

Øvre Maihaugen 3F



Velkommen til

Øvre Maihaugen 3F



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

SKIEN - GULSET

Tiltalende 3-roms leilighet i 2. etasje med innglasset balkong-Bad og kjøkken er pusset opp i 2024-Varmtvann inkl. i FK

Prisantydning	1 650 000,-
Fellesgjeld	606 746,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 258 096,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 975,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1973

Megler	Andreas Hoppestad
Telefon	454 78 634
E-post	a.hoppestad@nordvikbolig.no

Megler 2	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Øvre Maihaugen 3F!

- Velkommen til en tiltalende og påkostet leilighet i 2. etasje. Leiligheten har en usjenert beliggenhet med nærhet til blant annet barnehage, skole, butikker, kollektivtransport og fine turområder.

- Lys og romslig stue med plass til både sofagruppe og spisegruppe
- Delikat kjøkken fra Epoq som er pusset opp i 2024 hvor alle hvitevarer medfølger
- Innbydende baderom som er pusset opp i regi av borettslaget i 2024
- To lyse og gode soverom
- Romslig innglasset balkong med plass til sittegruppe
- Varmtvann inkl. i de månedlige felleskostnadene
- Kort vei til barnehage og skole
- Nærhet til Gulsetmarka med naturstier og lysløype
- Kort vei til Gulsetsenteret

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	94 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 89 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet
























STEAM























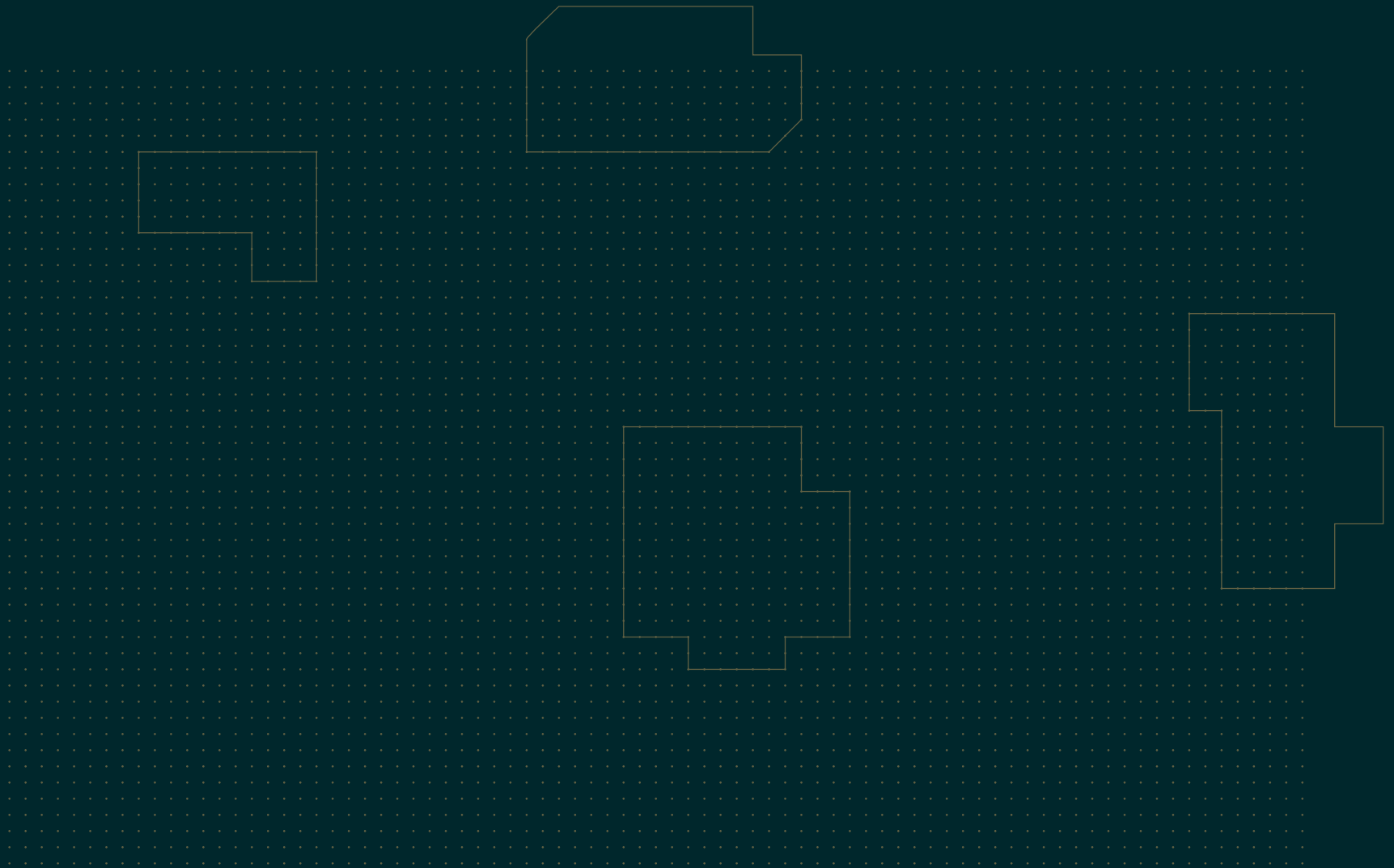












Informasjon

Øvre Maihaugen 3F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0008/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Øvre Maihaugen 3F, 3741 SKIEN
Gnr 5, bnr 130 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 3243 i Maihaugen 2 Borettslag, org.nr. 948526131

Selger
Linn Therese Hoppestad Bardosen

Kjøpesum og omkostninger
1 650 000,- (Prisantydning)
606 746,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 256 746,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 258 096,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 267 396,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 94 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 79 kvm.
BRA-b: 10 kvm.
Total BRA: 89 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Innhold

BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
P-rom: 79 kvm
BRA-b: 10 kvm

2. etg:
P-rom: 79 kvm: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 04.03.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard

Entré:
Fra felles innvendig trappegang, trer du inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til bad, stue og kjøkken.

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Stuen tilbyr god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med fine solforhold.

Kjøkken:
Delikat kjøkken fra Epoq som er pusset opp i 2024. Innredningen har hvite, profilerte fronter og laminert benkeplate med integrerte hvitevarer som kjøleskap/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Disse medfølger i salget. Innredningen har godt med oppbevaringsplass, samt gode arbeidsflater. Det er god plass til spisegruppe på kjøkkenet.

Bad:
Innbydende flislagt baderom med varmekabler i gulv som er pusset opp i regi av borettslaget i 2024. Rommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Separat vaskerom/bod med opplegg til vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har to lyse og gode soverom som er pusset opp med nye gulv. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Parkering

Parkering på oppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger i regi av borettslaget:
2014 : Utskiftning av låssystem
2015 : Oppgradering av utearealer
2017 : Taktekking

- Soverom ved kjøkken er totalrenovert i 2019, nye vegger, gulv, og garderobeskap
- Nytt kjøkken i 2023/24
- Lagt ny kurs til kjøkkenet i 2023
- Vannvakt installert 2024 under kjøkkenbenk (regi boretslaget)
- Totalrenovering av bad og vaskerom i regi borettslaget men påkostet noe selv på badet.
- Nytt ventilasjonsanlegg 2024 som også har varme.
- Malt overflater 2022-2025
- Nye strømledninger på soverom ved kjøkkenet når det ble pusset opp.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Renovasjon av bad og vaskerom i regi av borettslaget. VB Skien rørleggerforretning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2024 Av VB Skien rør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien rørleggerforretning VB.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team og Claussen elektro.

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

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: Regi borettslaget.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: Vinduene på balkongen kan være litt vanskelige å få opp.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Litt skjevhet i gulv på soverom ved kjøkkenet og på kjøkkenet.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst rapport 2025.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Under følger en oppsummering fra takstmann vedrørende byggemåte:

Leilighet oppført i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur/betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG 0: 12
Antall TG 1: 5
Antall TG2: 3 - Vinduer og dører, etasjeskille og gulv på grunn, elektrisk.
Antall TG3: 0
Antall TG-IU: 1

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Panelovn på kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 4 800 kWh pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 975,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett, brøyting og vedlikehold, trappevask, klipping av gress på fellesområdet og varmtvann.

Kr. 4 254 - Felleskostnader
Kr. 2 721 - Renter av lån

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 550 342,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 201 369,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Altibox er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Viktige saker styret har behandlet:
- Har hatt containere for beboerne i borettslaget og fellesområde i kjellerene
- Har anskaffet en snøfreser til vaktmester
- Ordnet med sommerblomster til urnene
- Kjøpt ny utebelysning til juletreet vårt
- Har hatt julegrantenning med kaffe og gløgg og fyrt opp i grillene for varme
- Vaktmester maler kjellerne i alle blokkene
- Service på gressklipper

Saker under arbeid og planlegging
- Undersøker hva det koster å sette opp noen buer til plastsekkene som henger på gjerdene

Forretningsfører

GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl. SBBL)

Forkjøpsrett

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

akseptert. Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8.212,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseiere i borettslaget - total botid
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Forretningsfører er: GBBL
Styreleder er: Odd Inge Andersen, tlf: 917 80 694

Styreleder informerer om at det ikke er noen store påkostninger som vil øke fellesgjeld/felleskostnad i nærmeste framtid.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 212,-. Kontakt megler for mer.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 606 746,- pr. 27.01.2025

Rentekostnader: Kr 2 721,-

Lånenummer: 24804076979, Sparebank 1 Sørøst-Norge
BYGGELÅN
Rentesats per 27.01.2025: 5.69% pa.
Saldo per 27.01.2025: 13 930 279
Andel av saldo: 0
Mangler informasjon for terminberegning

Lånenummer: 25517926739, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.01.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 8
Saldo per 27.01.2025: 33 145 000
Andel av saldo: 606 746
Første termin: 28.06.2024. Lånet innfris i sin helhet: 28.12.2026

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.

Fellesformue

Kr 5 511,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig kontrakt i fra styret. De fastsatte regler må følges.

Borettslagets forsikring

If Skadefrosikring NUF
Polisenr. SP0000587960

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 22 130 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Skien følger man Gulsetringen oppover og tar etter hvert til venstre inn Orrfuglvegen, ta så til venstre på første avkjørsel inn på Øvre Maihaugen.
Boligblokken vil komme på høyre side av vegen og ligger i svingen.
Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig område på Maihaugen på Gulset. Området er bebygget med boligblokker med gode parkeringsmuligheter og flere lekeplasser. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehage, idrettsanlegg, kjøpesenter og Gulsetmarka med gode tur- og rekreasjons muligheter. Det er også kort vei til Skien by med gode bussforbindelser, her finner du de aller fleste fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Øvre Maihaugen (Linje M1, M1N, P10) - 0,2 km
Tog: Skien stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 5,5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 55 min i bil.

Skoler og barnehager

Barnehager:
- Granåsen barnehage (1-5 år) - 0,7 km
- Gulset barnehage (1-5) - 0,8 km
- Lillefot barnehage (0-5) - 0,9 km

Skoler:
- Stigeråsen skole (1-7 kl.) - 0,5 km
- Kollmyr skole (1-7 kl.) - 1,6 km
- Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) - 1 km

- Toppidrettsgymnaset i Telemark - 3,9 km
- Hjalmar Johansen vgs. - 5,4 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for langblokk 56 leiligheter datert 01.10.1973. 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:
Noen arbeider gjenstår.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Veg - Nåværende

Eiendommen ligger i et område som er berør av kulturminner.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste rettigheter eller heftelser følger eiendommen

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.
Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 355,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 112 945,- 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 7. mars 2025

Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Øvre Maihaugen 3F

Øvre Maihaugen 3 F (konvertert fra bolig) 3741 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
BRA: 94 m^2
BRA-i: 79 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
12	5	3	0	1

Supertakst
GNR: 5 BNR: 130 ANR: 3243
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Øvre Maihaugen 3 F (konvertert fra bolig)
3741 Skien

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskiller, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28129

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Entrédøren henger noe og skiir igjen når den er åpen, døren bør justeres.

Eier opplyser om feil i låsemekanisme til balkongdør, styrets leder informerer om at det er bestilt del og at døren vil bli utbedret med tanke på låsing.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Enekite vinduer må justeres.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Det minnes om at utskiftning av vinduer er borettslagets ansvarsområde.

Stuevindu og balkongdør er plassert i vegglv innenfor innglasset balkonger og er i høy grad beskyttet for vær og vind.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i etasjen. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 15mm over en avstand på 2m, og opp til 20mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer med jordfeilbrytere.
Eier opplyser at det er montert opp elbil lader på eiendommen.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1998. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ofte en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig, dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1998 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Leiligheten er forsynt med varmtvann fra felles anlegg i kjeller.
Anlegget er ikke inspisert da takstmann ikke har tilgang og ikke har spesialkompetanse på fagfeltet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.2.2025	**7.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Linn Therese Hoppestad Bardosen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh** Telefon: **47655088**
Firma: **Skien takst AS** Epost: **bjornar@skientakst.no**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3715 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i samsvar med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.
Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.
Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et samsvar på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for fellesvar som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

Leilighet med felles eie:
BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/samvirket er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i samvirkets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Maihaugen 3 F (konvertert fra bolig), 3741 Skien**

Kommunenr:	4003	Gårdsnr:	5	Bruksnr:	130	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	3243	Leilighetsnr:	H0201		

Byggeår: - Ukjent byggeår
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i 2. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i mur/betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Det er utført utvidelser på det elektriske anlegget. Eier opplyser at arbeidene er utført av fagarbeider.	Ja
2024	- Bad og vaskerom er rehabilitert i regi av borettslaget. - Vann og avløpsrør er byttet ut. - Kjøkken er byttet ut, arbeidet er utført av egeninnsats.	Ja
2019	Elektrikerarbeid i forbindelse med rehab av soverom.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
2. etasje	89	79	0	10	0
Totalt m²	**94**	**79**	**5**	**10**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	89	79	10	Entré, 2 soverom, kjøkken, vaskerom, bad og stue.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**89**	**79**	**10**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

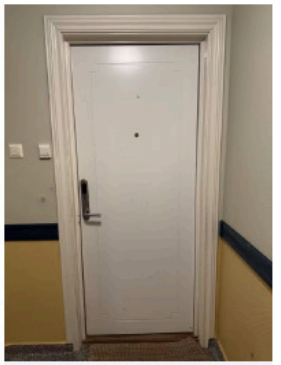


Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

Balkong med spaltegulv av terassebord, malt panel på vegger og i himling. Rekkverk med aluminiumsprofiler og glass som kan skyves til side. Ukjent tettesjikt og avrenning.

Normal siltasje for øvrig. Eier opplyser at noen glass kan være vanskelig å skyve til side.

6.2 Vinduer og dører



Entrédør.

Beskrivelse	
Vindu er av tre og har 2- lags glass. Stuevinduet er fra 1995, kjøkken og soveromsvindu er fra cirka 1998. Balkongdør i tre med 2- lags glass fra 1998. Entrédør har profiler og er malt, døren har lyd/branniklasse og elektrisk styrt lås med kodebrikke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei



Godt vedlikeholdte karmer, men slitte pakninger.





Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utetthet på grunn av alder.
Entrédøren henger noe og sklir igjen når den er åpen, døren bør justeres.

Eier opplyser om feil i låsemekanisme til balkongdør, styrets leder informerer om at det er bestilt del og at døren vil bli utbedret med tanke på låsing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Enekite vinduer må justeres.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Det minnes om at utskiftning av vinduer er borettslagets ansvarsområde.

Stuevindu og balkongdør er plassert i veggliv innenfor inneglasset balkonger og er i høy grad beskyttet for vær og vind.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Gulvet er av bærende betongkonstruksjon.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

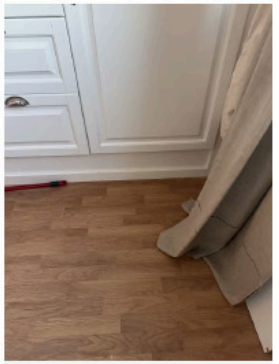
Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i etasjen. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 15mm over en avstand på 2m, og opp til 20mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.

Det vil ikke være økonomisk hensiktsmessig å rette etasjeskiller som eget tiltak, men bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

6.4 Kjøkken



Innebygget kjøleskap uten lufting.



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Rommet har belegg på gulv, brystpanel med malt strie på vegg og malt betong i himling.
Det er montert vannfaste laminatplater over kjøkkenbenk.

Innredning fra 2024 montert av egeninnsats og snekker. Epoq innredning med profilerte malte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i stål med etgreps blandebatteri. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er montert lekkasjevakt under oppvaskkum men ingen komfyrvakt.
Til opplysning var dette et krav i 2024 og bør monteres for god brannsikkerhet.

Av merknader:
- Det er registrert mindre merker i fronter på grunn av feilmontering.
- Innebygget kjøleskap har ingen lufting, lufterister ligger i leilighet og bør monteres.

Avtrekk

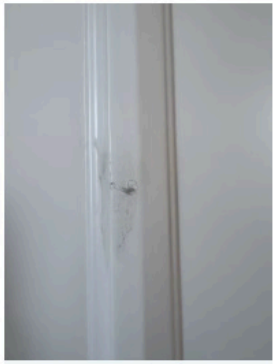
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ventilator over koketopp tilkoblet boligens balanserte anlegg.

Viften fungerer ved enkel test utført med papir.

Mindre feil i montering.



Mindre skader i fronter.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.
Til opplysning er det ikke informert om, eller påvist åpenbare endringer som er søknadspliktige.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 10.08.1875.

Er det avvik på krav til romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør av støpejern (MA). Tilgjengelig stakeluke i kjeller.



Plast i avløp inne i leilighet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2024.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Røropplegg i boligen er av støpejern i hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

Avrenning i avløpsrør fungerer bra, pass på å rense sluk og vannlåser jevnlig.
Det er ikke avdekket eller opplyst om lekkasjer fra avløpssystemet.

6.7 Vannledninger



Vannfordelingsskap på bad med stoppekraner for badet.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i 2024.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei



Vannfordelingsskap på vaskerom med stoppekraner for kjøkken og vaskerom.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-0**

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på bad og vaskerom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

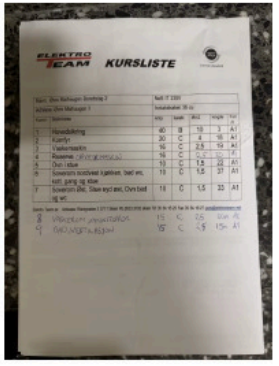
6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innmat i sikringsskap er fra 2010, dette finnes det samsvarserklering på. Videre har eier utvidet anlegget med ekstra kurs, eier prøver å fremskaffe dokumentasjon på dette. Det er også gjort arbeider på anlegget ved utførelse av bad, styret innehar høyst sannsynlig samsvarserklæring på dette.

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



Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang og har automatsikringer med jordfeilbrytere.
Eier opplyser at det er montert opp elbil lader på eiendommen.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1969. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten er forsynt med varmtvann fra felles anlegg i kjeller.
Anlegget er ikke inspisert da takstmann ikke har tilgang og ikke har spesialkompetanse på fagfeltet.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på soverom i skyvedørsgarderobe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

När var siste service på anlegget?

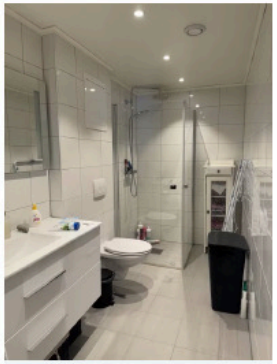
Anlegget er oppgradert i 2024.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

System med tilluft på soverom og i stue, avtrekk på kjøkken og våtrom. Det er ventiler i dørblad for god luftgjennomstrømning. Varmegjennvinner med styringspanel på vegg ved bad.
Ventilasjonen er oppgradert i 2024 i regi av borettslaget.

6.11 Våtrom: Bad



Bad fra 2024.



Nedsenket dusjsone og fall på 1:100 i dusj.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad fra 2024 pusset opp i regi av borettslaget. Badet har betong på gulvet med varmekabel og flis i overflaten. Vegger er flislagte og himling er av malte plater med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0

Overflater har ingen vesentlig avvik utover normal slitasje og mindre bruksmerker.
Det er registrert mindre avvik på en flis og riss i en flisfuge, eier opplyser at avvik vil bli utbedret av flislegger.

Fallforhold er målt med strekløser og det måles over 25 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.
Det er etablert god oppkant på dørterskel og hovedgulv har cirka 10 mm fall mot dusjen. Dusjsone er nedsenket og det er godt fall inn i dusjen.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Riss i fuge som etter eiers opplysninger vil bli utbedret.



Hakk i en flis, avviket er kun synsmessig.
Eier opplyser at flisen vil bli byttet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Membran fra 2024 med synlig tettesjikt under klemring, det er ikke registrert avvik med rommets tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er innredet med dusjhjørne og innfellbare glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne og vegghengt servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Det er ikke påvist betydelig avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Rommet har avtrekk fra ventil tilkoblet boligens balanserte ventilasjon, det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Badet er fra 2024, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon.
Hulltaking er ikke nødvendig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Styrets leder informerer om at ferdigattest foreligger og blir sendt ut til hver boligmappe.



6.12 Våtrom: Vaskerom



Sluk av rustfritt stål.



Vaskerommet har tilfredsstillende tettesjikt på gulv med gode oppkanter på vegger og dørterskel.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Vaskerommet er fra 2024 og er rehabilitert i regi av borettslaget. Gulvet er av betong og har varmekabel med flis og sokkelflis i overflaten. Vegger er av malte plater og himling er malt betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Overflater har ikke påviste avvik. Det er målt cirka 10 mm fall fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, det er gode oppkanter og fallforhold er vurdert som tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Membran fra 2024 med synlig tettesjikt i sluk, ingen påviste avvik med våtrommet tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med utslagsvask i stål med et greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Ingen skader eller vesentlige avvik.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Rommet har avtrekk fra ventil tilkoblet boligens balanserte ventilasjon, det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Vaskerommet er fra 2024, er nyere enn 5 år og har dokumentasjon. Hulltaking er ikke nødvendig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

Styrets leder informerer om at ferdigattest foreligger og blir sendt ut til hver boligmappe.

6.13 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Laminat i entré, stue og soverom. Noen nyere laminat på et soverom. Belegg på kjøkken.
Vegger har brystpanel med malt strie, malt MDF panel, malt overflate og malt tapet.
Himlinger er av malt betong. Skyvedørsgarderobe på større soverom. Skap på kjøkken.

Innerdører av eldre type. Malt furu med slitasje, men går greit i karm. To nye dører til våtrom.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater har slitasje, det er noe svelling i skjøter på laminatgulv og det bør vurderes fornying.
Det settes TG1 da overflater fungerer og avvik er av synsmessig karakter.

Eier opplyser at dørene vil bli malt før overtakelse.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bardosen, Linn Therese Hoppestad	9578-5997-4-577912	2025-03-03 22:45:02

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
3. mar. 2025

Oppdragsnummer
31-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Maihaugen 3F, 3741 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Linn Therese Hoppestad Bardosen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 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
Polisenummer: SP0000587960
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av bad og vaskerom i regi av boretslaget. VB Skien rørleggerforretning

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i 2024 Av VB Skien rør

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien rørleggerforretning VB

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team og Claussen elektro

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

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: Regi boretslaget

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?
Nei

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Vinduene på balkongen kan være litt vanskelige å få opp.

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

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

Beskriv: Litt skjevhet i gulv på soverom ved kjøkkenet og på kjøkkenet

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Takst rapport 2025

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: 31-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bardosen, Linn Therese Hoppestad	**2025-03-03**

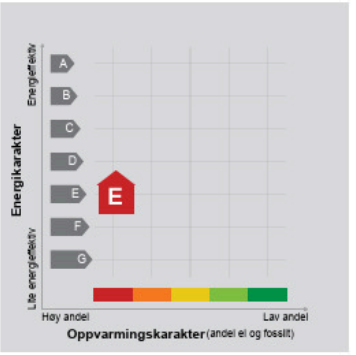
Identifikasjon

bankID Bardosen, Linn Therese Hoppestad

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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Malhaugen 3F
Postnummer	3741
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164484505
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-86642
Dato	02.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 335 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 335 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for Maihaugen II borettslag, org nr. 948526131

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.05.1971
Endret på generalforsamling den 23.02.1987 og den 11.04.2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nr. 074

O R D E N S R E G L E R

for borettslaget MAIHAUGEN II

1. Ytterdørene skal være låst i henhold til styrets bestemmelser.
   Hoveddør til kjeller skal alltid være låst.

2. Tapping av vann, bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin bør foregå før kl. 22.00.
   Radio, fjernsyn og andre musikkinstrumenter må benyttes hensynsfullt, slik at de ikke er til sjenanse for naboen, særlig etter kl. 22.00.

3. Reparasjon- og velikeholdsarbeid må finne sted før kl. 22.00.
   Det er ikke tillatt å bruke drill eller annet utstyr som skaper sjenanse for andre beboere etter kl. 19.00 på hverdager, og ikke etter kl.16.00 på lørdager.
   Reparasjon- og vedlikeholdsarbeid som fører til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt på søndager og andre helligdager.

4. Oppgangen skal ikke benyttes til lek. Barn kan benytte oppholdsrom i kjeller til lek og aktiviteter, når det gis tillatelse av styret og vaktmester.
   Forutsetningen er at voksne personer har kontroll og ansvar for barna.

5. Sykler, barnevogner og lignende må ikke oppbevares i trappegangene, men i fellesrom i kjeller.

6. Midlertidig oppbevaring av gjenstander som skal kastes skal avtales med vaktmester.

7. Søppel skal legges i poser og kastes i containeren. Søppelposer skal ikke settes ved siden av containeren.

8. Det kan gis tillatelse til å holde husdyr etter søknad til styret og i henhold til egne regler.

9.. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
   Tørking av tøy på balkonger bør skje så lite synlig som mulig.
   Risting og banking av gulvtepper o.l. skal ikke skje fra balkonger og vinduer og heller ikke i trappegangene.

10. Oppsetting av markiser må ikke finne sted uten tillatelse fra styret.

11. Walkie-talkie og lignende må ikke installeres, antenne må ikke settes opp. Dette forstyrrer radio/TV. Parabolantenne på balkongen skal ikke være synlig utenfra.

12. Grilling på balkongene med elektrisk grill er tillatt i begrenset omfang.

13. All innvendig reparasjon av elektrisk opplegg og røropplegg skal bekostes av borettshaver, Styret skal ha informasjon fra beboer hvis det er tvil om hvem som skal betale regningen, før arbeid blir igangsatt.
   Indre vedlikehold er borettshavers ansvar. Staking av vask og sluk må bekostes av borettshaver.

14. Styrets vedlikeholdsmessige ansvar gjelder bygninger, felles ledninger og utvendige anlegg. Videre har styret ansvar for oppganger og fellesrom, elektriske anlegg til leilighetens sikrsingsboks, vinduer og ytterdører. Faste installasjoner må må skiftes p.g.a. elde og slitasje er også lagets ansvar.

15. Boring, skruing og spikring i inngangsdør til leiligheten er ikke tillatt.

16. Parkering på det indre området er strengt forbudt. Det tillates kun parkering for av- og pålessing.

17. Avskiltede biler, busser og campingvogner skal fjernes innen 4 uker etter avskilting. Dersom dette ikke blir gjort, vil borettslaget fjerne disse uten varsel i samarbeide Skien Politikammer og Viking Redningstjeneste AS. Dette blir gjort på eiers bekostning.

18. Framleie av leilighet skal godkjennes av styret.
   Skriftlig søknad med opplysninger er nødvendig.

19. Borettshaverne må vise gjensidig hensyn ved bruk av leiligheten, og derved bidra til økt trivsel for alle.
   Borettshaverne er også ansvarlig for at familiens øvrige medlemmer og andre som får adgang til leiligheten, retter seg etter ordensreglene.

Skien, 2.oktober 2002.
STYRET

REGLER FOR HUSDYRHOLD.
I BORETSLAGET MAIHAUGEN II

(Se ordensreglenes punkt 8)

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget.
Det må oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuell hunderase. Styret forbeholder seg spesielt rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektende angående dyrehold og andre bestemmelser som gjelder forå holde dyr.

2. Alle husdyr som tas med utenfor leiligheten skal holdes i bånd, sele eller fraktes i bur. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate seg på borettslagets område må fjernes omgående.
Hvis eier mener at dette er uakseptabelt må husdyret holdes 100% innendørs.

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

4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås.

I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

5. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse før et eventuelt nytt husdyr tas inn i laget.

6. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som styret eller generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

Vedtatt på styremøte 8 .september 2008

ORDENSREGLER FOR PARKERINGSPLASSENE

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

1. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket område eller foran garasjeportene. Det er beboernes ansvar å henvise sine besøkende til parkeringsplassene.

2. a.) Store kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. kan bare parkeres på området etter avtale med garasjelaget.
b.) Avskiltede kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. kan bare parkeres på området etter avtale med garasjelaget og skal fjernes innen 4 uker etter avskilting.
c.) Garasjelaget kan kreve at kjøretøy, campingvogner og tilhengere m.m. som er til fare, skade eller ulempe, skal fjernes øyeblikkelig.
d.) Dersom feilparkerte kjøretøy etter anmodning ikke blir flyttet eller kjøretøy som nevnt i pkt 2 b) og c) ikke blir fjernet, kan disse rekvireres fjernet uten nærmere varsel til eier.
Dette skal skje med bistand fra politiet.
Kostnadene ved å fjerne / eller ta i forvaring slike kjøretøy, campingvogner, tilhengere m.m. må dekkes av eier.

3. Parkeringsplassene eller området ellers skal ikke brukes som ''verksted'' uten garasjelagets tillatelse og anvisning. Plassen skal heller ikke brukes til noen form for næringsvirksomhet.

4. Uten garasjelagets tillatelse vil div. ting som plasseres på området fjernes uten varsel.

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

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Maihaugen 3F 3741 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Lekeplass
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Frittstående mur
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrense generert
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Maihaugen 3F 3741 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Veg - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Eiendomsteig



Øvre Maihaugen 3F

Nabolaget Maihaugen - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	7 min 0.5 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	13 min 1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 3.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	10 min 5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Gulsetsenteret	15 min

Offentlig transport

Øvre Maihaugen Linje M1, M1N, P10	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 5.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min

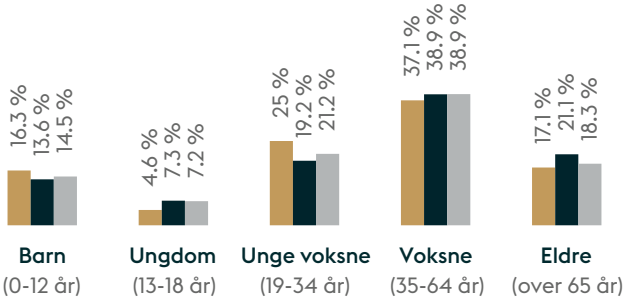
Barnehager

Granåsen barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.7 km
Gulset barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.8 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 76 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Gulset	14 min
Kiwi Gulset	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Maihaugen	574	334
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Stigertun balløkke	5 min
Stigeråsen skole	9 min
SKY Fitness Gulsethallen	22 min
MOVA Skien	9 min

«Skiens svar på Holmenkollen. Perfekte turmuligheter, shopping osv»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



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 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

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

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

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 31-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Maihaugen 3F 3741 SKIEN

Betegnelse: Gnr 5, bnr 130 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no