

Gregorius Dagssons gate 213



Velkommen til

Gregorius Dagssons gate 213



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

SKIEN - BORGESTAD

Lys og pen andelsleilighet i 1. etasje. Attraktivt område, hage og gode solforhold!

Prisantydning	1 890 000,-
Fellesgjeld	100 733,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	1 992 083,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 700,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1952
Megler	Jonas Pettersen
Telefon	464 58 071
E-post	pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Boligen ligger fint til i et populært og familievennlig boligområde på Borgestad. Her har du gangavstand til barnehage, barneskole, ungdomsskole, matbutikk, frisør, og blomsterbutikk. God bussforbindelse mellom Skien og Porsgrunn, og det er kort gange til bussholdeplass.

- Leilighet i 1.etasje med tilgang til veranda og hage
- Lun, vestvendt veranda med svært gode solforhold
- Gangavstand til butikk

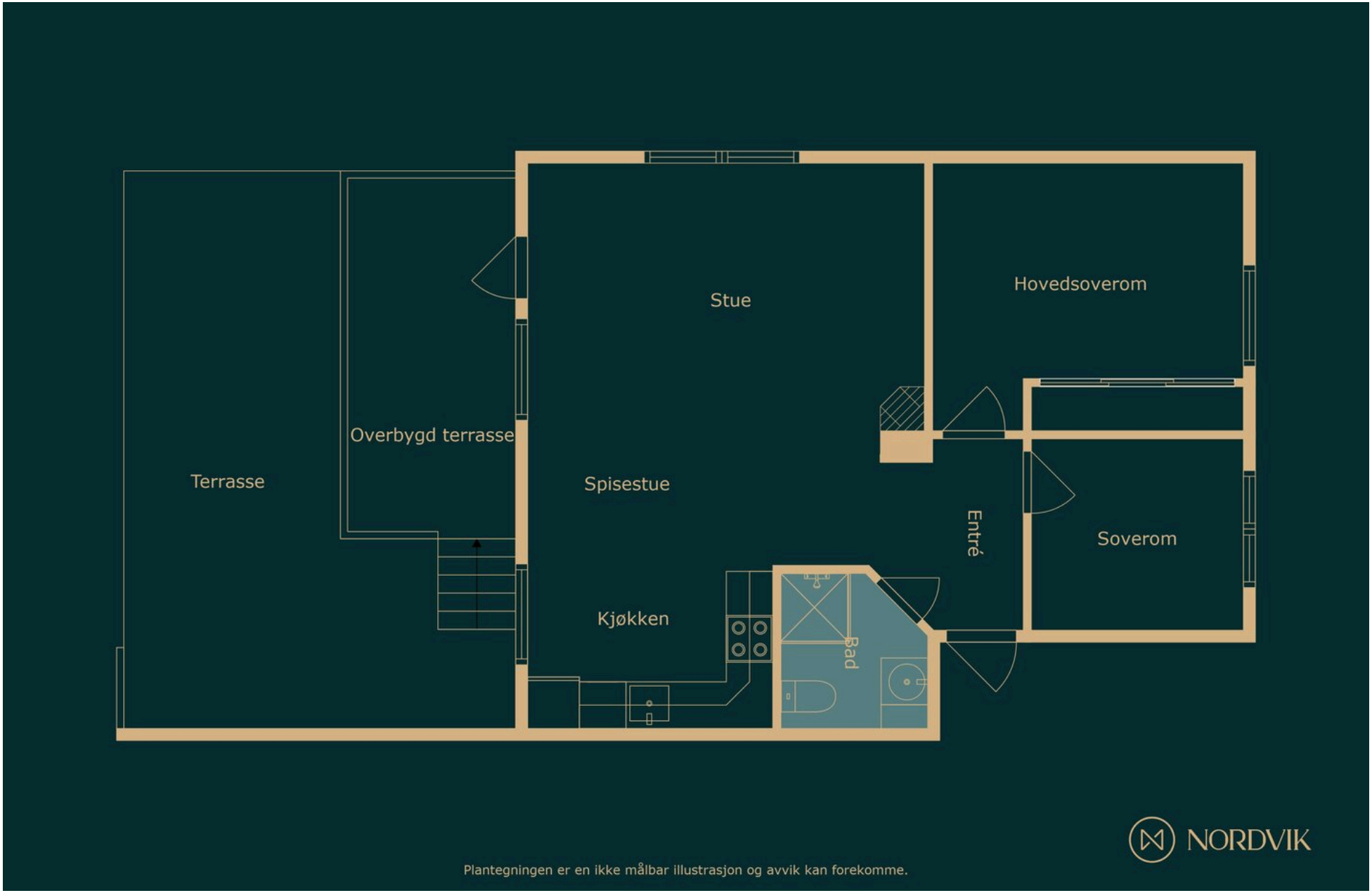
- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 38 kvm. terrasse - balkongareal


Terrasse
Overbygd terrasse
Stue
Spisestue
Kjøkken
Hovedsoverom
Entré
Soverom
Bad
NORDVIK
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.














ONE









Informasjon

Gregorius Dagssons gate 213

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0063/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Gregorius Dagssons gate 213, 3712 SKIEN
Gnr 69, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 14 i Mindås 1 Borettslag, org.nr. 950152575

Selger
Shekoufeh Mohammadi

Kjøpesum og omkostninger
1 890 000,- (Prisantydning)
100 733,- (Andel av fellesgjeld)
---
1 990 733,- (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))
1 992 083,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 001 383,- (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
1952

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entre, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 38 kvm. terrasse - balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-e i kjeller inneholder 2 boder. Det er tilgjengelig bod på loft, arealet kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

Innhold

1. etasje:
Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Godt med oppbevaringsplass i boder.

Standard

Denne flotte leiligheten har en god planløsning og fremstår moderne med sine fargevalg.

Velkommen inn i romslig entrè med god plass til entrèmøbler. Her er det laminat på gulv, malt stri / hel sparklet vegger og malt himling. Sikringsskap.

Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisestue. Flott peis sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet. Stuen har laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og malt slett himling. Utgang til vestvendt veranda med flotte solforhold.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er rikelig med oppbevaringsplass i over- og underskap. Fliser som er vannbestandig over benkeplate. Det er laminat på gulv, malte glassfiberstrie på vegg og malt slett himling. Integrert oppvaskmaskin.

Pent helfliset bad med varme i gulv. Badet inneholder baderomsinnredning, dusjnisje og gulvstående toalett. Integrert servant i benkeplate og speilskap med lys. Mekanisk avtrekk.

Hovedsoverommet er malt i dempet lun farge, laminat på gulv og takess i himling. Det er god plass til dobbeltseng og soverommet er utstyrt med stort praktisk garderobeskap.

Soverom II har laminat på gulv, malt panel på vegg og malt himling. Her er det god plass til 150 cm seng.

Egen garasjeplass og bod i kjeller. Oppbevaringsmuligheter på loft.

Parkering

Parkering på biloppstillingsplasser

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

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

Enkel og funksjonell leilighet i 1. etasje, med utgang til balkong, med trapp ned til stor mark terrasse. Leiligheten har en stor bod i felles kjeller, felles vaskekjeller med vaskemaskiner og varmtvannsberedere (varmtvannsberederen er merket til leiligheten). Satte tilstandsgrader står i samsvar med alder og bruksslitasje. Laminat gulv på kjøkken og soverom bærer preg av å være noe uferdig/utført, ved bruk av egeninnsats.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong
- Overflater
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Rom under terreng
- Ventilasjon
- Elektriske anlegg
- Kjøkken
- Våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

F - oransje
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.

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

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn i stue. Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 12 000 kvw pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 700,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett, brøyting og vedlikehold.

Avdrag fellesgjeld - Kr. 1 349
Renter fellesgjeld - Kr. 368
Felleskostnader - Kr. 4 983

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er i de månedlige felleskostnadene

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 494 078,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 976 310,- 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

Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor Norge AS og er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Vedlikehold og påkostninger:
- Gårdsplass 217 er planlagt og utvidet.
- Haugsjordet 30 vannlekkasjen pga dårlig drenering og planla deretter drenering av østre langvegg.

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: Helena Louisa Byggstøyl, tlf: 413 65 734

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 100 733,- pr. 22.04.2025
Rentekostnader: Kr 368,-

Lånenummer: 11497465 2, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 22.04.2025: 1 523 311
Andel av saldo: 95 207
Første termin/første avdrag: 31.12.2007 (siste termin 31.12.2031)

Lånenummer: 26108046936, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 22.04.2025: 88 430
Andel av saldo: 5 527
Første termin/første avdrag: 28.09.2016 (siste termin 28.06.2026)

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

Fellesformue

Kr 36 600,- pr. 22.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Trappevask og plenklipping.

Vedlikeholdsplikt for egen hage, og felles tun.

Dugnad settes opp ved behov.

Dyrehold
Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret og samtykke fra de øvrige leieboerne.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000587938

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 920 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Skien følger man Bølevegen og tar til venstre opp Blåbærlia (under jernbanesporet). Følg vegen oppover og til høyre inn Gregorius Dagssons gate. Leiligheten ligger etter hvert på venstre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Borgestad i Skien. Gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og gode bussforbindelser. Det er for øvrig kort vei til idrettsanlegg, turområder, ridemuligheter og skiløyper vinterstid.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp er Furuheim med linje P5 som gir koblinger til Porsgrunn og Skien sentrum, herfra får du linjer til flere steder i nærområdet. Porsgrunn stasjon er en kort kjøretur unna, og gir reisemuligheter til flere steder i landet med toglinjene sine.

Sandefjord lufthavn er en kjøretur unna på rundt 40 minutter.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Borgestad barnehage - 0.5 km
Bøle Solkollen barnehage - 0.7 km
Enggrav skole og barnehage - 1 km

Skoler:
Buer skole - 0.9 km
Bølehøgda skole - 1.8 km
Menstad ungdomsskole - 0.4 km

Skogmo videregående skole - 2 km
Hjalmar Johansen videregående skole - 4.8 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Det foreligger ferdigattest for balkonger datert 05.07.2006.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Det er installert vannmåler.

Eiendommen har adkomst til kommunal vei og adkomsten til offentlig vei skjer ved direkte avkjørsel.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommuneplanen avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Datert 02.05.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste servitutter på 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.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 20 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke Basis kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14455,-

Samlet skal selger betale kr. 99425,- 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 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Vedlegg

Gregorius Dagssons gate 213

Gregorius Dagssons gate 213

Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Buer skole (1-7 kl.)	**10 min**
258 elever, 14 klasser	0.9 km
Enggrav skole (1-10 kl.)	**12 min**
16 elever, 3 klasser	1 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.)	**20 min**
161 elever, 11 klasser	1.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl....	**4 min**
299 elever, 20 klasser	0.4 km
Skogmo videregående skole	**23 min**
900 elever, 40 klasser	2 km
Porsgrunn videregående skole	**8 min**
1100 elever	4.4 km

Offentlig transport

Furuheim	**4 min**
Linje P5	0.3 km
Porsgrunn stasjon	**7 min**
Linje RE11, RX11, R55	4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**41 min**

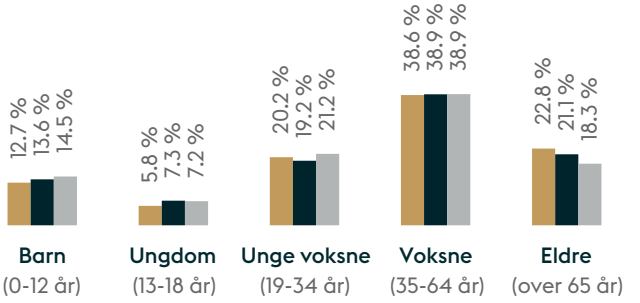
Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år)	**6 min**
63 barn	0.6 km
Bøle Solkollen barnehage (1-5 ...	**8 min**
33 barn	0.7 km
Enggrav skole og barnehage (5-...	**12 min**
3 barn	1 km

Dagligvare

Spar Borgestad	**3 min**
Rema 1000 Menstad	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestadholmen/Menstad	902	458
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

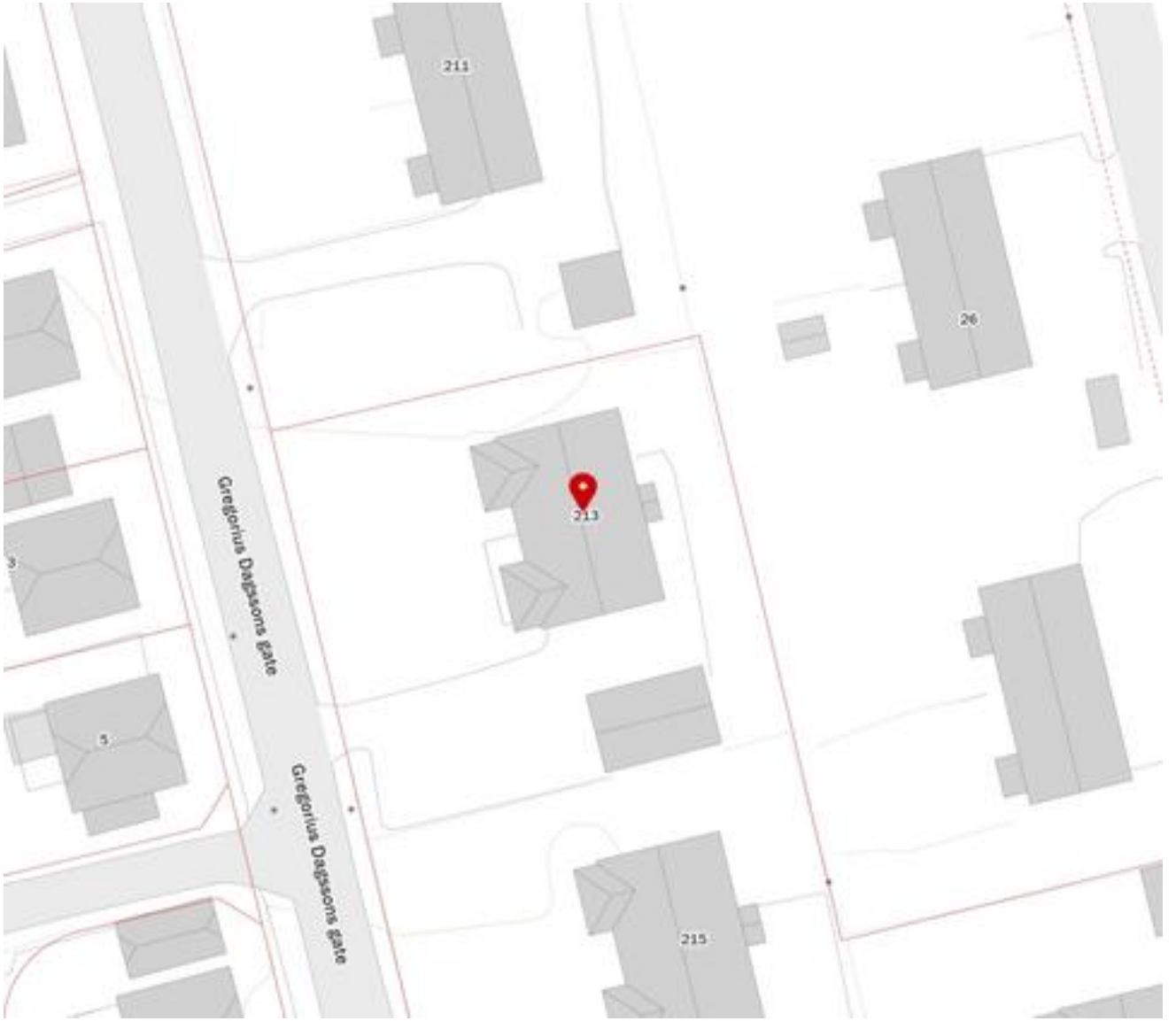
Sport

Menstadhallen - flerbrukshall	4 min
Menstad skole - balløkke, kuns...	4 min
Pro Gym Grenland	5 min
SATS Express Porsgrunn	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 69, bnr. 77
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1021 **Referansenummer:** WT2969

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enkel og funksjonell leilighet i 1. etasje, med utgang til balkong, med trapp ned til stor mark terrasse. Leiligheten har en stor bod i felles kjeller, felles vaskekjeller med vaskemaskiner og varmtvannsberedere (varmtvannsberederen er merket til leiligheten).
Satte tilstandsgrader står i samsvar med alder og bruksslitasje. Laminat gulv på kjøkken og soverom bærer preg av å være noe uferdig/utført, ved bruk av egeninnsats.

Leiligheten har stor garderobe på ett av soverommene.
Oppvarming av leiligheten er med panelovner, og peis med innsats. Peisen er plassert på stue.

Vinduer og dører holder god kvalitet og fungerer godt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. Vinduene er satt inn i 2005
Terassedørene har 2- lags glass, dørene er av tre.

Inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Begge dørene er installert i 2005.

Balkong på bjelkelag av tre. Bjelkene er opplagret på drager i front og forankret til boligens yttervegg/grunnmur.
Balkong gulv av impregnert tre som er overflatebehandlet. Rekkverk av tre med liggende rekkverks spiler.

Trapp ned fra balkongen til en stor terrasse på grunn, oppført av impregnerte tre bjelker. Gulv av impregnert terrasse gulv.

INNVENDIG Gå til side

Entre': Laminat på gulv, malt strie eller hel sparklet vegger. Malt himling. Sikringsskap.
Bad: Fliser på gulv og fliser på vegger, takess plater i himling.
Soverom barn: Panelplater på vegg, laminat på gulv, malt himling.
Soverom stort: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, takess plater i himling. Stor skyvedørs garderobe.
Stue: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, malt slett himling. Stuen har peis med innsats.
Kjøkken: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, malt slett himling.

Etasjeskiller i leiligheten i 1. etg. ble det registrert noen små svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.
Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brann skiller i vertikal retning.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.

Leiligheten har en peis med fast innsats, plassert i stue.
Teglsteins pipe hvor fire sider er synlige. Luke for feiing på loft og sotluke i kjeller.

Fellesarealer i kjeller med vaskerom og varmtvannsberedere til leilighetene.
Øvrige rom består av boder, alle yttervegger er av pusset betong.

Grunnmur og fellesarealer går under borettslagets ansvarsområde.

Innvendige dører fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. takess plater i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte
fronter. Integrert servant i benkeplaten med ett greps armatur fra vann. Speilskap med lys.

Utstyrt med naturlig avtrekk, gulvstående toalett.

Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk.
Lekasjevann vil renne til sluk.
Sluket er av plast.

Ingen skader utover normal bruksslitasje blir observert på innredning. Innredningen fremstår i god stand.

Badet mekanisk avtrekk, som ikke fungerte optimalt på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, tak høye overskap.
Laminert benkeplate, fliser som er vannbestandig over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Det er montert komfyr vakt over komfyren.
Mekanisk avtrekk ført ut via felles avtrekk, funksjonstestet og fungerte som forventet på
befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kun vannrør i leiligheten som er tilstandsvurdert.
Leilighetens vannrør er av kobber, og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert.

Hovedvann ledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller (vaskekjeller), er av plast.
Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig ble det ikke registrert trykk fall.

Det er kun avløpsrør inne i leiligheten som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Det er ikke registrert stakeluke i leiligheten.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskekjeller.

Leiligheten har naturlig avtrekk, som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Sikringsskap er plassert i entre', installert med automatsikringer.

Det ble registrert tilstrekkelig med røykvarslere og brannslukker, avvik på brannslukker på grunn av alder over 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

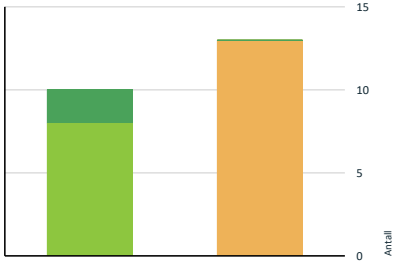
Vegg mellom kjøkken og stue er tatt ned. Endringene påvirker ikke primær arealet.

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest på oppføring av nye balkonger er forelagt 2004.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten.
Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres noe store gliper i gulv mot tilstøtende dør på soverom, og slitasje/ sprekker i laminat foran kjøkken. Utførelsen fremstår som noe u-fagmessig utført.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist sotskjolder.

På loft ved feieluke, blir det blir observert sotskjolder på pipe. Tiltak må vurderes etter alder og krav som settes fra Brann- og feiervesenet. Tiltak ligger under borettslagets ansvarsområde.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert noen ventil i yttervegg på stue. Alle rom for varig opphold, skal ha muligheter for å bytte luft gjennom naturlig ventilasjon, som ventilert på vegg eller i vinduskarm. (Rom for varig opphold er stue, soverom).

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

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

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Det registreres fuktskader i nedre del av dørblad, dette skyldes erfaringsmessig fukt eller høy luftfuktighet på badet over tid. Døren står i våt sone.

Det registreres sprekk i flis ved foldedør i dusjsonen.

Elastiske fuger mellom gulv og vegg, samt innvendig hjørne har tegn til svertesopp. Fugene viser tegn til å ha mistet noe av sin vedheft, og har tydelige sprekkdannelser, dette er ikke uvanlig for slike fuger, når levetid har passert 20 år.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist sprekker i fliser.
Svertesopp er registrert

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk viser ingen effekt på befaringsdagen. Funksjonstestet med papir.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Bygningsmasse malt utvendig samt trapperom
2002	Modernisering	Lagt ny drens ledning rundt hele bygningen, nye ledninger for takvann, samt nye stikkledninger for vann, overvann og avløp.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. Vinduene er satt inn i 2005

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Terassedørene har 2- lags glass, dørene er av tre.

Inngangsdør som er brann- og lydklassifisert. Begge dørene er installert i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Inngangsdør til leiligheten med brann- og lydisolerende krav.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på bjelkelag av tre. Bjelkene er opplagret på drager i front og forankret til boligens yttervegg/grunnmur.
Balkong gulv av impregnert tre som er overflatebehandlet. Rekkverk av tre med liggende rekkverks spiler.

Trapp ned fra balkongen til en stor terrasse på grunn, oppført av impregnerte tre bjelker. Gulv av impregnert terrasse gulv.

Årstall: 2004 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Entre': Laminat på gulv, malt strie eller hel sparklet vegger. Malt himling. Sikringsskap.
Bad: Fliser på gulv og fliser på vegger, takess plater i himling.
Soverom barn: Panelplater på vegg, laminat på gulv, malt himling.
Soverom stort: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, takess plater i himling. Stor skyvedørs garderobe.
Stue: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, malt slett himling. Stuen har peis med innsats.
Kjøkken: Laminat på gulv, malt glassfiberstrie på vegger, malt slett himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres noe store gliper i gulv mot tilstøtende dør på soverom, og slitasje/ sprekker i laminat foran kjøkken. Utførelsen fremstår som noe u-fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påberegnes utbedring/utskiftning av gulv foran og rundt kjøkken.
Store sprekker mellom gulv og terskler på soverom bør lukkes, dette fordi det ikke skal komme fuktighet på åpen endeved på laminat gulvet.

Tilstandsrapport



Avvik på utførelse mellom laminat gulv og dør terskel.



Laminat gulv foran og rundt kjøkkeninnredning har sprekker og fremstår som noe slitt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i leiligheten i 1. etg. ble det registrert noen små svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsaken kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.
Etasjeskiller i betong vil i praksis fungere som brann skiller i vertikal retning.
Målt avvik på gulv er utført med strek laser.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm. over hele rommet og ca. 6 mm. over 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har en peis med innsats plassert i stue.

Teglsteins pipe hvor fire sider er synlige. Luke for feiing på loft og sotluke i kjeller.

Pipen er ikke besiktiget over tak, da dette ligger under borettslagets ansvarsområde.

Det er ikke fremlagt rapport fra Sist kontroll fra Brann- og feiervesenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sotskjolder.

På loft ved feieluke, blir det blir observert sotskjolder på pipe. Tiltak må vurderes etter alder og krav som settes fra Brann- og feiervesenet. Tiltak ligger under borettslagets ansvarsområde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Siste rapport fra Brann- og feiervesenet etter feiing eller brann kontroll bør sjekkes opp.

Pipa er en eldre teglsteins pipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins piper ofte har et behov for rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fellesarealer i kjeller med vaskerom og varmtvannsberedere til leilighetene. Fall på gulv i vaskekjeller, lekasjevann vil renne til sluket.
Øvrige rom består av boder, alle yttervegger er av pusset betong. Fremstår som relativt tørre på befaringsdagen, men med noe salt utslag enkelte steder.
Utvendig drenering er opplyst å være utført i 2002.

Grunnmur og fellesarealer går under borettslagets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjeller og fellesarealer ligger under borettslagets ansvarsområde. Avvik må meldes til leder i borettslaget.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeår, er overflatebehandlet en eller flere ganger. Normal bruksslitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flis på gulv og flis på vegger. takess plater i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med profilerte fronter. Integrert servant i benkeplaten med ett greps armatur fra vann. Speilskap med lys.

Utstyrt med naturlig avtrekk, gulvstående toalett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg, som bærer noe preg av 20 års brukstid. Det registreres sprekk i flis inne i dusjnisje. Takess plater i himling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra dusj og ut på hver side for denne.
Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.

Det registreres fuktskader i nedre del av dørblad, dette skyldes erfaringsmessig fukt eller høy luftfuktighet på badet over tid. Døren står i våt sone.

Det registreres sprekk i flis ved foldedør i dusjsonen.

Elastiske fuger mellom gulv og vegg, samt innvendig hjørne har tegn til svertesopp. Fugene viser tegn til å ha mistet noe av sin vedheft, og har tydelige sprekkdannelser, dette er ikke uvanlig for slike fuger, når levetid har passert 20 år.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

På grunn av badets oppnådde alder, og tegn til avvik, anbefales det å sette inn dusjkabinett.

Nevnte avvik anbefales likevel å utbedres.



Det registreres sprekk i veggflis i våt sone.



Svertesopp har begynt å sette seg i elastiske fuger ved gulv og vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Det registreres fall på gulvet fra dør til sluk i dusnisjen på 40 mm.

Lekasjevann vil renne til sluk.

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

På gulv i våtsone, registreres sprekk i en flis.

Det er avvik på fuger ved dør, og det er påbegynnende bom på flis flere steder ("Bom" er når flisen, flis lim mister sitt vedheft til underlaget).

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

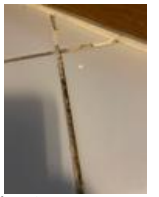
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Flis i våt sone bør skiftes ut med ny.

Avvik på fuger foran dør bør refuges, vann kan trenge ned til flis lim, og flere fliser vil kunne løsne av dette.

Det anbefales å sette inn dusjkabinett for å spare overflatene ved videre bruk.



Det er avvik på fuger på gulv flis.



Sprekk/skade i gulv flis

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det blir registrert membran i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstanter mansjetter/membran under servant på grunn av innredning og dekkelokk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved en oppgradering/fornyelse av badet, oppfordres det til å benytte materialer som tilfredsstiller kravene i byggeforskriften og at gjennomføringer blir sikret med mansjett/membran, for å ivareta bakenforliggende konstruksjoner ved en lekkasje.

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Tilstandsrapport





Membran kan registreres under klemring. Sluket er av plast.



Observert membran på vegg er ett produkt som ikke blir brukt i dag.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Ingen skader utover normal bruksslitasje blir observert på innredning. Innredningen fremstår i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk som ikke fungerte optimalt på befaringsdagen

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekk viser ingen effekt på befaringsdagen. Funksjonstestet med papir.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekksviften må forbedres. Avtrekket er koblet opp på sentralt avtrekks motor på loftet. Ved testing med papir viste det ingen effekt. Forholdene må undersøkes nærmere.

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Avtrekks ventil på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Erfaringsmessig er tilstøtende vegger av betong iblandet tre fiber og kledd med plater på utsiden. Det ble derfor målt etter fukt inn mot våtsone, med hammer elektrode. Resultat viste 7,5 % noe som tilsier at veggen er tørr.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, tak høye overskap.
Laminert benkeplate, fliser som er vannbestandig over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin.
Nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Det er montert komfyr vakt over komfyr.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved fuktsøk på gulv foran kritiske installasjoner som kjøleskap, oppvaskmaskin og utslagskum ble det ikke registrert fukt på befaringsdagen. Det er likevel tegn/merker i gulv foran kjøkkeninnredning, som tyder på at gulv kan ha vært utsatt for fukt.
På bakgrunn av dette settes angitt TG.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut via felles avtrekk, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er kun vannrør i leiligheten som er tilstandsvurdert.
Leilighetens vannrør er av kobber, og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert.

Eier er ikke kjent med, om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendig vannrør.

Hovedvann ledning inn til boligen frem til stoppekran i kjeller, er av plast. Stoppekran er ikke funksjonstestet da det er flere boenheter tilknyttet hovedvannet.

Ved test på bad og bruk av to installasjoner samtidig ble det ikke registrert trykk fall.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 1 Avløpsrør

Det er kun avløpsrør inne i leiligheten som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Det er ikke registrert stakeluke i leiligheten. Staking kan utføres via sluk installasjoner.

Normal brukstid for PVC 25 – 70 år (avløpsrør).

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Andre opplysninger

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk, som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke registrert noen ventil i yttervegg på stue. Alle rom for varig opphold, skal ha muligheter for å bytte luft gjennom naturlig ventilasjon, som ventilert på vegg eller i vinduskarm. (Rom for varig opphold er stue, soverom).

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Klaffeventiler på yttervegg anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette først.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i vaskekjeller. Gulv er av betong og har sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja ELEKTRO 4 AS

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Feilsøking og vedlikehold 16.08.2018

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Det er ikke kommet info til takstingeniør om at sikringer løser ofte ut.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. Kursfortegnelse er revidert i 2005.
Det ble observert noen mangler på bryterpanel ved dør inn til bad, samt en liten skade på kontakt til stikk for varmtvannsbereder.
Ledning inn til varmtvannsbereders varme kolbe er strukket noe langt ut.

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.
Anlegget er i hovedsak fra byggetid, og sikringsskap er plassert i entre' ved inngangsdør til leiligheten i 1. etasje.
Det er varmekabel på bad.
El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av oppnådd alder på anlegget, og på grunn av noe manglende dokumentasjon.

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Forenklet vurdering av brannteknisk forhold i boligen/leilighet.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet ved en brann, skal det settes en tilstandsgrad 0 eller 3.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

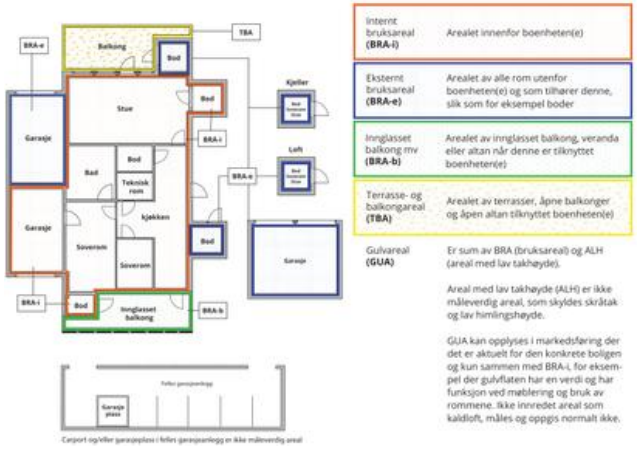
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59	9		68	38
SUM	**59**	**9**			**38**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er tatt ned. Endringene påvirker ikke primær arealet.

Det er ikke noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. det vil ikke bli mulig å få utsted ferdigattest.
Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest på oppføring av nye balkonger er forelagt 2004.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	59	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten har lagringsplass på loft hvor det ikke er fysiske sperrer som er tildelt, bod7lagringsplass på loft er ikke målt opp.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	69	77		0	4937.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gregorius Dagssons gate 213

Hjemmelshaver
Mindås 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/MINDÅS 1 BORETTSLAG	950152575	H0102	Helena Byggstøyl	Mohammadi Shekoufeh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		388 818	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		388 818	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Innbydende 3-roms leilighet beliggende fint til i 1. etasje. Utgang til romslig og overbygget vestvendt balkong.
Attraktiv beliggenhet sentralt på Borgestad, mellom Skien sentrum og Porsgrunn. Leiligheten ligger vestvendt og usjenert til, tilbaketrukket fra veien. I nærområdet finner du barnehager, skoler og dagligvareforretning samt frisør. Det er også gangavstand til idrettsanlegg og Menstad bydelshus, med aktiviteter for store og små.
Nærområdet kan også by på flere flotte tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk, i for eksempel vedtekter.
Tomten er pent opparbeidet med stor felles hage. Tomtegrense er pent innrammet med en tuja hekk, mot vei og naboer. Felles innkjørsel og biloppstillingsplasser er opparbeidet med grus. Det er også oppført garasjer på borettslagets tomt. Garasje medfølger ikke. Overbygget inngangsparti på bakkeplan dekket med belegningsstein.

Denne boligen benytter også en del av borettslagets tomt til terrasse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
550 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP0000587938			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	21.04.2025		Gjennomgått		Nei
Målebrev	21.04.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.05.1951	Plan, snitt og fasade tegninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.11.2004	Fasade nye balkonger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Gregorius Dagssons gate 213 , 3712 SKIEN
Gnr 69 - Bnr 77
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WT2969

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mohammadi, Shekoufeh	9578-5999-4-4155063	2025-04-22 14:12:56

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
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
24-0063/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gregorius Dagssons gate 213, 3712 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Shekoufeh Mohammadi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

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: SP0000587938
Forsikret i: If forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Eneste er at hele kloakksystemet er blitt renset av kommunen.

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

Eventuell kommentar: Ingen nye reparasjonen, annet enn årlig rensing av pipe.

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

Eventuell kommentar: Ikke noe jeg vet.

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

Eventuell kommentar: Kun lagt til ekstra stikkontakter i stua. Gjennomført av elektroimpotøren.

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: Avløp ble tomt gjennom kommunen.

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

Eventuell kommentar: Ble nevnt til Nordvik.

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

Eventuell kommentar: Ingen skader.

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

Eventuell kommentar: Ingen problemer som vi har møtt på.

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Eventuell kommentar: Ingenting jeg vet noe om.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten sikkert.

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?

Ja

Beskriv: Borettslagets regler.

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

Eventuell kommentar: Snille og koselige naboer hele veien.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0063/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Mohammadi, Shekoufeh	**2025-04-22**

Identifikasjon

bankID Mohammadi, Shekoufeh

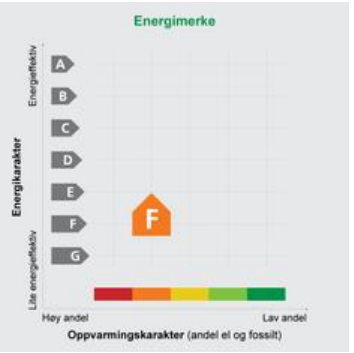
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gregorius Dagssons gate 213
Postnr	3712
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	69
Bnr.	77
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1240970
Dato	23.03.2021



Innmeldt av	Arne Bjørndalen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Firemannsbolig	
Byggeår:	1952	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	61	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

VEDTEKTER

for Mindås I borettslag, org.nr. 950 152 575

tilknyttet Skien Boligbyggelag

Vedtatt av konstituerende generalforsamling den 15.6.1951. Endret av generalforsamlinger den 26.5.1987, 24.4.1995, 23.4.2002, 26.10.2004, 2.5.2007, 28.4.2022 og 07.11.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Mindås I 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) Ved korttidsutleie plikter andelseier i forkant å varsle styret om utleieperioden og hvem som skal leie den bestemte utleieenheten.

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.

(8) Andelseieren har bruksrett og vedlikeholdsplikt til tildelt hageområde. Området skal holdes vedlike med plenklipp, beskjæring av busker, trær og lignende.
Verandagulv og håndrekke oljes etter behov og minimum en gang i året. Oljen holdes av andelseier.

(9) Varmepumpe
Skal du ha varmepumpe, må du huske å søke på forhånd. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av varmepumpe, privat radio- og TV-antenner, mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden:
Styret vil behandle hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer.
Montering skal ikke påbegynnes før det er godkjent av styret.

- Støykrav, utvendig lydnivå skal maks være 45-50 db før innkassing av varmepumpe hus, som andelseier er pålagt å montere.
- Andelseierne bør tenke nøye gjennom nødvendigheten av å montere varmepumpe da den avgir støy. Man bør velge den mest stillegående varmepumpen. En god målestokk er 25 til 40 db for innendørsdelen og mellom 45 og 50 db for utedelen. Lydnivået vil du ofte finne i produktspesifikasjonene. (De nyeste gulvmodellene utgjør minst støy).
- Varmepumpen skal være fagmessig montert.
- Varmepumpen skal plasseres på vegg av mur.
- Hull i vegg skal tettes og males/beises i samme farge som veggen. Gjennomføringen skal være vann og diffusjonstett. Dette skal sjekkes hvert år av andelseier.
- Andelseier forplikter seg regelmessig vedlikehold og serviceavtale vedrørende varmepumpens inne/utedel, dette for å minske støynivået.
- Andelseier forplikter seg til enhver tid å fjerne is/snø som kommer fra vanndamp fra utvendig del av varmepumpen. Det må også monteres rør eller lignende som fører vann bort fra grunnmur.
- Andelseier forplikter seg alle utgifter vedrørende installasjon (dvs. de kostnader som følger med montering av varmepumpe) herunder rørgater, utestikk montert av godkjent elektriker, og montering av varmepumpe hus skal males i husets farger.
- Andelseier forplikter seg å reparere/fjerne defekt varmepumpe ved eventuelt salg av leilighet, eller reparasjon ved defekt varmepumpe som utgjør unødvendig støy for naboer.

- Det vil bli fastsatt i vedtektene hvor varmepumpens utedel/rørgater skal plasseres. Dette skal til enhver tid følges, og gjelder for alle boenheter. Dette gjøres for å bevare boenhetens utseende.
- Andelseier er erstatningspliktig for alle eventuelle skader på bygning som følge av montering/demontering.
- Denne erklæringen er en del av hver andelseiers forpliktelser ved kjøp/montering av varmepumpe, og vesentlige brudd på denne anses som mislighold.
- Defekte/dårlige varmepumper som ikke er i bruk, skal fjernes av andelseier.

Ved eventuelt maling og/eller oppusning av fasade, må beboer selv sørge for demontering og remontering av varmepumpen. Dette gjelder også ved rehabilitering i regi av borettslaget.

Søknad om montering av varmepumpe skal levers styret og skal inneholde:
- Varmepumpens spesifikasjoner
- Merke
- Leverandør
- Utvendig lydnivå

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

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 to andre medlemmer med en til to 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.

Husordens- og beboerregler for Mindås 1 Boretslag.

Mindås 1 Borettslag skal være et godt sted å bo for andelseiere og deres familie. Dette innebærer at:

Bygninger og fellesareal skal tas vare på og vedlikeholdes slik at vi bidrar til et godt naboskap og god trivsel.

Husordensreglene gjelder for alle eiere og leietakere, og gjelder for leilighetene, fellesareal, boder, garasjer, parkeringsplasser og uteområder.

Husordensregler forplikter at alle beboerne følger reglene som er vedtatt via styret i Mindås 1.

Brudd på husordensreglene:
Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører frem, kan beboerne kontakte styret og sende skriftlig klage. Styre gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel/orientering til andelseier. Ved gjentatte brudd på husordensregler kan styret i Mindås 1 Borettslag forlange tvangssalg. I henhold til Vedtekter.

I Mindås 1 Vedtekter fremgår det at hver andelseier plikter og overholde bestemmelser som følger av husordensreglene. Hver andelseier/beboer har ansvar for å påse at dette følges.

1. **Ro og orden.**
   Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre. Fra kl 22.00 til 07.00 må beboerne være særlig hensynsfulle, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle situasjoner som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette på forhånd.
   Det må ikke sages, hogges eller lagres ved inntil husvegger. Lagres det ved i kjellerboder, må ikke denne veden være soppbefengt eller råtten.
   Lek må ikke foregå i oppgang, loft eller kjeller.

2. **Rengjøring i fellesområder/trappe oppgang.**
   Alle beboere er pliktig i å ta del i renhold i felles områdene og trappe oppgang. Gangen skal vaskes minst 1 gang i uken. De som bor i 1 etg, vasker 1 etg og trappene ned til kjeller. 2 etg vasker fra loftet og ned til 1 etg. Dette fordeles til hver beboer annen hver uke. Fellesareal i kjeller/loft, og vaskekjelleren skal til enhver tid holdes ryddig og rent

3. **Grilling på terrassen og balkonger.**
   Ha omtanke for naboene når det benyttes grill på terrasse og balkonger. Kun gassgrill og elektrisk grill. **Kullgrill er forbudt.**

4. **Tepper og tørking av tørking av tøy.**
   Teppebanking og lufting av tepper skal ikke skje fra balkongen. Tøy som skal tørkes bør skje på de dertil bestemte tørkestativ, eller så lite iøynefallende som mulig. Tøy må ikke henges ut på søndager -og helligdager, samt 1 mai og 17 mai.

5. **Husdyr hold:**
   Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle fra styret og samtykke fra de øvrige beboere/leieboerne i oppgangen.

6. **Fremleie.**
   All fremleie skal godkjennes av styret, og leietaker må ikke flytte inn før styret har godkjent fremleie. Ulovlig utleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Beboer som fremleier plikter å informere leietager om husordensreglene ved innflytting.

7. **Søppelhåndtering.**
   Alt husholdningsavfall skal sorteres jf. Skien Kommune og Grenland Renovasjon avfallssystemer. Beboerne skal håndtere eget søppel på en riktig måte, og ryddig måte. **Alle poser skal knyttes godt.** Miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, olje og malingsspann må kjøres bort til avfalls deponi. Matavfall, plast og restavfall må ikke kastes i toalettene.

8. **Oppbevaring av diverse gjenstander/møbler.**
   Det er ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trapper og fellesarealer, som hindrer adkomst til rømningsveier, renhold og vedlikehold. Oppbevaring av sykler /leker skal plasseres i bodene som tilhører hver andelseier. Dette gjelder også for klær og skotøy. Gjenstander/møbler som beboerne selv ikke ønsker lenger skal ikke oppbevare på loft eller kjeller, men kjøres bort til avfallsanlegg for egen regning.

9. **Oppussing/endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse.**
   Det er ikke tillat å foreta fasadeendringer som f. eks levegger, plattinger, innglassing av balkonger eller private parabolantenner eller varmepumper, eller sette opp ute bod/hundegård. Alle typer fasade endringer må evnt godkjennes av Generalforsamlingen. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styre kreve tilbakeføring på beboers regning.
   Det er ikke tillatt å installere ledninger fra strømuttak i fellesområder til privat område, f.eks. fra fellesarealet i kjeller til egen bod. I tilfelle noen har behov for mer strøm i kjellerbodene, må det søke styret om godkjenning, og beboer må selv stå for utgiftene. Strekke skjøteledning over uteareal for lading av EL bil eller lignende, er ikke tillatt.
   Det er ikke tillatt å henge opp knagger eller lignende i oppgangen. Det er heller ikke tillatt å «Hekte» av dørpumpen på døren ned til kjelleren. **NB: Viktig!** Dette er en branndør og skal til enhver tid stå slik den er installert, og lukket.

10. **Leilighetene.**
    Den enkelte andelseier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som måtte oppstå i egen og /eller naboens leilighet som følge av manglende vedlikehold, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den eier som ikke overholder sin vedlikeholds plikt.
    Beboerne har ansvar for å holde innvendige sluk åpne og i god stand. Baderoms sluk bør åpnes og renses 2 ganger i året, vannlåser under vasker renses etter behov. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne. Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vann -og avløp ikke fryser. Beboerne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leilighetene. Hvis det blir påvist veggdyr eller lignende, må beboerne for egen regning gjøre

det som er nødvendig for å få fjernet dette, og bekoste dette selv.

11. **Beboers utvendig vedlikeholds plikt.**
Hver beboer skal vedlikeholde sin egen hage de disponerer, med dette menes jevnlig plenklipping, beskjæring av busker, frukttrær og hekker. Fjerning av mose på belegningssteiner og plattinger. Hageavfall, hagemøbler eller gjenstander som beboer ikke ønsker å ha lenger, skal kjøres til avfallsanlegg for egen regning.
Platting, terrassegulv, rekkverk, og inngangs partiet, skal overflatebehandles etter behov.
Beboere disponerer innkjørsel, fellesområde og felles parkeringsplass. Dette område skal til enhver tid være ryddig og her kan alle bidra. Fellesområdene skal være til glede for alle beboerne. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

12. **Parkering/garasje og fellesområde for gjesteparkering.**
Andelseiere som har garasje må selv vedlikeholde denne. Parker **alltid** din egen bil i garasjen hvis du eier en garasje, evnt bil nr 2 i husstanden skal parkeres på gjesteparkeringen. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangspartiet, da denne plassen er til utrykningskjøretøy, brøyte bil og nytte kjøretøy. **NB: Viktig at dette overholdes.**
Avskiltede kjøretøy skal ikke oppbevares på borettslagets eiendom, overholdes ikke dette vil den bli fjernet uten forvarsel på eiers regning.
Ingen husstand kan ha mer enn to biler parkert, hvis det er parkerings plasser til dette, på borettslagets eiendom

Styret Mindås 1 Boretslag 2020

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gregorius Dagssons gate 213 3712 SKIEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Jernbane - På bakken - Framtidig
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- KpAngittHensynGrense
- KpFareGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Forretninger - Nåværende



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 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: **16 700,-**

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.

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 24-0063/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gregorius Dagssons gate 213 3712 SKIEN

Betegnelse: Gnr 69, bnr 77 (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