo 48

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 18 | Om boligen |
| 27 | Nabolagsprofil |
| 28 | Tilstandsrapport |
| 46 | Egenerklæringsskjema |
| 53 | Andre vedlegg |
| 65 | Kontaktinfo |
| 68 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 71 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 72 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 18.02.2026

# Nøkkelinformasjon



## Lys og pen 3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt og overbygd terrasse| Delikat kjøkken fra 2023

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **1 750 000,-** |
| Omkostninger | **1 380,-** |
| Totalpris | **2 217 006,-** |
| Fellesgjeld | **465 626,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **8 348,-** |
| BRA-i | **65 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1953** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

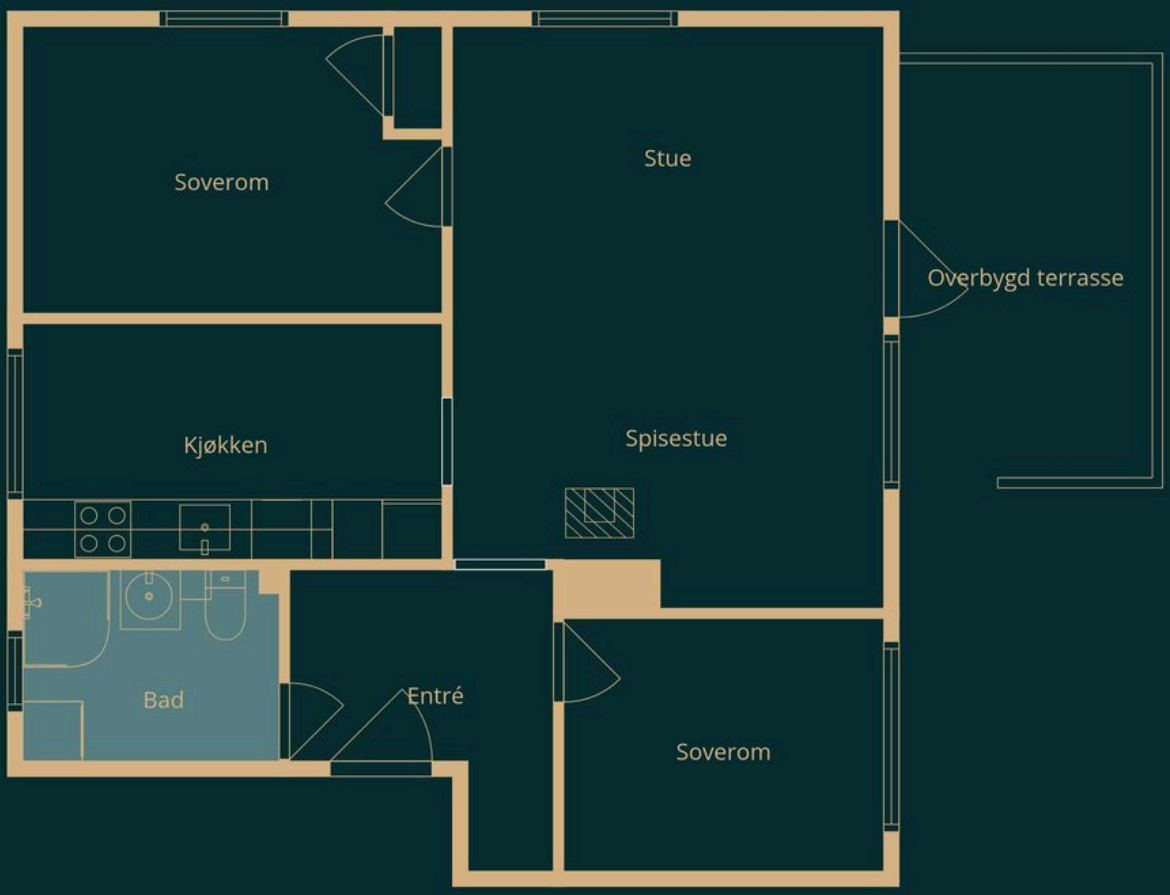
Velkommen til Skogmo 48!

- Lys stue med god plass til sofagruppe og spisebord
- Nytt Epoq kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer
- 2 gode soverom
- Helfliset baderom
- Oppussing av gang i 2026
- Peisovn og varmepumpe i stue
- Nye vinduer i 2010 og 2023
- Koselig overbygd terrasse med gode solforhold
- Parkering rett utenfor boligen
- Gangavstand til dagligvarebutikk, apotek og bussforbindelser mm
- Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med bla. Hvitsteintjenn
- Parkeringsplass og gjesteparkering med elbilladere

Velkommen til visning!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm




NORDVIK

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




















CARPE
DIEM


AEG
SAMSUNG
















SPAR
6.30-22(8-20)







# 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/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
24-0030/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Skogmo 48, 3735 SKIEN
Gnr 220, bnr 639 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 18 i Skogmo 10-17 Borettslag, org.nr. 848496812

**Selgere**
Kristoffer Falck
Silje Helliksen Loen

**Kjøpesum og omkostninger**
1 750 000,- (Prisantydning)
465 626,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 215 626,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 217 006,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 226 506,- (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**
1953

**Etasje**
1

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 24 kvm. Balkong og terrasse

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 8 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod på loft
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er målt med Lidar-basert 3D-skanning og kontrollert med håndholdt laser etter NS 3940:2023. Metoden har dokumentert nøyaktighet innenfor ±2-3 %, i samsvar med toleransekravet i avhendingsloven. Små avvik kan forekomme som følge av begrenset tilkomst eller ujevnheter i bygningskroppen.

**Innhold**
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og baderom.

**Standard**
Entré:
Velkommen inn i romslig entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til bad på venstre side, stue rett frem, samt soverom på høyre side.

Stue:
Lys og pen stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet og har plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til solrik og overbygget terrasse. Det er montert både peisovn og varmepumpe i stue som gir god oppvarming.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra Epoq som er pusset opp i 2023. Kjøkkenet har innredning med grå profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er meget god oppbevaringsplass i over- og underskap samt skuffeseksjoner. Det er pene og praktiske Kitchen Boards med marmorstil på vegg og langs kjøkkenbenken. Innredningen har integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Bad:
På badet er det fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Badet inneholder servant over skapinnredning, speil med overliggende belysning, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:
Det er 2 soverom i denne leiligheten, et med tilkomst fra stue og et fra gang. Begge soverommene er romslige med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement.

**Parkering**
Parkeringsplass rett ved bolig, i tillegg felles ladeplass på fellesparkering.

**Modernisering og påkostninger**
- Kjøkken er pusset opp i 2023.
- Veranda og fasade på verandaside pusset opp i 2023.
- Plantet hekk i hage.
- Gangen er pusset opp i 2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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: Magnar Larsen, etterisolere og la ny kledning i februar 2022. De bygde også veranda bytter et vindu og verandadør. I regi av borettslag.

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: Hafsund elektro koblet i januar 2023, opp kjøkken.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? det liggende en sluttkontroll i Boligmappa fra 2016.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslag

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Beskriv: kommunalt

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: overvann kum satt ned i hagen.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? dette er utført av Borettslaget, fra november 2025 til januar 2026.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Branntilsyn utført i januar 2026. ingen feil eller mangler funnet.

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)
- Ja. Beskriv: Det er saltutslag i kjeller, og målt noe fuktighet i kjeller.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: er en sprekk i grunnmur, som du kan se fra kjeller side.

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?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? takstmann har nylig målt opp.

**Bygningssakkyndig**
Valua Telemark v/Per Simen Olsen

**Byggemåte**
Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:
4-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Antall TG2 er 4 og gjelder rom under terreng, ildsted/skorstein, varmtvannsbereder og våtrom.
Antall TG3 er 0.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
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.

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
C - oransje
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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:
- Varmepumpe
- Peis

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. 7000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 8 348,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer: kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, festeavgift, energi/strøm fellesareal, TV og internett, brøyting og vedlikehold, samt klipping av gress fellesområde.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Avdrag fellesgjeld: kr. 1 953
Renter fellesgjeld: kr. 1 924
Felleskostnader: kr. 4 471

**Andre utgifter**
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 500 kr

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 518 376,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 073 502,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og internett fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Viktige saker styret har behandlet:
- EL bil ladere / nye sikringer. Er ferdig utbedret

Saker under arbeid og planlegging
- Forslag/anbefaling fra styret om å behandle veranda gulvene ,styret innhenter tilbud på dette
- Brannstiger
- Service avtale på brann slukkere

**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. 8212,-. Kontakt megler for mer informasjon

**Styregodkjennelse**
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 465 626,-pr. 06.02.2026
Avdrag: Kr 1 953,-
Rentekostnader: Kr 1 924,-

Lånenummer: 11499553 3, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 06.02.2026: 1 426 692
Andel av saldo: 44 584
Første termin/første avdrag: 30.06.2007 (siste termin 30.06.2032)

Lånenummer: 26107323251, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 06.02.2026: 2 210 988
Andel av saldo: 69 093
Første termin/første avdrag: 28.12.2021 (siste termin 28.09.2032)

Lånenummer: 26107452817, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 26
Saldo per 06.02.2026: 700 720
Andel av saldo: 21 898
Første termin/første avdrag: 28.09.2022 (siste termin 28.06.2032)

Lånenummer: 24809066491, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.02.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 06.02.2026: 10 561 635
Andel av saldo: 330 051
Første termin/første avdrag: 28.03.2023 (siste termin 28.12.2052)

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 15 950,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det praktiseres dugnad i borettslaget.
Trappevask hver 4 uke.

**Dyrehold**
Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye

beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret skriftlig om tillatelse før husdyret kan tas inn i borettslaget.

**Borettslagets forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000587930

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 10 802 kvm (Eiertomt)
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.
Det gjøres oppmerksom på at tomten er festet og festeavgiften er inkludert i fellesutgiftene. Grunneier er Skien kommune.

**Adkomst**
Fra Skien sentrum følger man Porsgrunnsvegen mot Kjørbekk. Etter Goberg bensinstasjon (venstre side) tar man til høyre inn Kjørbekkvegen. Ta etter hvert til venstre inn Skogmo og å ta deretter første til høyre. Eiendommen ligger på høyre side.

Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

**Radonmåling**
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Ja | Oppgi detaljer om radonmåling eller tiltak: dette er gjort av Boretslaget. vi har hatt målebrikke inne i leilighetene over nyttår. Har ikke fått resultatene av disse testende enda.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Leiligheten ligger i et godt etablert og rolig boligområde, sentralt på Kjørbekk. Det er umiddelbar nærhet til matbutikk, skole, barnehage, butikker og gode bussforbindelser. Kort vei til Herkules kjøpesenter, Sykehuset Telemark samt Skien- og Porsgrunn sentrum med alle byens fasiliteter. I nærområdet er det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. Herkules idrettsanlegg, Skien fritidspark med flere fritidstilbud som svømmehall, frisbeegolf, klatrepark m.m. Boligen ligger barnevennlig til i rolig gate uten gjennomgangstrafikk.

**Offentlig kommunikasjon**
Buss: Kjørbekkvegen - 0,2 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 6 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 47 min

**Skoler og barnehager**

Barnehage:
Skogmusa barnehage - 0.6 km
Gråtenmoen barnehage - 0.8 km
Troens Liv barnehage - 2.3 km

Skole:
Kjørbekkhøgda skole - 0.4 km
Gimsøy skole - 2.5 km
Skogmo videregående - 0.6 km
Hjalmar Johansen vgs. - 1.9 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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og utvidelse av balkonger datert 28.05.2024.

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.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Gul sone iht. T-1442

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

10.06.1953 - Dokumentnr: 1343 - Festekontrakt - vilkår
Festekontrakt mellom Skien kommune og borettslaget.

10.06.1953 - Dokumentnr: 1344/1345/1346/1347 - Festekontrakt - vilkår

Overført fra: Knr:0806 Gnr:220 Bnr:640 F, 641 F, 642 F, 643 F
Festekontrakt mellom Skien kommune og borettslaget.

06.10.1953 - Dokumentnr: 2266/2267/2268 - Festekontrakt - vilkår
Overført fra: Knr:0806 Gnr:220 Bnr:669 F, 671 F, 672 F
Festekontrakt mellom Skien kommune og borettslaget.

10.06.1953 - Dokumentnr: 1343/1344/1345/1346/1347 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser iflg. festekontrakt
Festeren plikter å holde tomten inngjerdet.

06.10.1953 - Dokumentnr: 2266/2267/2268 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser iflg. festekontrakt
Festeren plikter å holde tomten inngjerdet.

02.09.1966 - Dokumentnr: 2460 - Best om garasje/parkering
Forpliktelse til å fjerne garasjene dersom Bygningsrådet forlanger det.
Overført fra: Knr:0806 Gnr:220 Bnr:643
Byggetillatelse for oppføring av 10 stykk garasjer mot at eiere av garasjene erklærer seg villig å flytte garasjene når bygningsrådet i Skien måtte forlange dette.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 220/560 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

**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.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**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: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til GBBL kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 485,-
Utlegg foto - Interiør, drone og fasade ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 134 900,- 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. 3 900,-.

**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 19. februar 2026

**Ansvarlig megler**
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

**Megler**
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

**Meglerforetaket**
Nordvik Porsgrunn
Torggata 8
3724 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.

# Skogmo 48

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)**<br>318 elever, 18 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| **Moflata skole (1-7 kl.)**<br>447 elever, 22 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| **Gimsøy skole (8-10 kl.)**<br>367 elever, 19 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| **Menstad ungdomsskole (8-10 kl....**<br>297 elever, 20 klasser | 6 min<br>3 km |
| **Kongerød ungdomsskole (8-10 kl...**<br>204 elever, 11 klasser | 7 min<br>5.1 km |
| **Skogmo videregående skole**<br>900 elever, 40 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Hjalmar Johansen vgs.**<br>75 elever | 21 min<br>1.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Kjørbekkvegen**<br>Linje R 1, M3, M3N, P10 | 2 min<br>0.2 km |
| **Porsgrunn stasjon**<br>Linje RE11, RX11, R55 | 12 min<br>6 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 47 min |

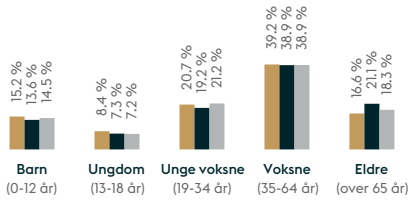
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Skogmusa barnehage (0-5 år)**<br>57 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Gråtenmoen barnehage (1-5 år)**<br>62 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Troens Liv barnehage (0-5 år)**<br>37 barn | 4 min<br>2.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Kjørbekk** | 2 min |
| **Rema 1000 Kjørbekk** | 5 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kjørbekk | 1 625 | 729 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Kjørbekkhøgda skole | 4 min |
| Herkules idrettspark | 14 min |
| Pro Gym Grenland | 7 min |
| HEIA Treningssenter | 20 min |

*«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

**Gateparkering**
Lett 83/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 83/100




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

# Skogmo 48
# 3735 SKIEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i 4-mannsbolig |
| Byggeår: | 1953 |
| BRA: | 80 $m^2$ |
| BRA-i: | 65 $m^2$ |
| Rapportdato: | 16.2.2026 (Gyldig til 16.2.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 11 | 4 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 220 BNR: 639 ANR: 18

Per Simen Olsen
Bygningssakkyndig
P.S Takst & Byggrådgivning AS

bmpsolsen@gmail.com
90132460

Skogmo 48
3735 Skien

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen. |
| TG-1 | **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**<br>Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler. |
| TG-2 | **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**<br>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader |
| TG-3 | **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**<br>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd |
| TG-IU | Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig. |

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39812

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Rom under terreng | TG2 vurderes grunnet registrert fukt i murgulv i rom under terreng. Forholdet gjelder felles bygningsdel og omfattes ikke av andelseiers vedlikeholdsansvar. |
| Ildsted/Skorstein | TG2 vurderes grunnet registrert fuktutslag i murverk i kjeller. Pipen inngår i bygningens felles konstruksjoner og vedlikehold tilligger borettslaget |
| Varmtvannsbereder | TG2 vurderes grunnet alder og usikker gjenværende levetid. |
| Våtrom | TG2 vurderes grunnet alder og usikker gjenværende levetid på membran. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom | TGIU vurderes grunnet manglende mulighet for destruktiv kontroll ved denne befaringen. |

## Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk på veranda/balkong er målt til 90 cm. Krav til rekkverkshøyde på søknadstidspunktet for nye balkonger (tillatelse gitt 09.08.2022) er minimum 1,0 m

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Lavere rekkverkshøyde enn gjeldende krav kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn. Forholdet kan innebære manglende samsvar med gitt tillatelse og teknisk forskrift på søknadstidspunktet Det anbefales å avklare forholdet med ansvarlig foretak/borettslag og eventuelt oppgradere rekkverk til gjeldende krav. Tiltak kan være forhøyning eller utskifting av rekkverk slik at høydekravet på minimum 1,0 m oppfylles

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er datert august 2010

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **9.2.2026** | **16.2.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Kristoffer Falck** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er gjennomgått

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Per Simen Olsen** | Telefon: | **90132460** |
| Firma: | **P.S Takst & Byggrådgivning AS** | Epost: | **bmpsolsen@gmail.com** |
| Tittel: | **Bygningssakkyndig** | Adresse: | **Elvikveien 2, 3967 Stathelle** |



**Om bygningssakkyndig:**

Byggmester med svennebrev fra 1999 og over 25 års erfaring fra tømrerfaget. Sertifisert takstmann gjennom BMTF for tilstandsanalyse og skadetaksering (2023). Videreutdannet innen fuktmekanikk og arealmåling etter NS 3940.

**Egne premisser:**

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuell kontroll fra tilgjengelige og forsvarlige områder. Begrensninger i undersøkelsen kan innebære at skjulte feil eller svakheter ikke er avdekket. Dersom slike forhold senere viser seg, kan dette medføre behov for utbedringer med varierende konsekvens.

Beskrivelse av byggemåte, overflater og materialer er basert på visuell vurdering. Oppgitt materialtype er angitt etter beste skjønn og kan avvike fra faktisk utførelse der dokumentasjon ikke foreligger.

Tilstandsanalysen omfatter ikke spesialiserte eller utvidede vurderinger som krever særskilt kompetanse, målinger eller beregninger. Dette gjelder blant annet elektriske anlegg utover visuell kontroll, brannteknisk analyse, radon, støy og vibrasjoner, inneklima, miljøfarlige stoffer, elektromagnetiske forhold, konstruksjonsberegninger eller andre tekniske anlegg. Slike forhold kan kun vurderes gjennom egne tilleggsanalyser etter særskilt avtale og inngår ikke i standard tilstandsrapport etter NS 3600.

Innhenting av byggesøknader, ferdigattester og kommunale godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Eventuelle vurderinger av lovlighetsmangler er basert på fremlagt dokumentasjon og visuelle observasjoner, og erstatter ikke kommunal saksbehandling eller fullstendig dokumentkontroll.

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst vurderes til TGIU dersom forventet levetid ikke er overskredet. TG2 kan benyttes selv uten synlige skader dersom restlevetiden vurderes som usikker. Skjulte forhold som tetthet, isolasjon og konstruksjonsskader kan ikke påvises uten destruktive undersøkelser, og slike tiltak må forhåndsgodkjennes av eier. Mindre avvik og normal slitasje som ikke vurderes å ha betydning for bygningens verdi dokumenteres normalt ikke.

Vurdering av gulvplanhet, knirk og mindre nivåavvik inngår ikke i dette oppdraget, da dette ikke omfattes av kravene til tilstandsrapport etter avhendingslova. Slike forhold bør vurderes ved visning. Rom med lav takhøyde, manglende gulv eller fare for fall vil normalt ikke måles eller inspiseres fullt ut.

Fuktmålinger utføres som indikasjon og oppgis i vektprosent (vkt %). Måleverdier under 7,9 vkt % oppgis ikke. Ved mistanke om fukt kan det utføres både overflate- og kjernevedmåling for å vurdere utvikling.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Skogmo 48, 3735 Skien** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4003** | Gårdsnr: | **220** | Bruksnr: | **639** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **18** | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1953** - Hentet fra PropCloud eiendom | | | | | | |

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**
4-mannsbolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

BRA-i
1. etasje: Stue 23,6 m², kjøkken 9,7 m², 2 soverom, 11,8 m² og 7,9 m², bad 3,9 m², gang 5,9 m².

BRA-e
Loft: Bod 7 m² (16m² gulvareal)
Kjeller: Bod 8 m²

**Tiltak etter byggeår:**

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|---|---|---|
| 2023 | Montert nytt kjøkken. Montert nye innvendige dører på soverom. Arbeidet er utfør av hjemmelshaver som er Tømrer av yrke. | Nei |
| 2026 | Oppussing av gang og montert nye innvendige dører på soverom. Arbeidet er utfør av hjemmelshaver som er Tømrer av yrke. På befaringsdagen gjenstod det fuging i hjørner og noe elektrikerarbeid, som hjemmelshaver opplyser skal ferdigstilles før salg. | Nei |

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: 4-mannsbolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **65** | **65**<br>Romfordeling:<br>Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang. | **0** | **0** | **24** |
| **Kjeller** | **8** | **0** | **8**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **0** |
| **Loft** | **7** | **0** | **7**<br>Romfordeling:<br>Bod | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **80** | **65** | **15** | **0** | **24** |

### Gulvareal

| Etasje | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|---|---|---|---|
| **Loft** | 16 | 7 | 9 |
| **Totalt m²** | **16** | **7** | **9** |

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med Lidar-basert 3D-skanning og kontrollert med håndholdt laser etter NS 3940:2023. Metoden har dokumentert nøyaktighet innenfor ±2-3 %, i samsvar med toleransekravet i avhendingsloven. Små avvik kan forekomme som følge av begrenset tilkomst eller ujevnheter i bygningskroppen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Grovkjeller |

Leiligheten har en bod i kjeller målt til 7,9m². Boden ligger i en liten del av et større fellesareal. Det er murgulv og vegger av mur med trepanel i taket. Takhøyden er målt til 1.99m.

| | |
|---|---|
| Er det synlige skader eller påvist fukt? | Ja |

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

TG2 vurderes grunnet registrert fukt i murgulv i rom under terreng.
Årsak:
Registrert fuktutslag i mur i rom under terreng.

Risiko:
Forhøyet fuktbelastning kan medføre redusert brukskvalitet og risiko for fuktskader på materialer og gjenstander som ikke tåler fuktighet.

Konsekvens:
Lagring av fuktømfintlige gjenstander kan føre til skader på gjenstander over tid. Ved vedvarende fukt kan det utvikles saltutslag og overflateskader på mur.

Merknad:
Forholdet gjelder felles bygningsdel og omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Gulv og vegger bør ikke dekkes tett med gjenstander. Det bør sikres god ventilasjon i rommet. Avfukter kan vurderes ved behov.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong, Platting |

Sørvendt veranda på ca. 11 m² med balkong over som tak. Adkomst via 4 trappetrinn ned til platting på mark på ca. 10 m². Konstruksjon i tre. Rekkverk er målt til 90 cm. Gulv på veranda ligger ca. 5 cm lavere enn gulv inne ved balkongdør.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Hjemmelshaver opplyser at fasaden her har fått ny kledning og veranda er bygget samtidig.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |
|---|---|

Normal overflatevedlikehold må påregnes i henhold til alder og eksponering.

Merknad:
Kosmetisk vurdering av overflater er begrenset grunnet snødekke på befaringsdagen.
Rekkverkhøyde omtales under punkt for lovlighet.

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarm, produsert i 2010
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm, produsert i 2023
Glasstype på baderomsvindu kunne ikke kontrolleres på befaringsdagen grunnet innvendig innsynsfilm. Vinduet er utført i PVC.

Ytterdør av eldre type, alder ukjent.

Innvendige 3-speils dører montert 2026.
Slett lettdør til baderom av ukjent alder.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er byttet vinduer 2010 og 2023. .

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
|---|---|

Vinduer og dører fremstår i normal god stand ut fra alder og bruk.
Ytterdør er av eldre type med ukjent alder, men det ble ikke registrert funksjonssvikt ved enkel kontroll
Kjøkkenvindu har noe treg låsemekanisme. Smøring av bevegelige deler anbefales.

## 6.4 Ildsted/Skorstein




Pipe og sotluke i kjeller plassert i fellesareal. Saltutslag nederst er en indikasjon på fukt.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |

Pipen er visuelt kontrollert i kjeller og på loft.

På loft ble det utført fuktmåling i tilstøtende treverk rundt pipe uten registrerte utslag.

I kjeller er det registrert fuktutslag ved fot av pipe. Fuktsøk indikerer forhøyede verdier i murverk ca. 0,5–1,0 m opp fra gulv. Dette kan indikere fuktinntrenging i pipeløpet, enten som følge av nedbør eller kondens.

Hjemmelshaver opplyser at Brannvesenet har utført kontroll i 2026 uten merknad. Rapport er ikke fremlagt ved befaringen.

Merknad:
Pipen inngår i bygningens felles konstruksjoner og vedlikehold tilligger borettslaget

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** **TG-2**

TG2 vurderes grunnet registrert fuktutslag i murverk.

Årsak:
Registrert fuktutslag i murverk ved fot av pipe.

Risiko:
Vedvarende fukt kan medføre nedbrytning av murverk og puss over tid.

Konsekvens:
Det kan oppstå behov for utbedring av pipe eller tilhørende beslag dersom fuktforholdene vedvarer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at forholdet meldes til borettslaget for videre vurdering og kontroll av pipehatt, beslag og regnskjerm.

## 6.5 Kjøkken




Bilde av skjøt på kjøkkengulv.

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-1**

Kjøkken har laminatgulv. Malte overflater på vegg og taksesplater i himling.
Innredning fra 2023 med slette fronter, benkeplate av laminat med oppvaskkum av kompositt og 1-greps blandebatteri, samt avløpsrør av plast. laminat på vegg over benk og integrerte hvitevarer.

Det observeres noe forhøyninger i skjøter på laminatgulv. Det er utført fuktsøk uten forhøyede verdier. Forhøyningene vurderes som kosmetiske og uten bygningsteknisk betydning.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-1**

Der er utført en enkel funksjonstest og avtrekk har normal funksjon

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Ferdigattest fra byggeår finnes ikke i kommunalt arkiv.
Ferdigattest for fasadeendring er utstedt 28.05.2024

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ja |

Rekkverk på veranda/balkong er målt til 90 cm. Krav til rekkverkshøyde på søknadstidspunktet for nye balkonger (tillatelse gitt 09.08.2022) er minimum 1,0 m

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Lavere rekkverkshøyde enn gjeldende krav kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn. Forholdet kan innebære manglende samsvar med gitt tillatelse og teknisk forskrift på søknadstidspunktet
Det anbefales å avklare forholdet med ansvarlig foretak/borettslag og eventuelt oppgradere rekkverk til gjeldende krav. Tiltak kan være forhøyning eller utskifting av rekkverk slik at høydekravet på minimum 1,0 m oppfylles

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Det er montert brannslange i oppgang mellom leilighetene. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Ja |
| Brannslukker er datert august 2010 | |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Tilgjengelige og kontrollerte avløpsrør er utført i plast.<br>Felles røropplegg er ikke vurdert og vil falle under borettslagets vedlikeholdsansvar. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Bad og kjøkken er fornyet | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ukjent |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |
| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-1** |
| Tilgjengelige avløpsrør på bad og kjøkken er kontrollert uten at det ble registrert lekkasjer eller tegn til svekkelser. | |

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Røfordelingsskap er plassert på bad. Kurser er tydelig merket | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rør-i-rør-anleggets alder. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Stoppekran er funksjonstestet. Rørskapet har synlig dreneringsutløp på vegg og lekkasjevann ledes til sluk. Anlegget fremstår uten synlige avvik ved visuell kontroll.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Felles sikringsskap for leilighet A og B plassert i oppgang ved inngangsdør med 15 kurser i henhold til oversikt. hvorav 9 kurser tilhører leilighet B

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Dokumenter i boligmappa for leiligheten:

- Sluttkontroll / samsvarserklæring (opplegg veranda) – 21.08.2023
- Samsvarserklæring – Hafslund Elektro 09.02.2023 Arbeid på kjøkken
- Arbeidsrapport 30.11.2021 – Johansen Elektro
- FDV-dokumentasjon 30.11.2021
- El-kontroll / sluttkontroll 27.09.2016
- Samsvarserklæring 27.09.2016

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Ja |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Det gjenstår noe el-arbeid i forbindelse med oppussing av gang. Hjemmelshaver opplyser at arbeidene vil bli ferdigstilt før salg, og at sluttkontroll/samsvarserklæring vil bli fremlagt.

Det legges vekt på at undersøkelsen ikke er utført av elektrofaglig person. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og visuell gjennomgang.

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |
|---|---|

Pågående el-arbeider bør ferdigstilles og dokumenteres med sluttkontroll/samsvarserklæring.

## 6.10 Varmesentral




Typeskilt for varmepumpe

| Type anlegg | Varmepumpe |
|---|---|

Luft-luft varmepumpe av type Daikin (FTXTP25N5V1B). Produksjonsår 2023. Montert 16.09.2024 av TLV Varmepumper AS. Det foreligger monterings-/serviceordre.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---|---|

Når var siste service på anlegget?

Ved montering 2024

| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-1** |
|---|---|

Anlegget fremstod i normal drift på befaringsdagen. Det ble ikke registrert unormale lyder eller funksjonsavvik ved enkel kontroll.

Veiledende forventet levetid for luft-luft varmepumpe er 15 år (NS 3600:2025 Tillegg C.8). Regelmessig rengjøring og service anbefales i henhold til leverandørens anbefalinger.

## 6.11 Varmtvannsbereder




Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

198 L.

| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
|---|---|

Typeskilt for varmtvannsbereder




Lekkasjevann ledes til sluk

| | |
|---|---|
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Varmtvannsbereder fra 2005, ca. 198 liter. Plassert på gulv i felles teknisk rom i kjeller. Rommet er utstyrt med sluk. Berederen er tilkoblet via stikkontakt og har egen kurs i sikringsskap.

Berederen er plassert i rom med sluk, noe som gir tilfredsstillende lekkasjesikring. Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år (NS 3600:2025, Tillegg C.8). Berederen er dermed innenfor veiledende levetid, men har nådd en alder hvor økt risiko for svikt må påregnes.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

TG2 vurderes grunnet alder og usikker gjenværende levetid.

Årsak:
Alder på bereder tilsier at forventet levetid og behov for utskifting nærmer seg.

Risiko:
Sannsynlighet for svikt øker med alderen.

Konsekvens:
Svikt kan innebære elektrisk feil eller vannlekkasje. Rommet har sluk, noe som reduserer risiko for større bygningsskader, men lekkasje kan gi skade på inventar og tekniske installasjoner.

Tiltak:
Utskifting bør planlegges.. Det bør avklares hvem som har vedlikeholdsansvar.

## 6.12 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i yttervegg (naturlig ventilasjon).

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Kjøkkenventilator er montert i 2023.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Boligen er oppført i 1953 og hadde opprinnelig naturlig ventilasjon. Nåværende løsning med mekanisk avtrekk representerer en oppgradering sammenlignet med opprinnelig standard. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt på befaringsdagen.

## 6.13 Våtrom

**Overflate**

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Bad med flislagte vegger og gulv. Panel i himling. Vindu i yttervegg innenfor våtsone. Vindu er nylig skiftet til PVC-vindu.<br>Det er målt fall på ca. 15 mm fra gulv ved dørterskel over en lengde på ca. 1,9 m. Terskelhøyde er målt til ca. 35 mm fra ferdig gulv til<br>underside dørterskel. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Hjemmelshaver opplyser at bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006 | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| **Oppsummering av overflater** | **TG-1** |
|---|---|
| Målt fall tilsvarer ca. 1:125 og vurderes som tilfredsstillende mot sluk.<br>Det er målt fall på ca. 15 mm over en lengde på ca. 1,9 m, tilsvarende ca. 8 mm per meter (1:125). Veiledende bransjepraksis for våtrom har vært ca. 10 mm per meter (1:100). Målt fall er noe slakere enn dette.<br>Terskelhøyde er målt til ca. 35 mm fra ferdig gulv til underside dørterskel. | |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Sluk er kontrollert og har synlig mansjett under klemring.
Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens utførelse eller alder. Membran er en skjult bygningsdel og kan ikke vurderes fullt ut.

TG2 vurderes grunnet alder og usikker gjenværende levetid på membran.

Årsak:
Manglende dokumentasjon på tettesjiktets alder og utførelse.

Risiko:
Redusert funksjon i membran kan over tid medføre vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens:
Eventuell svikt kan gi skjulte fuktskader og behov for rehabilitering av våtrommet.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales jevnlig observasjon av sluk og overganger.
Totalrehabilitering må påregnes når membran når endt levetid.
Det anbefales å avklare med borettslaget om det foreligger dokumentasjon, eller vedtatte planer knyttet til rehabilitering av våtrom.
Videre bør vedlikeholdsansvar for membran og sluk avklares.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Innredning med profilerte fronter og heldekkende vask med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Sanitærutstyr fremstår i normal god stand.

## Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

Mekanisk vifte på vegg.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk fremstår å fungere tilfredsstillende på befaringsdagen.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

Hulltaking ble ikke utført ved denne befaringen.
Det ble gjennomført fuktmåling ved hulltaking i 2022 uten registrerte utslag. Det er installert dusjkabinett, som begrenser direkte vannbelastning på vegger og gulv i våtsonen.

Det utføres normalt ikke fuktsøk direkte på flislagte overflater, da fukt kan ligge i limsjikt og gi misvisende utslag.

TGIU vurderes grunnet manglende mulighet for destruktiv kontroll ved denne befaringen.

Årsak:
Konstruksjonen lot seg ikke undersøke med hulltaking grunnet tilkomstforhold etter montering av nytt kjøkken i tilstøtende rom.

Risiko:
Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes uten destruktiv kontroll.

Konsekvens:
Eventuelle skjulte skader kan medføre behov for rehabilitering.

**Anbefalte tiltak fukt**

Destruktiv kontroll kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom symptomer oppstår.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Falck, Kristoffer | 9578-5999-4-2586012 | 2026-02-10 23:36:04 |
| Loen, Silje Helliksen | 9578-5999-4-4408730 | 2026-02-11 06:09:03 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# 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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0030/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skogmo 48, 3735 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien og Porsgrunn

**Selgere**
Kristoffer Falck, Silje Helliksen Loen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. desember 2022

**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: SP0000587930
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
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:** Magnar Larsen, etterisolere og la ny kledning i februar 2022. De bygde også veranda bytter et vindu og verandadør. I regi av boretslag.

**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:** Hafsund elektro koblet i januar 2023, opp kjøkken.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** det liggende en sluttkontroll i Boligmappa fra 2016.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I regi av boretslag

---

**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:** kommunalt

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** overvann kum satt net i hagen.

---

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

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** dette er utført av Borettslaget, fra november 2025 til januar 2026.

---

## 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

**Eventuell kommentar:** Branntilsyn utført i januar 2026. ingen feil eller mangler funnet.

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Det er saltutslag i kjeller, og målt noe fuktighet i kjeller.

---

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

Nei

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** er en sprekk i grunnmur, som du kan se fra kjeller side.

---

**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?**

Nei

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** takstmann har nylig målt opp

**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?**

Nei

---

**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: 24-0030/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Loen, Silje Helliksen** | **2026-02-11** | **Falck, Kristoffer** | **2026-02-10** |

Identifikasjon

bankID Loen, Silje Helliksen

Identifikasjon

bankID Falck, Kristoffer

Signicat

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

# VEDTEKTER

**for Skogmo 10-17 borettslag, org nr. 848496812**

**tilknyttet**

**Skien Boligbyggelag**

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 26.01.1955.**
**Endret på generalforsamling 14.4.1961, den 06.04.1987, den 21.04.1998 og den 17.03.2005.**

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Skogmo 10-17 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 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 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 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 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.

**Nr. 037**

# ORDENSREGLER

## for beboerne i SKOGMO 10-17 BORETTSLAG

av 29/1-62. Revidert og vedtatt på generalforsamlingen den 28/3-73, 22/4-97, 2/5-00 og 18/3-15.

1. Man må ikke forstyrre sine naboer med unødig støy. Dette gjelder i særdeleshet ved bruk av musikkinstrumenter, radio, fjernsyn o.l.

2. Lufting av klær, ryer, tepper, sengetøy o.l. fra altan og balkong må ikke overdrives. Utlufting av matos o.l. må skje gjennom ventiler, vinduer/altandør og ikke ut gjennom entredøren til trapper og ganger.

3. Det er innført kildesortering i Skien kommune og alt avfall må legges i de respektive dunkene - grønn dunk for papp/papir og restavfall i grå dunk.

4. Man må være varsom så man ikke tetter til avløpsrøret fra egen leilighet og fram til hovedledningen. Tilstopping i avløpsrør fra egen leilighet skal besørges oppstaket av borettshaveren. Man bør en gang årlig stake opp ledningen fra klosettskålen og fram til vannlåsen som er plassert under risten på badegulvet. Ved å gjøre dette eliminerer man risikoen av en eventuelle vannskade i egen og andres leilighet.

5. Gårdsplassen skal alltid holdes i god og forsvarlig stand. Ved isdannelser, holke o.l. skal det strøes med sand. Styret påser at det om vinteren alltid er en fylt sandkasse. Permanente beholdere for fyringsolje skal være plassert i enden av gårdsplassen mellom tørkestativet og naboens gjerde.

6. Parkering av biler på gårdsplassen, lagring av ved, hensetting av sykler, sparker, barnevogner og større ting må ikke gjøres på en slik måte at man hindrer passasjen for husest naboer og må ikke settes i fellesarealer der det utgjør en hindring i forhold til rømningsvei. Dette gjelder spesielt trappegang. Fellesarealer skal for øvrig holdes ryddig.
   Gjester som skal overnatte kan parkere, men bare under forutsetning av at plassen ikke blir stengt for inn- og utkjøring for husets egne beboere.
   Oppstår uenighet om parkeringsplassen for husets egne biler, skal styret avgjøre saken.

7. Eventuell fremleie må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

8. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle fra styret og samtykke fra de øvrige beboere i huset. (De vedtatte regler følges.) Dersom tillatelse er gitt og det kommer berettigede klager, må husdyret fjernes.

9. Hoveddøren skal være låst etter kl. 21.00 om vinteren og senest kl. 23.00 om sommeren. Tillitsmannen skal påse at hoveddøren alltid er i låsbar stand. Vedkommende borettshaver, som har turnusperiode, er ansvarlig for at hoveddøren blir låst til de angitt klokketider. Tillitsmannen er i tillegg til nevnte plikter ansvarlig for å melde fra om manglende lys til lamper, batteri i røykvarsler eller andre feil.

10. Hver borettshaver har sin egen hageparsell. Parsellene til høyre og venstre tilhører leilighetene i andre etasje. Midtparsellene tilhører leilighetene i første etasje. Adgangen til hagen og hagen for øvrig må ikke benyttes på en slik måte at dette sjenerer naboen.

11. Fjernsynsantenner, parabolantenner o.l. kan ikke settes opp på borettslagets eiendom uten styrets godkjennelse. Andelseiere som installerer parabolantenner, varmepumper etc. eller gjør andre utevndige enringer uten å søke, kan bli pålagt å fjerne eller flytte dette for egen regning.

12. Fellesarbeidet skal utføres av alle borettshaverne. Ingen kan fritas fra dette arbeidet. Er borettshaveren hemmet eller på annen måte forhindret fra å utføre fellesarbeider, skal han ordne seg med stedfortreder. Gjør han ikke dette, har borettslagets styre både rett og plikt til å la arbeidet bli utført for borettshaverens regning. Dette fellesarbeidet består i vask av trapper, ganger og renhold av fellesrom på loft og kjeller. Barn uten tilsyn av voksne har ikke tillatelse til å oppholde seg i trapper/ganger, loft/kjeller.

13. Lyset over hoveddøren skal tennes ved mørkets frambrudd og slukkes ved daggry. I den lyse årstid skal dette lys ikke være tent. Kjellerlys og loftslys skal slukkes etter bruk.

14. Klage fra borettshaver skal framsettes styret.

15. Enhver borettshaver er forpliktet til å holde sin hageparsell i orden.
Vanning av blomster som er plantet langs husets grunnmur, må ikke overdrives.
Kjellervinduet i ved- og matbod må ikke stå åpent hvis vinduet ikke er tildekket med tettmasket netting. Dette er for å hindre mus og rotter i å komme inn i huset.

16. Vasketøy skal ikke henge ute på søndager, helligdager og høytidsdager. Om vinteren kan man tørke tøy på loftet under forutsetning av at tøyet er dryppfritt..

17. Misbruk og brudd på ordensreglene kan medføre oppsigelse og fraflytting av leilighet.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmet.

STYRET

# REGLER FOR HUSDYRHOLD.

Revidert på generalforsamling 18.3.2015.

**1**. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret skriftlig om tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det skal oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase. Styret forbeholder seg rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.
*Skjema for søknad fås hos Skien BBL.*

**2**. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

**3**. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

**4**. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener og i bed o.l. må fjernes omgående.

**5.** Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

**6.** Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.

**7.** Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsene som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

Styret i Skogmo 10-17 borettslag

Skien kommune

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 220 | Bnr: 639 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Skogmo 48<br>3735 SKIEN, m.fl. | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk
1:1500



# Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Friområde- Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortau
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Gul sone iht T-1442
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig



Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **220** | **639** | **0** | **0** | Kjørbekkvegen 41, 3735 SKIEN<br>Kjørbekkvegen 43, 3735 SKIEN<br>Kjørbekkvegen 45, 3735 SKIEN<br>Skogmo 40, 3735 SKIEN<br>Skogmo 42, 3735 SKIEN<br>Skogmo 44, 3735 SKIEN<br>Skogmo 46, 3735 SKIEN<br>Skogmo 48, 3735 SKIEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 10961.59m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 10961.59m$^2$ |
| Gul sone iht. T-1442 | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 10961.59m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG



Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

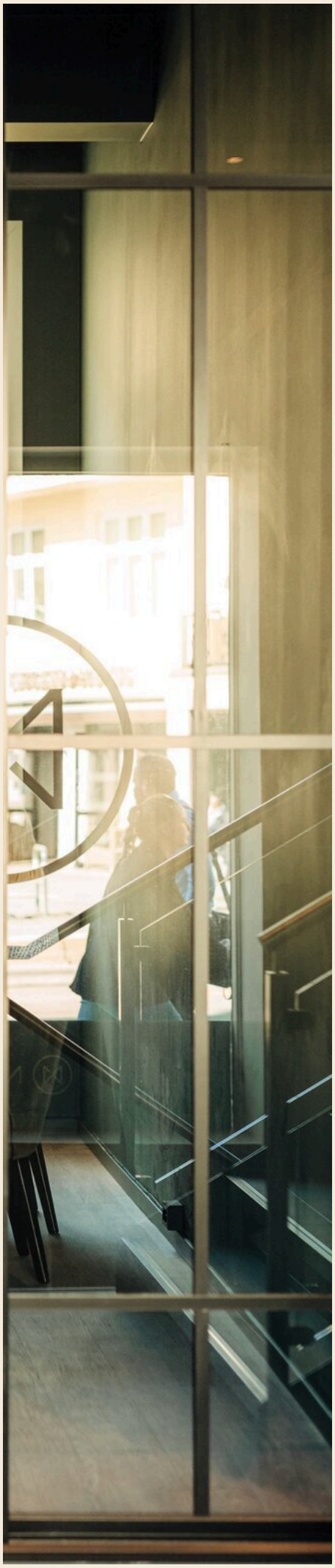
Det tas forbehold om feil og mangler.

Velkommen til

# Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Torggata 8, 3724 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: 24-0030/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogmo 48 3735 SKIEN
Matrikkel: Gnr 220, bnr 639 (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)

Denne boligen er presentert av:


**Kurt Thingstad**
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500

**Sofie Husby**
Eiendomsmeglerfullmektig
Telemark Eiendomsmegling AS
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019


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