NORDVIK

Falkåsen 103

3 soverom | 118 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Falkåsen 103

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
26	Om boligen
36	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
88	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Svært attraktivt 'svenskehus' i populært borettslag. God intern beliggenhet, usjenert og solfylt. Carport!

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**3 197 789,-**
Fellesgjeld	**206 699,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 749,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Hedda Lindgren v/ Nordvik Bolig har gleden av å presentere Falkåsen 103. Denne koselige familieboligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i trivelige Sollia borettslag. Fra boligen er det gangavstand via gangveier til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole og barnehager. For øvrig er det kort vei til idrettsanlegg, svømmehall, bademuligheter i Åletjern, lysløype og Gulsetsenteret. Dette "svenskehuset" har romslige og praktiske romløsninger over 2 etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Skjermet og lukket atrium med solrik terrasse og uteområdet. Det er god plass til flere sittegrupper og ingen innsyn fra naboer. Kort adkomst fra garasje/carport og til lekeplass på tunet.

Forhåndsavklaring av forkjøpsrett, meldefrist 21.oktober innen kl. 10:00.





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 84 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK









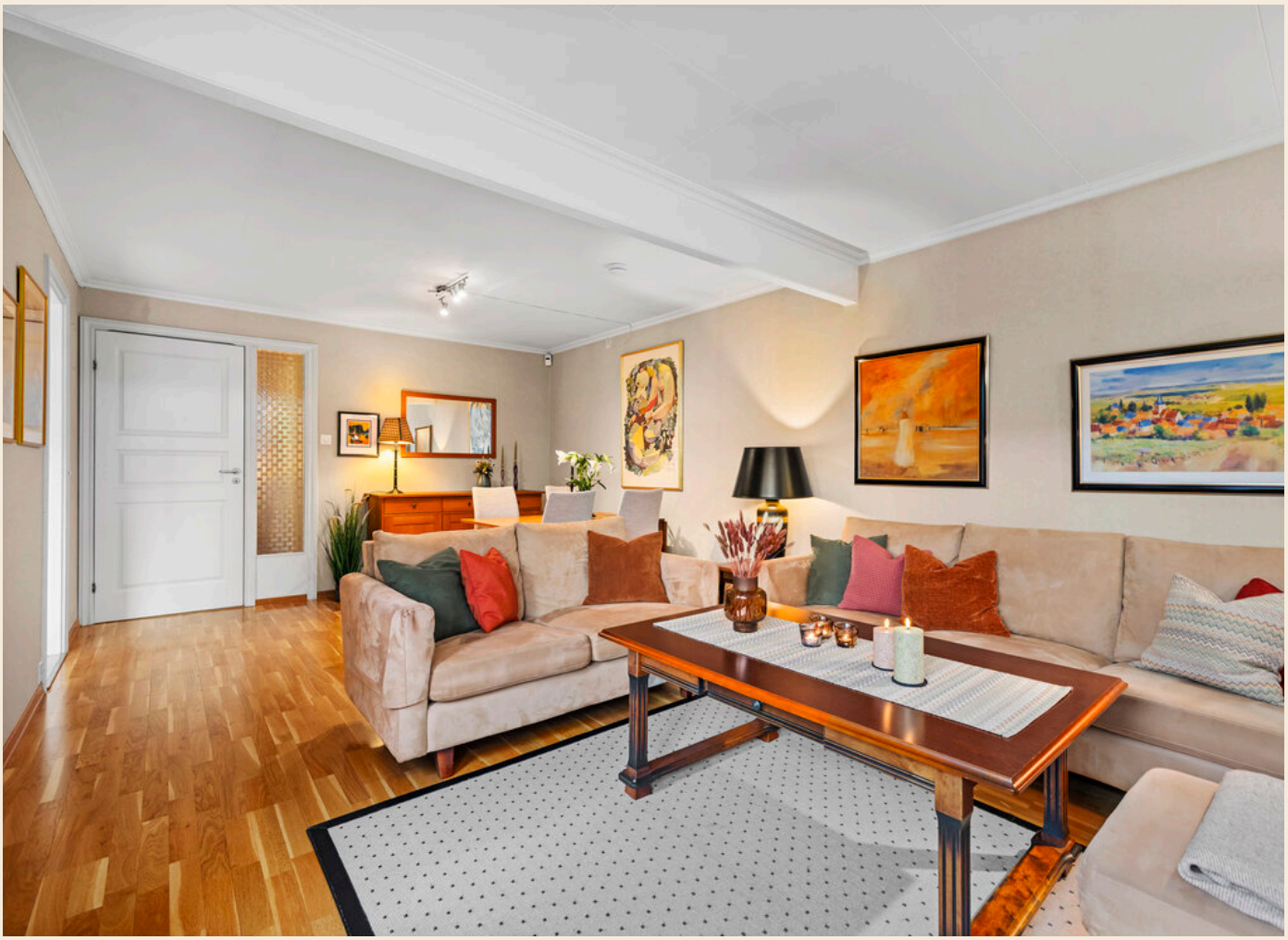












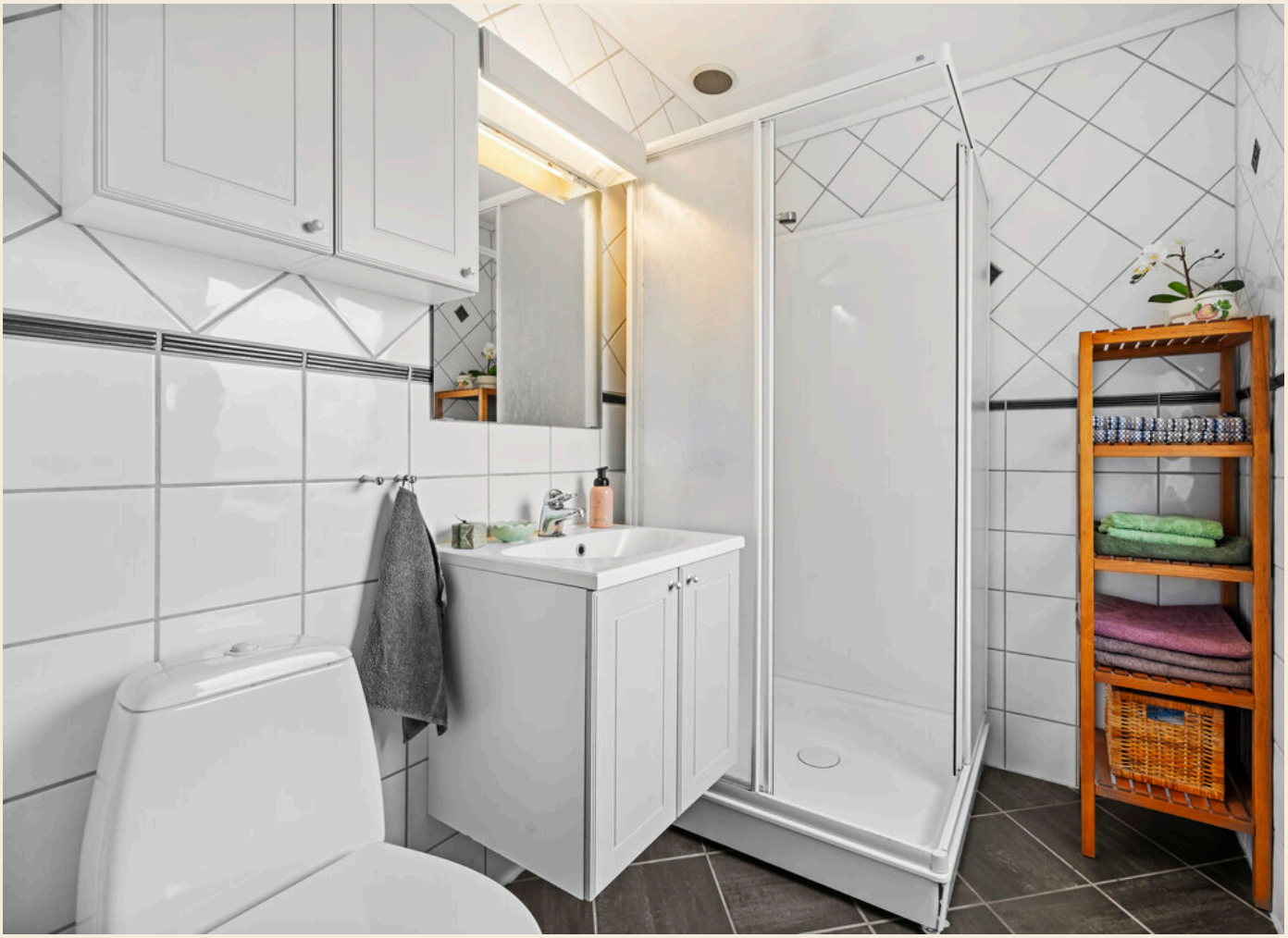




































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0305/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Falkåsen 103, 3743 SKIEN
Gnr 2, bnr 796 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 4373 i Sollia Borettslag, org.nr. 951959030

Selger
Merethe Carstens

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
206 699,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 196 699,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 197 789,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 207 289,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Gang, 2 soverom, bad og bod/garderoberom
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
2. Etasje: Gang, 2 soverom, bad og bod/garderoberom.

Garasje med carport.

Standard
Denne koselige familieboligen har romslige og praktiske romløsninger over 2 plan, som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til romslig

entrè, med plass til garderobeløsning. Fra entrè er det videre inngang til bad, vaskerom og soverom, samt stue og kjøkken. Fra entrè er det trapp opp til boligens 2. etasje.

I boligens hovedetasje er det lun og innbydende stue, malt i delikate farger. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Rommet har definerte soner, med plass til sofagruppe og tilhørende møblement, relaxavdeling og spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Det er flotte lysforhold gjennom store vindusflater samt utgang til solrik terrasse og uteområde i lukket atrium. Vedovn og varmepumpe sørger for hyggelig stemning og god oppvarming.

Fra spisestuen er det videre inngang til kjøkken med koselig spiseplass. Pen kjøkkeninnredning, fra HTH, med slette fronter og laminert benkeplate. Det er meget god oppbevaringsplass i innredning og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer medfølger: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap i innredning, som medfølger.

I denne innholdsrike boligen er det totalt tre gode soverom. Alle soverommene har god plass til dobbeltseng og er innredet med hvit skyvedørsgarderobe med speil. Begge soverommene i 2. etasje har inngang til bod/garderoberom.

Boligen har to romslige baderom samt separat vaskerom. Baderommet i hovedetasjen har fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende veggskap og speil med belysning. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderommet i 2. etasje har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant. Tilhørende veggskap og speil med belysning. Badekar med foldevegg i glass og gulvstående toalett. Praktisk vaskerom innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Boligen har gode lagringsmuligheter i garderoberom, loft, utvendig bod og garasje.

Parkering
Parkering i egen carport og garasje. Eier av boligen er selv ansvarlig for vedlikehold. Alle biler skal parkeres i garasje, carport eller på parkeringsplassen. Veiene mellom husene skal i utgangspunktet være bilfrie.

Lademulighet ligger tilrettelagt i carport. Her må eier tegne avtale med joulia.no som eier og drifter ladeanlegget. Lading på bolig er ikke tillatt.

Modernisering og påkostninger
Satt inn ny peis og oppgradering av pipeløp i 2005.
Nytt kjøkken og 3 nye klesskap (ett i hvert soverom) kjøpt og montert av HTH i 2005.
Riving av pyntemur, tapetsering og oppgradering av tak i 1. etg, i 2005.
Ny belegningsstein i hage i 2005.
Ny utebod satt opp av fagfolk etter søknad til Borettslaget i 2005.
Utbygging av loft med loftstrapp av fagfolk.
Rehabilitering av tak i regi av Sollia Borettslag i 2010.
Utskifting av sikringsskap i regi av Sollia Borettslag i 2012.
Inngangsdør skiftet ut i regi av Sollia Borettslag i 2017.
Utskifting av vinduer og verandadører i regi av Sollia Borettslag i 2021.
Oppgradering terrassebord ca. 2023.
Ny varmepumpe montert av BB Elektroservice i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Utført renovering av bad ca. 2002-2003 av forrige eier, kjenner ikke til av hvilket firma.

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. Satt inn ny peis og oppgradering av pipeløp i 2005, Peisovnspesialisten AS. -Nytt kjøkken og 3 nye klesskap (ett i hvert soverom) kjøpt og montert av HTH i 2005. -Riving av pyntemur, tapetsering og oppgradering av tak i 1. etg, i 2005 utført av fagfolk, ukjent firma. -Ny belegningsstein i hage i 2005 utført av fagfolk, ukjent firma. -Ny utebod satt opp av fagfolk etter søknad til Borettslaget i 2005, ukjent firma. - Utbygging av loft med loftstrapp av fagfolk, ukjent år og firma. - Rehabilitering av tak i regi av Sollia Borettslag i 2010. -Utskifting av sikringsskap i regi av Sollia Borettslag i 2012. - Inngangsdør skiftet ut i regi av Sollia Borettslag i 2017. - Utskifting av vinduer og verandadører i regi av Sollia Borettslag i 2021. -Oppgradering terrassebord ca. 2023 av fagfolk, ukjent firma. -Ny varmepumpe montert av BB Elektroservice i 2026.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Utskifting av sikringsskap i regi av Sollia Borettslag i 2012. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I forbindelse med montering av nytt HTH-kjøkken montert av HTH i 2005.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. I regi av Sollia Borettslag, usikker når siste måling.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig i borettslag, oppført over støpt plate på mark med yttervegger i bindingsverk. Takkonstruksjonen er utført med Atakstoler og kaldtloft med gode lagringsmuligheter. Boligen har entre' med trapp, bad, vaskerom, kjøkken og stor stue i 1. etasje. To soverom, bad, trapperom, bod og garderobe i 2. etasje. Våtrommene ble oppgradert i 2002. Vinduer og utvendige dører er av nyere dato. Tilstandsgrader er satt med utgangspunkt i avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Avvik kan være knyttet til forskjeller mellom byggetidens krav og standard, dagens krav etter gjeldende byggteknisk forskrift TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Utvendig
undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Takrenner og nedløp er av metall. Saltak med oppløft mot vest, selvbærende A-takstoler i tre med opplegg på yttervegger. Undertak av su-takplater. Prefabrikkerte W-takstoler over stue med tilkomst via luke i knevegg, bod 2. etasje. Tilkomst til loft via nedfellbar stige i himling på soverom i 2. etasje. Tilkomst til kneloft fra bod på soverom med dør i knevegg. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på gavlvegg, falsede plater på oppløft og forblendede teglsteinsvegger i 1. etasje.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Ytterdør i treverk med sidefelt med 3-lags isolerglass. Terrassedør av tre med forseglet utside i aluminium og 3-lags isolerglass. Utvendig platting av tre mot grunn, og belegningsstein på terreng som ligger inntil boligen.

Innvendig
Gulvet er utført med parkett, belegg på vaskerom og flis på begge bad. Veggene er belagt med tapet og malt strie. Himlingene består av himlingsplater (takess). Det er elementpipe, vedovn med glass i stue, samt sotluke i stue. Innvendig trapp er en lakkert, åpen tretrapp. Trappen har liggende rekkverksspiler.
Det er malte fyllingsdører innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap 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.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peis og varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

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. 10 671 kWh. 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 6 749,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett.

Felleskostnader kr. 5 532,-
Avdrag fellesgjeld kr. 328,-
Renter fellesgjeld kr. 889,-

Det er ikke planer om å øke felleskostnader, men styret tar forbehold om evt økning i offentlige avgifter etc. Dette kan påvirke felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 728 231,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 912 923,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internett fra Telenor er inkludert i den månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Sollia borettslags formål er å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som henger sammen med dette. Sollia borettslag ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Saker under arbeid og planlegging:
Montering av lyktestolpe ved 121.
Maling av vindskier på alle hus.
Søyler i carport skal byttes ut og mur mellom carporter fjernes. Carporter mot vest blir tatt i 2026.

Periodisk vedlikehold utført av borettslaget:
2010: Rehabilitering av takene.
2012: Utskiftning av sikringsskapene.
2016: Nye postkasser/postkassestativ.
2016: Nytt elektrisk anlegg i garasjene.
2015-2017: Nye inngangsdører.
2021: Utskifting av vinduer og dører.
2022: Utskifting av gjerder.

Styreleder opplyser om følgende 19.05.2026: Det foreligger ingen planer om oppgradering av boligene i nær fremtid. Takrenner og nedløpsrør er byttet, gavelvegger er beiset og dører og vinduer er skiftet ut. Det er ikke planer om å øke felleskostnader, men vi må ta forbehold om evt økning i offentlige avgifter etc. Dette kan påvirke felleskostnadene.
Hvis det er montert takvindu i boligen er dette å anse som en heftelse da dette ikke er godkjent av borettslaget. Ved fukt/vannskade er dette beboers ansvar og dekkes ikke av forsikringen til borettslaget.

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 7 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 14.10.2026, og utgår dermed den 21.10.2026. 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 206 699,-pr. 30.09.2026
Avdrag: Kr 328,-
Rentekostnader: Kr 889,-

Lånenummer: 26107329039, SpareBank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.09.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 100
Saldo per 28.09.2026: 19 843 151
Andel av saldo: 206 699
Første termin/første avdrag: 27.12.2021 (siste termin 27.09.2051)

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 generforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 566 110,-. Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 628 429,-. Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
For å bevare størst mulig eierglede og eieransvar, har borettshaver ansvar for eget hus, garasje og carport. Renhold av de interne vegene, lekeplassene og parkeringsområdet er et felles ansvar. Selv om en bor i enebolig, vil det alltid være nødvendig å ta et hensyn til naboene, ikke minst for å bevare et godt nærmiljø. Det samme gjelder våre friområder. Hver borettshaver skal feie og måke snø ut fra eget hus. I henhold til reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt å plassere båter, campingvogner etc. på friområdet. Dette gjelder også på gjesteparkeringsplassene. Det er som hovedregel ikke tillatt å foreta synlige utvendige bygningsmessige forandringer på boligene. Beplantning av busker og trær, i egen hage, skal ha maks høyde 3 meter.

Det praktiseres dugnad to ganger per år (valgfritt).

Se for øvrig vedtekter og ordensregler for borettslaget.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. De fastsatte regler for husdyrhold må følges.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000587985

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 42 190 kvm (Eiertomt)
Hver bolig disponerer egen hageparsell og et naturlig areal rundt huset. Tomten er meget pent opparbeidet med steinlagt uteområdet og terrasse i lukket atrium. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt uteområdet med svært gode solforhold.Her kan man nyte særdeles gode solforhold fra tidlig morgen til kveld. Eiendommen er inngjerdet i sin helhet med gjerde og port mot gårdsplass. God plass til aktiviteter og meget barnevennlig.

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

Adkomst
Fra rundkjøringen på Myren, følger man Gulsetringen oppover. Følg veien oppover og ta etter hvert til venstre, inn Haukåsen. På venstre side ligger Sollia borettslag. Boligen ligger på venstre side av tunet. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet, i et godt etablert og trivelig boligområde på Gulset. Det er umiddelbar nærhet til skoler, barnehager og Gulsethallen med idrettsanlegg og svømmehall. Nærområdet byr blant annet på bademuligheter i Åletjern, Trytetjenn og Tvittingen, flotte turområder, ungdomsklubb m.m. Det er meget god og aktiv idrettsforening, Gulset IF, med aktiviteter som bla. håndball, fotball, ski, turn m.m. Dette er et flott og populært område med gangstier til alle fasiliteter. Boligen ligger rett ved vakre Gulsetmarka, med mange stier og flotte turområder. Vinterstid er det oppkjørt lysløype, hoppbakke (helårs) og akebakker. En kort kjøretur unna ligger Gulsetsenteret med flere butikker og tjenester. Gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Skoler og barnehager
Barnehager

Gulset barnehage 0.5 km
Kollmyr barnehage 0.6 km
Tidemannsjordet barnehage 0.8 km

Skoler
Kollmyr barneskole 0.5 km (skolekrets)
Gulset ungdomsskole 0.5 km (skolekrets)
Oasen kristelige barne- og ungdomsskole 1.4 km
Hjalmar Johansen vgs 4.7 km
Telemark Toppidrett 4.1 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig i rekke, datert 19.05.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
1. Mindre vesentlige mur- og snekkerarbeider utvendig. Fugekitting ved dører og vinduer.
2. Oppfylling og planering.
3. Oppsetting av gjerde.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er utført endringer i planløsningen ved at deler av vegg i stue er fjernet, slik at stuearealet har blitt større.

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 tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for felt N og O", datert 05.01.1978, og er regulert til boliger, felles avkjørsel, felles gangareal, felles lekeareal, felles parkeringsplass, offentlig friområde, gangvei og fareområde.

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

Eiendommen er berørt av:
- Radon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det ikke tinglyst heftelser eller rettigheter.

Denne eiendommen er tidligere sammenslått med matrikkel gnr/bnr 2/531 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. 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (skal maks belastes for 3 visninger) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 485,-
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 136 150,- 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 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Falkåsen 103 , 3743 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 796
Andelsnummer 4373

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1251 **Eiendomsverdi ref nr:** DO7593

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Hedda Lindgren

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i borettslag, oppført over støpt plate på mark med yttervegger i bindingsverk. Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler og kaldtloft med gode lagringsmuligheter. Boligen har entre' med trapp, bad, vaskerom, kjøkken, soverom og stor stue i 1. etasje. To soverom, bad, trapperom, bod og garderobe i 2. etasje. Våtrommene ble oppgradert i 2002. Vinduer og utvendige dører er av nyere dato.

Tilstandsgrader er satt med utgangspunkt i avhendingslova og NS 3600:2025+AC. Avvik kan være knyttet til forskjeller mellom byggetidens krav og standard, dagens krav etter gjeldende byggteknisk forskrift TEK17, samt krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, og undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.).
Takrenner og nedløp er av metall.
Saltak med oppløft mot vest, selvbærende A-takstoler i tre med opplegg på yttervegger. Undertak av su-takplater.
Prefabrikkerte W-takstoler over stue med tilkomst via luke i knevegg, bod 2. etasje. Tilkomst til loft via nedfellbar stige i himling på soverom i 2. etasje.
Tilkomst til kneloft fra bod på soverom med dør i knevegg.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på gavlvegg, falsede plater på oppløft og forblendede teglsteinsvegger i 1. etasje.
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med sidefelt med 3-lags isolerglass. Terrassedør av tre med forseglet utside i aluminium og 3-lags isolerglass.
Utvendig platting av tre mot grunn, og belegningsstein på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett, belegg på vaskerom og flis på begge bad.
Veggene er belagt med tapet og malt strie. Himlingene består av himlingsplater (takess).
Det er elementpipe, vedovn med glass i stue, samt sotluke i stue.
Innvendig trapp er en lakkert, åpen tretrapp. Trappen har liggende rekkverksspiler.
Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er himlingsplater (takess) i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk fra dør 5 mm. Fall til sluk er etter krav fra byggeår.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 35 mm.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Vaskerommet har plastsluk.
- Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har fliser på vegg, 20x25 cm, og himlingsplater (takess) i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk fra byggeår.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, et er spalte i dørkarm og dørblad som sikrer god tilførsel av luft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte strietapet på vegg, samt himlingsplater (takess) i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plastrør. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer, samt mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og over platetopp på kjøkken.
Luft til luft varmepumpe innedel plassert i stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet. Rommet har sluk i gulvet.
Sikringsskapet er plassert i entréen og er oppgradert i 2012 med nytt skap og automatsikringer.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Det er drenerende masser rundt boligen.
Grunnmur av støpt plate mot mark, utført i henhold til byggetidens krav til armering og isolering mot grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

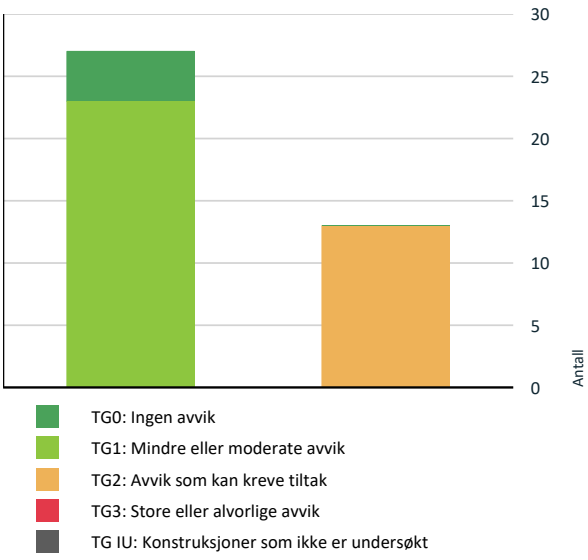
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Ferdigattest er fremlagt.

Det er utført endringer i planløsningen ved at deler av vegg i stue er fjernet, slik at stuearealet er blitt større. Endringen medfører ikke endret bruk av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller annen bruksendring, og vurderes derfor ikke som søknadspliktig.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Dersom den bygningssakkyndige vurderer at enkelte av disse bygningsdelene har forhold som bør bemerkes for å informere en ny eier om mulig økning i felleskostnader, HMS-relaterte avvik eller endringer i borettslagets økonomi, vil dette bli omtalt i rapporten.
Utsatte eller direkte tilstøtende konstruksjonsdeler til leiligheten, rekkehuset eller tilsvarende kan i enkelte tilfeller også bli kommentert i rapporten, basert på en vurdering utført på stedet.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet, oppholdsvær og ca. 18 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekking fra byggeåret. Det er påvist slitte overflater og stedvis noe mose på taktekkingen.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er påvist fuktskjolder i undertaket ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det ble registrert ekskrementer fra mus på kneloftet. Omfanget vurderes som begrenset ut fra inspeksjon av tilgjengelige overflater og isolasjon.

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

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater rundt avtrekksventilen over dusjen.
Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er påvist eldre utførelse rundt rørgjennomføringer o.l., noe som gir usikkerhet rundt tetthetsgraden. Dette kan medføre fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone ved eventuell lekkasje.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale (parkettgulv) nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet, som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som er utført mellom 1999 og 2022.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger lite historikk rundt anlegget i form av samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, og undertakstekking er av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Befaring er utført fra taket.
Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking og tettesjikt ivaretas av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Taktekking fra byggeåret. Det er påvist slitte overflater og stedvis noe mose på taktekkingen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne mose og vurdere overflatebehandling eller utskifting av takstein ved behov.
Slitte overflater og mose kan redusere takets levetid og øke risikoen for fuktinntrengning og skader på undertaket.

• Det anbefales å følge opp tilstanden på det vanntette sjiktet og vurdere utskifting når tegn til lekkasje eller ytterligere slitasje oppdages, for å unngå risiko for vanninntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Tilstandsrapport

Drift og større vedlikehold av takkonstruksjon, taktekking, utstyr og nedløp ivaretas av borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres snøfangere på de aktuelle delene av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med oppløft mot vest, selvbærende A-takstoler i tre med opplegg på yttervegger og lasket sammen i mønet. Isolert med 150 mm mineralull over innvendig himling, luftet med luftespalte fra gesimskasse med spalte ved takfot (takfot er overgangen mellom yttervegg og undertak), 50 mm luftespalte fra yttervegg og inn på kaldloftet. Undertak av su-takplater.

Prefabrikkerte W-takstoler over stue med tilkomst via luke i knevegg, bod 2. etasje.

Det ble registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side av innvendig himling.

Tilkomst til loft via nedfellbar stige i himling på soverom i 2. etasje. Deler av loftet har gulv for lagring.

Tilkomst til kneloft fra bod på soverom med dør i knevegg. Sprette plater over bjelkelag for tilkomst og besiktigelse.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertaket ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktskjolder i undertaket ved gjennomføringer bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Det anbefales å vurdere oppgradering av undertak og taktekking på grunn av alder, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt etter fukt i taksperre på tilfeldig sted, ikke målt unormale forhold på befaringsdagen



Det registreres noe eldre fuktmerker ved gjennomføring i undertak

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning på gavlvegg, falsede plater på oppløft og forblendede teglsteinsvegger i 1. etasje.
Ytterveggene er kun besiktiget fra bakkenivå.

Utvendig vedlikehold av yttervegger og øvrige fasadeinstallasjoner, ligger under borettslagets ansvarsområde.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Drift og større vedlikehold av vinduene ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med sidefelt med 3-lags isolerglass, ny i 2017.
Terrassedør av tre med forseglet utside i aluminium og 3-lags isolerglass utført i 2020.
Drift og større vedlikehold av dører, ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

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

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting av tre, oppgradert i 2023 og belegningsstein på terreng utført ca. 2005, som ligger inntil boligen (kilde egenerklæring) dokumentasjon ikke fremlagt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig tilstøtende bod, oppført i 2005, er bygget med bjelkelag av konstruksjonsvirke, spaltet tregulv og vegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taket har ensidig fall til én side. Dør til boden er av tre i malt utførelse.
Det er opplyst at uteboden er satt opp av fagfolk etter søknad til borettslaget i 2005, men det er ukjent hvilket firma som har utført arbeidet (kilde: egenerklæring). Dokumentasjon er ikke fremlagt.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er utført med parkett, belegg på vaskerom og flis på begge bad.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er belagt med tapet og malt strie. Himlingene består av himlingsplater (takess).

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.
Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som moderat til lav (NS 3600).



Radonaktsomhetskart klassifisert som moderat til lav

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn med glass i stue, samt sotluke i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale (parkettgulv) nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Tilstandsrapport





Avstand til brennbart materiale skal være over 300 mm

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert, åpen tretrapp. Trappen har liggende rekkverksspiler.

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen, noe som kan medføre personskade.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble observert begrenset forekomst av ekskrementer fra skadedyr (mus) på kneloftet under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert ekskrementer fra mus på kneloftet. Omfanget vurderes som begrenset ut fra inspeksjon av tilgjengelige overflater og isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre aktivitet. Feller kan med fordel settes ut, særlig i perioder hvor mus normalt søker inn i bygninger, som senhøst og tidlig vinter.

Dersom det registreres økende aktivitet, bør årsak og mulige inngangspunkter undersøkes nærmere, og fagperson kontaktes ved behov.

Ved vedvarende aktivitet kan det over tid oppstå mindre skader på isolasjon og andre materialer, samt luktulemper.



Det er registrert tegn til tidligere aktivitet av mus på kneloftet. Tidspunktet for aktiviteten er ukjent, men omfanget fremstår som begrenset.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er himlingsplater (takess) i himlingen.
- Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk fra dør 5 mm. Fall til sluk er etter krav fra byggeår.
- Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20x20 cm fliser, og det er himlingsplater (takess) i himlingen.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater rundt avtrekksventilen over dusjen.

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet anses som uegnet for denne plasseringen.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene med heksesot/støvkondens bør rengjøres, og årsaken til kondensdannelsen bør utredes og utbedres for å hindre videre opphopning av sot og mulig forringelse av inneklimaet. Dersom problemet skyldes utilstrekkelig ventilasjon, bør ventilasjonsanlegget kontrolleres og eventuelt forbedres for å redusere risiko for fremtidige skader og dårlig luftkvalitet.

• Vinduet er plassert mindre enn 1,0 meter fra dusjsonen og er derfor utsatt for vannbelastning ved bruk av åpen dusjløsning. Badet er i dag utstyrt med dusjkabinett, som begrenser vannsprut mot vindu, foring og karmlist.

Eksisterende vindu bør beskyttes med egnede, fuktbestandige materialer.

Baderommet bør derfor fortsatt benyttes med dusjkabinett for å redusere vannbelastningen og risikoen for fukt-, sopp- og råteskader.



Dert er under en meter fra dusjkabinett til vindu, badet må fortsatt kun brukes med fysisk skille som dusjkabinett.



Våtsone på bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk fra dør 5 mm. Fall til sluk er etter krav fra byggeår og overflatene er oppgradert ca. 2002 i regi av borettslaget. Lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet, noe som kan føre til fuktskader over tid.

Tiltak bør vurderes dersom det oppstår problemer med vannansamling, for å redusere risikoen for skader på konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved

dørterskelen er 79 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist eldre utførelse rundt rørgjennomføringer o.l., noe som gir usikkerhet rundt tetthetsgraden. Dette kan medføre fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone ved eventuell lekkasje.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at tetting rundt rørgjennomføringer kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson, for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

• Membranen bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt eller lekkasjer. På grunn av alder er det økt risiko for redusert funksjon og tetthet, noe som kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Avløpsvann fra dusjkabinett må føres direkte ned i sluk, og sluket må jevnlig rengjøres.



Sluk



Gjennomføringer i vegg

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk



Spalte mellom dørblad og dørkarm for lufttilstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt på vaskerommet. Måleresultatet var 6,0 %, som er tørt på befaringsdagen.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.
- Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 35 mm.
- Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Vaskerommet har plastsluk.
- Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater (takess) på innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

1. ETASJE > VASKEROM

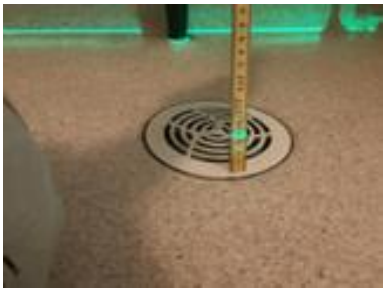
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 35 mm. Våtromsbelegget er ført opp på vegger ca. 55 mm som sokkel.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl, med synlige sveiseskjøter på gulv og malingssystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket, til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av våtromsvinyl, da eldre belegg har usikker tetthetsfunksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering av tettesjiktet, da malingsystemet er eldre enn anbefalt levetid og har usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og kostbare reparasjoner.





1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,0 %, som anses som tørt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Våtrommet har fliser på vegg, 20x25 cm, og himlingsplater (takess) i innvendig tak.
- Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm.
- Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk fra byggeår.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, et er spalte i dørkarm og dørblad som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg, 20x25 cm, og himlingsplater (takess) i innvendig tak.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

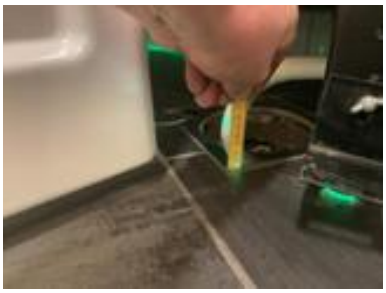
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avvik i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede lekkasjevann mot sluket, men med redusert effektivitet. Avviket kan medføre at vann blir stående eller samler seg i enkelte områder av gulvet, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning og skader.

Utbedring av fallforholdene bør vurderes i forbindelse med en senere oppgradering eller rehabilitering av badet, slik at tilfredsstillende avrenning mot sluk sikres og risikoen for vannansamling og følgeskader reduseres.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk fra byggeår, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 66 mm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Membranen bør kontrolleres jevnlig for tegn til fukt eller lekkasjer. På grunn av alder er det økt risiko for redusert funksjon og tetthet, noe som kan føre til fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Oppgradering eller rehabilitering av våtrommet bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader. Avløpsvann fra badekar bør føres direkte ned i sluk, sluket må jevnlig rengjøres.





Membranen er ført ned i sluk fra byggeår, det kan ikke registreres at membranen er klemt under klemring.



Membranen er ført opp ca. 25 mm på rørgjennomføring i gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Kontaktperson

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 6,0 %, som tilsier at det var tørt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte strietapet på vegg, samt himlingsplater (takess) i himling.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, hvor to av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det er nedfelt dobbel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av de innvendige vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige rørbrudd eller lekkasjer, noe som kan medføre omfattende skader på bygningen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en kontroll av avløpsrørene av fagperson, og vurdere utskiftning.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader, da eldre ABS plastrør kan ha begrenset gjenværende levetid og kan svikte plutselig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduskarmer, samt mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom og over platetopp på kjøkken.



Ventiler i vinduskarm



Mekanisk avtrekk plassert på loft med bryter som regulerer effekten, plassert i overskap på kjøkken

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra Daikin, med innedel plassert i stue. Varmepumpen er produsert i 2026, montert av montert av BB Elektroservice.
Montering og alder er basert på opplysning fra egenerklæring, ingen dokumentasjon er fremlagt.

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet. Rommet har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen av dette er risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 1983. Sikringsskapet er plassert i entréen og er oppgradert i 2012 (Kilde: årsregnskap) med nytt skap og automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som er utført mellom 1999 og 2022.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger lite historikk rundt anlegget i form av samsvarserklæringer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæringer for de aktuelle arbeidene. Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer i det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer og dokumentasjon på utførte arbeider i det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

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



Det blir registrert fast tilkoblet brannslange til vann på vaskerom og nytt håndslukker apparat i 2. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er drenerende masser rundt boligen. Materialet brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Oppgitt fra årstall er 1982.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt plate mot mark, utført i henhold til byggetidens krav til armering og isolering mot grunn.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør og er fra 1983. De er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er fra 1983. De er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Vannledningene bør kontrolleres av fagperson for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.
Konsekvensen av å ikke utbedre eldre vannledninger er økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre plastledninger kan ha begrenset levetid og uforutsigbar funksjon.

• Avløpsledningene bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelt vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av ikke å utbedre er at det kan oppstå plutselige skader eller lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav om snøfangere på søknadstidspunktet, men av hensyn til sikkerhet vurderes dette opp mot gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er påvist brennbart materiale (parkettgulv) nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget som er utført mellom 1999 og 2022.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det foreligger lite historikk rundt anlegget i form av samsvarserklæringer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på de aktuelle delene av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for personskade og skade på eiendom.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

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

Tilstandsrapport

• Det anbefales å ettermontere barnesikringslister eller på annen måte redusere åpningene mellom trinnene, slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom trappen, noe som kan medføre personskade.

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

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer for de aktuelle arbeidene. Manglende samsvarserklæringer medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige problemer i det elektriske anlegget.

• Det bør innhentes samsvarserklæringer og dokumentasjon på utførte arbeider i det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	77	7		84	20
2. Etasje	41			41	
SUM	**118**	**7**			**20**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom	Bod	
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, trapperom, garderobe, bod		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Det er utført endringer i planløsningen ved at deler av vegg i stue er fjernet, slik at stuearealet er blitt større. Endringen medfører ikke endret bruk av rom fra tilleggsdel til hoveddel eller annen bruksendring, og vurderes derfor ikke som søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Silje Carstens Varden	Kontaktperson
	Merethe Carstens	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	2	796		0	42284.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Falkåsen 103

Hjemmelshaver
Sollia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/SOLLIA BORETTSLAG	951959030	H0101		Carstens Merethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4373	100	*28.09.2026*	154 600	29 083	209 769

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		5 188 368
Omløpsmidler:		3 496 930	Samlet innskuddskapital:		14 841 600
Kortsiktig gjeld (-)	-	722 392	Langsiktig gjeld (+):	+	20 137 886
Disponible midler:		2 774 538	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		34 979 486

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i trivelige Sollia borettslag, med gangavstand via gangveier til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole, samt barnehager. Det er kort vei til idrettsanlegg, svømmehall, bademuligheter i Åletjern og preparert lysløype om vinteren. Gulsetsenteret med diverse butikker, post og gode bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Areal: 42 190 kvm, Eierform: Fellestomt. Hver bolig disponerer sin egen hageparsell. Hageparsellen er pent opparbeidet med platting av tre fundamentert på grunn, belegningsstein samt blomsterbed
På fellesområder er det flere sittegrupper, stor lekeplass og grøntareal.
Parkering:
Boliger har egen carport og garasje - merket med bolignummer. Eier av boligen er ansvarlig for vedlikehold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP0000587985			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	
3	07.10.2026	
4	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Silje Carstens Varden	9578-5999-4-876434	2026-10-01 22:08:19
Morten Carstens Moe	9578-5999-4-1525051	2026-10-01 22:05:28

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0305/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Falkåsen 103, 3743 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Merethe Carstens

Fullmektige
Morten Moe for Merethe Carstens
Silje Carstens Varden for Merethe Carstens

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2005

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført renovering av bad ca. 2002-2003 av forrige eier, kjenner ikke til av hvilket firma.

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

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -Satt inn ny peis og oppgradering av pipeløp i 2005, Peisovnspesialisten AS. -Nytt kjøkken og 3 nye klesskap (ett i hvert soverom) kjøpt og montert av HTH i 2005. -Riving av pyntemur, tapetsering og oppgradering av tak i 1. etg, i 2005 utført av fagfolk, ukjent firma. -Ny belegningsstein i hage i 2005 utført av fagfolk, ukjent firma. -Ny utebod satt opp av fagfolk etter søknad til Borettslaget i 2005, ukjent firma. - Utbygging av loft med loftstrapp av fagfolk, ukjent år og firma. - Rehabilitering av tak i regi av Sollia Borettslag i 2010. -Utskifting av sikringsskap i regi av Sollia Borettslag i 2012. -Inngangsdør skiftet ut i regi av Sollia Borettslag i 2017. -Utskifting av vinduer og verandadører i regi av Sollia Borettslag i 2021. -Oppgradering terrassebord ca. 2023 av fagfolk, ukjent firma. -Ny varmepumpe montert av BB Elektroservice i 2026.

---

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: Utskifting av sikringsskap i regi av Sollia Borettslag i 2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med montering av nytt HTH-kjøkken montert av HTH i 2005.

---

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?

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi av Sollia Borettslag, usikker når siste måling.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 24-0305/26

VEDTEKTER

for Sollia borettslag, org nr. 951959030

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.02.1979
Endret på generalforsamling den 24.03.1987, den 31.03.2000, den 08.09.2004, den 24.04.2013,10.04.2019, 20.03.2024 og 08.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sollia 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 Porsgrunn kommune.

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

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller husordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

1-4 Endring av vedtekter

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

(2) Følgende vedtektsbestemmelser kan ikke endres uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

(3) Andelseierne skal ha enkel tilgang til gjeldende vedtekter for eksempel på borettslagets nettsider.

1-5 Forholdet til boliglovgivningen

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i borettslagsloven og boligbyggelagsloven.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

(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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 (1) får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og at styret på deres vegne gjør retten gjeldende innen fristen nevnt i (3), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Når borettslaget har mottatt skriftlig melding eller forhåndsvarsel om eierskifte, skal borettslaget oppfordre alle som ønsker å bruke forkjøpsretten, om å melde seg til borettslaget innen en fastsatt frist. Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen måte som er egnet til å nå andelseierne i borettslaget og medlemmene i boligbyggelaget. Fristen for å melde forkjøpsrett til borettslaget skal være på minst fem hverdager fra kunngjøringen.

(3) Borettslagets frist til å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er likevel 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.

(4) Borettslaget må gjøre forkjøpsretten gjeldende skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

(5) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på inntil fem ganger rettsgebyret fra andelseier. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake av forkjøpsrettshaveren.

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 og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Med fellesareal menes alt areal som er borettslagets eiendom, men som ikke er en del av andelseiers bolig. Dette inkluderer for eksempel uterom, bærende konstruksjoner, yttervegger, tak, balkonger, terrasser, bod, parkeringsplass og felles installasjoner.

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning 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 godkjenning eller samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år 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.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseier også overlate bruken av hele boligen dersom:

- 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.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. ~~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.

(5) Styret kan samtykke til bruksoverlating utover det som følger av reglene over. Styret står fritt til ikke å samtykke til bruksoverlating.

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

4-3 Enerett til fellesarealer

Den enkelte andelseier disponerer eget definert uteområde med eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt jf situasjonsplan, vedlagt vedtektene.

Alle hekker i tilknytning til borettslaget skal ha en maksimal høyde som definert i ordensreglene.

4-4 Parkering

(1) Boligene har egen parkeringsplass i carport og garasje

(2) Lading av elbil, hybrid etc skal foregå på egen parkeringsplass (dvs carport)
jfr Borettslagsloven § 5-11 a

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

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Dette innebærer:

- Beplantning som fester seg til vegg skal ikke plantes, da disse ødelegger teglsteinsmuren.
- Reparasjoner og utskifting av rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten etter (1) omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. Dette gjelder likevel ikke ytterdører og vinduer der andelseier kun er ansvarlig for innvendig vedlikehold og reparasjon, se punkt 5-2 (3).

(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) Andelseier har bare ansvaret for å vedlikeholde innvendige overflater og rense eventuelle sluk på uteområder og takrenner i egen bakgård (også på naboens hus, hvis det er takrenne der)

(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) Andelseier plikter å holde plassen foran huset bilfri. Parkering foran boligen vil oppfattes som vesentlig mislighold (jmf.pkt.6-1). Biler skal parkeres i garasje/ carport eller på parkeringsplass. Uregistrerte kjøretøy som ikke står i garasje eller carport vil uten varsel bli tauet bort på eiers bekostning.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(9) Den enkelte andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvar for alt som settes opp for egen regning på det areal andelseier har eksklusiv bruksrett til. Det gjelder f.eks. ekstra utbygging av platting, markiser, Zip Screen, asfalt, belegningsstein, varmepumper ol.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne

(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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(6) Borettslaget plikter å holde veier og parkeringsplass i nødvendig stand og brøytet og strødd om vinteren. Andelseierne skal sørge for at det til enhver tid er mulig for borettslaget å utføre sin plikt ved

ikke å parkere foran boligen, og benytte garasje og carport til parkering av bil(er). Oppmerkede plasser er tiltenkt gjesteparkering.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) 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 vedtekter og 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.

(3) Kostnader til vedlikehold og reparasjon av installasjoner, utstyr, tilbygg eller andre innretninger som nåværende eller tidligere andelseier har montert på fellesarealet skal belastes den andelen innretningen tilhører, om ikke annet er skriftlig avtalt. Kostnader til de- og remontering av innretningen, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andelen innretningen tilhører.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(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/varamedlem.

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 styreleders 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.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

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 Boligbyggelagets 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.

SOLLIA BORETTSLAG
Postboks 156 3701 Skien
solliabrl@gmail.com

Rev. Generalforsamlingen 31.03.2000, 14.06.2005, 25.04.2012, 20.03.2024

Nr. 098

O R D E N S R E G L E R
for borettslaget SOLLIA

1. For å bevare størst mulig eierglede og eieransvar, har borettshaver ansvar for eget hus, garasje og carport.

2. Selv om en bor i enebolig, vil det alltid være nødvendig å ta et hensyn til naboene, ikke minst for å bevare et godt nærmiljø.

3. Alle biler skal parkeres i garasje, carport eller på parkeringsplassen.
Lading av elbil, hybrid etc skal foregå på egen parkeringsplass (dvs carport)
Jfr Lov om borettslag § 5-11a

   Veiene mellom husene skal i utgangspunktet være bilfrie. Kjøring til husene tillates for nødvendig ærend. I tidsrommet fra kl 22.00 til kl 07.00 tillates kun kjøring i spesielle tilfeller.

   I henhold til reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt å plassere båter, campingvogner etc. på friområdet. Dette gjelder også på gjesteparkeringsplassene.
Det gjøres oppmerksom på at overtredelse av parkeringsbestemmelsene er å anse som vesentlig mislighold av ordensreglene, og kan medføre oppsigelse av leieforholdet (Jmf Lov om borettslag § 5-22)

4. Det er som hovedregel ikke tillatt å foreta synlige utvendige bygningsmessige forandringer på boligene.
Unntaket fra dette er oppsetting av bod i enden av boligen. Oppsetting av bod skal uansett søkes skriftlig til styret og godkjennes før arbeid igangsettes. Boden må avtales med – og settes opp slik - at den ikke blir til sjenanse for naboen. Beboere som legger terrassegulv/steinheller i hagen må være oppmerksomme på at dette gjøres på eget ansvar.

   Ved evt. reparasjoner, på fellesrør/ ledninger som ligger i grunnen, må beboer selv sørge for fjerning av gulv/bod og bekoste ny oppsetting selv.

   Ved innvendige forandringer må boligens bærevegger/ bærende konstruksjoner ikke fjernes eller forandres av hensyn til bygningslovens bestemmelser.
Dette er borettshaverens eget ansvar.

5. Renhold av de interne vegene, lekeplassene og parkeringsområdet er et felles ansvar.
Det samme gjelder våre friområder. Hver borettshaver skal feie og måke snø ut fra eget hus.
Veier og parkeringsplasser vil bli ryddet med maskin.

SOLLIA BORETTSLAG
Postboks 156 3701 Skien
solliabrl@gmail.com

6. Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.
   De fastsatte regler for husdyrhold må følges. Eget skjema benyttes

7. Beplantning av busker og trær, i egen hage, skal ha maks høyde 3 meter.

Det er viktig å være klar over at et godt naboskap alltid vil være avhengig av menneskelige kvaliteter.
Vi håper derfor at alle borettshavere vil gjøre sitt aller beste for å bygge opp/bevare et trivelig og godt nærmiljø. Samtlige borettshavere bes være behjelpelig med å bekjempe eventuelle uromomenter når de blir oppmerksomme på dette. Det er viktig at slikt ikke får utvikle seg.

Det er vårt bomiljø det gjelder!

For styret i SOLLIA borettslag

_____
leder

ambita

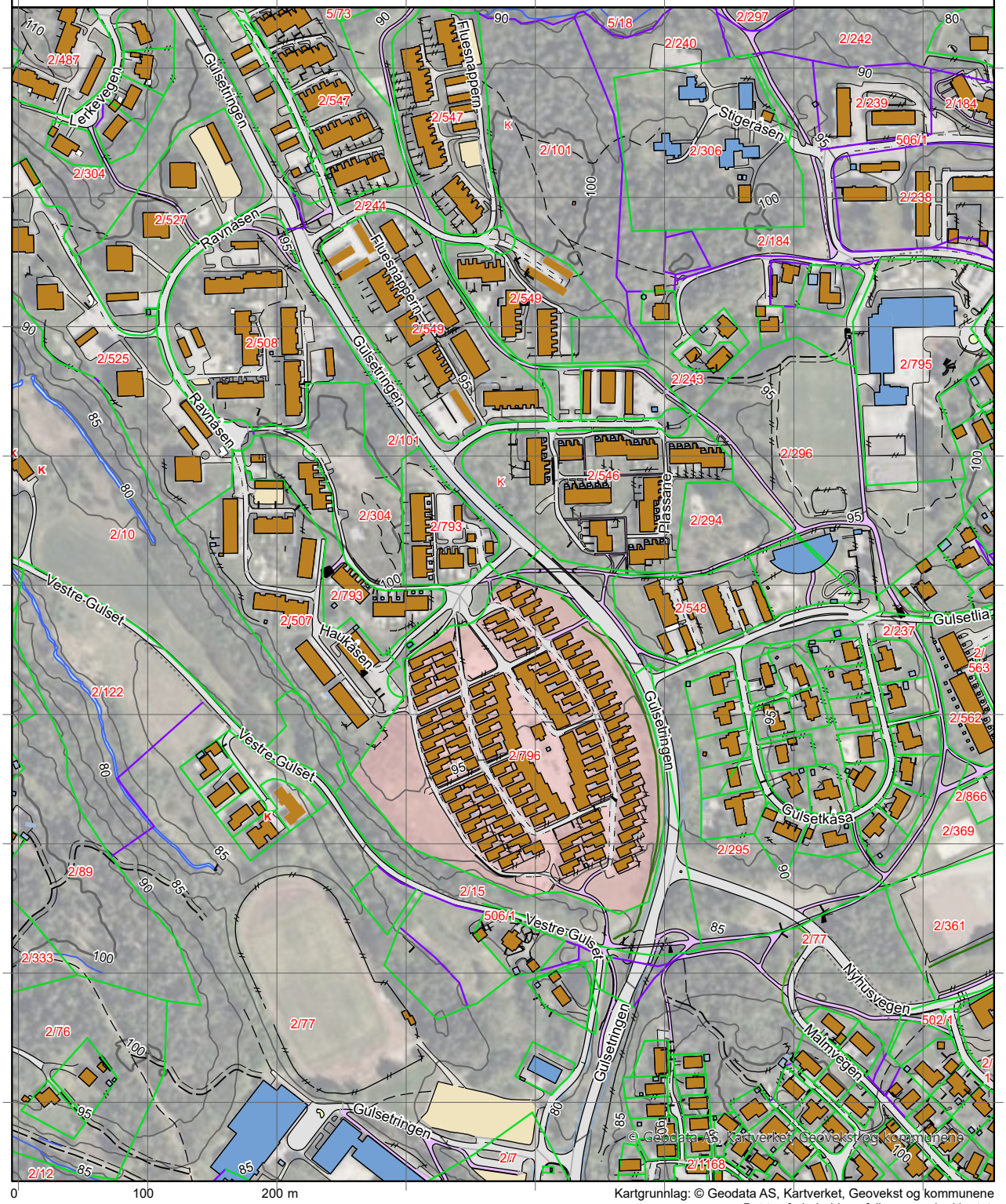
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/796/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 28.9.2026



0 100 200 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

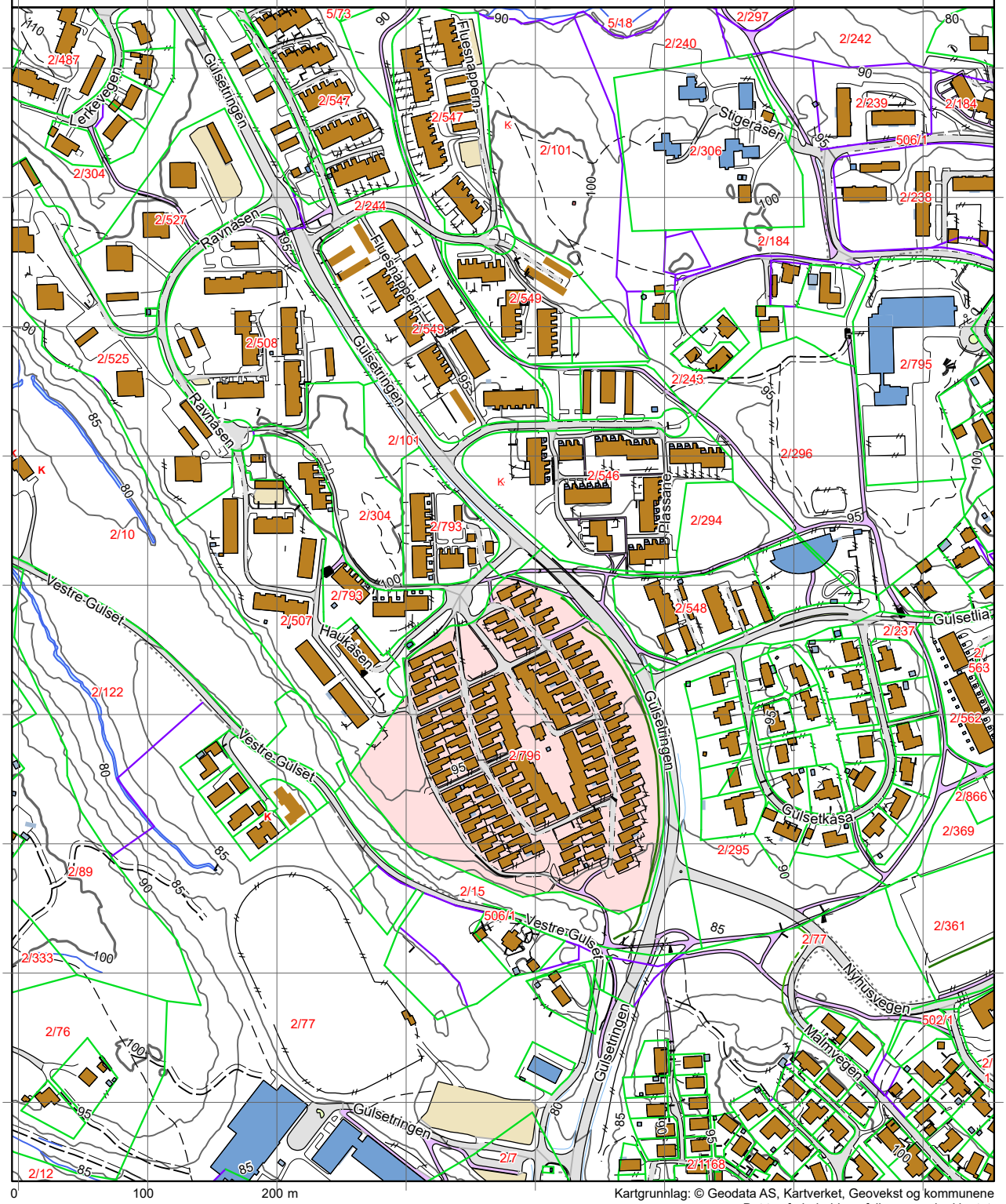
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/796/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 28.9.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Falkåsen 103

Nabolaget Nygårdåsen/Plassane - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.... 96 elever, 8 klasser	16 min 1.5 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 4.8 km

Offentlig transport

Falkåsen Linje M1, M1N, P10	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 5.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min

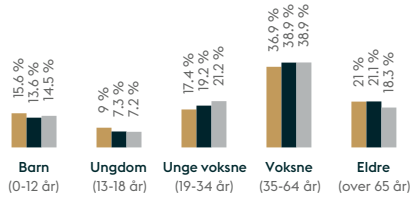
Barnehager

Gulset barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.4 km
Kollmyr barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.7 km
Tiedemannsjordet barnehage (0-... 44 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Gulset	8 min
Coop Extra Gulset	11 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Plassane aktivitetsanlegg	5 min
Gulset idrettspark	7 min
SKY Fitness Gulsethallen	7 min
SKY Fitness Skien	8 min

«Er stille og rolig, ikke langt fra sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



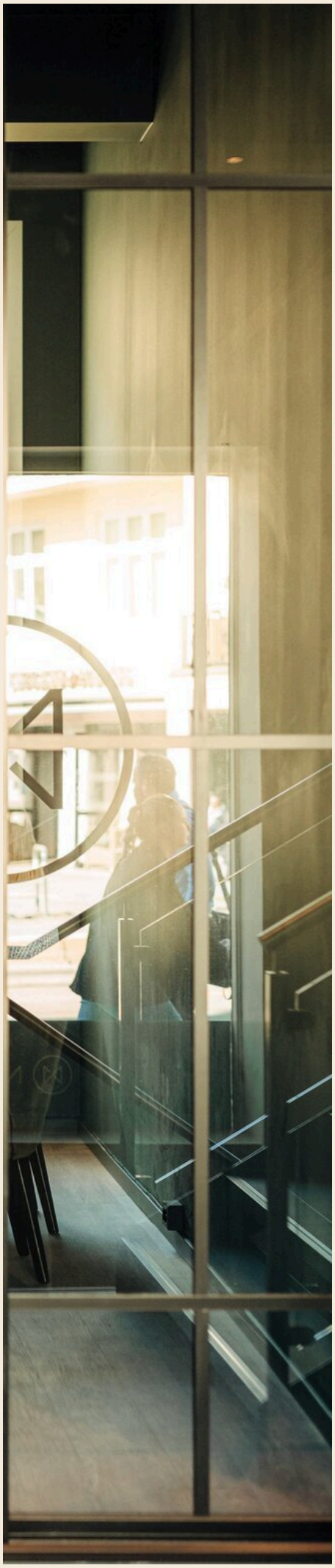
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: 24-0305/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falkåsen 103 3743 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 796 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Hedda Lindgren

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835