

Vindalstråkket 22



Velkommen til

Vindalstråkket 22



Salgsoppgaven produsert 4. mars 2025

SKIEN - VINDALSÅSEN

Innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig i attraktivt og barnevennlig boligområde|Dobbel carport|Fine turområder

Prisantydning	3 950 000,-
Omkostninger	100 100,-
Totalpris	4 050 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 108,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Megler	Kurt Thingstad
Telefon	970 01 500
E-post	k.thingstad@nordvikbolig.no
Megler 2	Sofie Egge Husby
Telefon	912 49 019
E-post	s.husby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Vindalstråkket 22!

- Innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
- Lys og romslig stue med god plass til møblement
- Innbydende kjøkken
- Tre soverom
- Delikat helfliset baderom
- To solrike uteplasser
- Innglasset terrasse
- Parkering i dobbel carport
- Det er montert lader til elbil i carport
- Innerst i blindvei
- Nærhet til fine turområder
- Kort vei til Skien Fritidspark

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	35 kvm

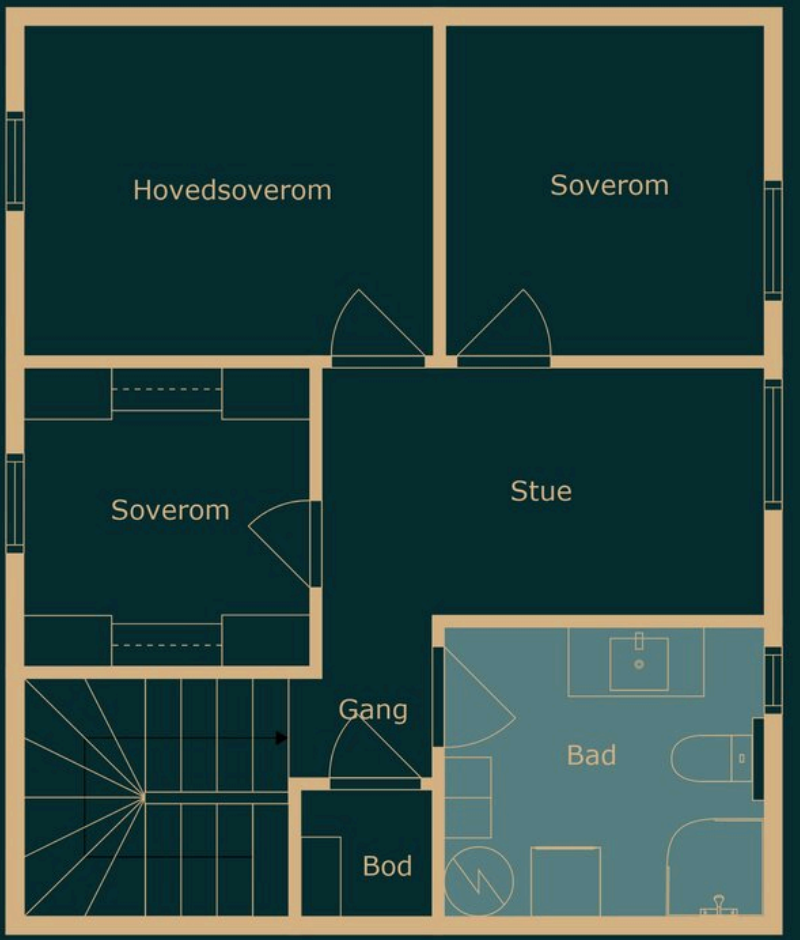
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue, bad, bod og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet
















APR MAY JUNE
OCT NOV DEC
THU FRI SAT
3 4 5
10 11 12
17 18 19
24 25 26
31




























Fotboll NM
2022





































Informasjon

Vindalstråkket 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0024/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Vindalstråkket 22, 3728 SKIEN
Gnr 217, bnr 659, snr 11 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Torunn Sørensen
Ole Røed

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 050 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 069 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2016

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
BRA-e: 5 kvm.
BRA-b: 13 kvm.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 35 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Loftstue, bad, bod og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Dobbel carport tilknyttet boligen på ca. 34 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken og toalettrom.
2. etasje: Trappegang, loftstue, bod, bad og tre soverom.

Standard

1. etasje:
Entré: Fra overbygget inngangsparti trer du inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Entréen har fliser på gulv med varmekabler. Praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Fra entréen har du tilgang til toalettrom, trapp til 2. etasje og stue.

Stue: Lys og romslig stue med store vindusflater fra gulv til tak som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen tilbyr god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til innglasset terrasse via skyvedør.

Kjøkken: Innbydende kjøkken med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er takhøy innredning som sørger for godt med oppbevaringsplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikro, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. På kjøkkenet er det god plass til hyggelig spisegruppe.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med vegghengt toalett og servant over skuffeinnredning.

2. etasje:
Loftstue: Loftstue med plass til lite sofagruppe og tv. Fra loftstuen har du videre tilgang til bad, bod og tre soverom.

Bad: Delikat flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, speil med belysning, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom: Det er totalt tre soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng og annet mindre soveromsmøblement. Soverom 3 er innredet som walk-in closet.

Parkering

Parkering i dobbel carport. Det er varmekabler i innkjøringen.
Det er lagt opp elbillader på parkering.

Modernisering og påkostninger

Malt utvendig i 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, av faglært. Magnar Larsen, satt opp ekstra carport, i forlengelse av bygget, høsten 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, av faglært. Opplegg til markise er gjort av Elektro 4 den 4 juni 2021. Ladeboks til elbil er gjort av Johansen Elektro, 6. September 2021. Det foreligger samsvarserklæring.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja, Kontrollen ble utført 1. november 2017.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Ladeboks til elbil er gjort av Johansen Elektro, 6. September 2021.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Antall TG2 er 2 stk og gjelder støttemur og terrasse.
Antall TG3 er 0 stk.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue og over spisebord
- 2 vegglamper
- Gardiner

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue. Varmekabler i hele 1. etasje, samt på bad i 2. etasje.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 10 500 kWh pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 108,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer utvendig vedlikehold, brøyting, strøing, bygningsforsikring og belysning.

Kommunale avgifter

Kr 17 737,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 947 548,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 790 191,- 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

Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vindalstråkket Sameie, orgnr. 918124756

Om sameiet
Sameiets navn er Vindalstråkket Sameie og består av 14 boligseksjoner.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er dugnad 1-2 ganger i året. Plen utenfor huset klippes på omgang, og sameiet har batteridrevet gressklipper og kantklipper.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86130504

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 242 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 arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Seksjonen disponerer uteplasser på begge sider av boligen.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man vegen mot Moflata og tar til høyre høyre i rundkjøringen ved Rema 1000/Sykehuset Telemark. Følg Voldsvegen oppover mot flyplassen/Seljord. Ta etter hvert til høyre inn på Vindalsåsen, og hold til venstre og deretter til høyre inn Vindalstråkket. Eiendommen ligger til høyre i enden av veien. 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 Vindalsåsen i Skien. Flott opparbeidet fellesareal, usjenert intern beliggenhet med minimalt med innsyn og med gode solforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare, Sykehuset Telemark, Herkules kjøpesenter og flotte turområder. Det er flere fritidstilbud i området, som bla. Herkules idrettsanlegg, ridemuligheter og travbane. Skien Fritidspark med flotte rekreasjonsområder, skiløyper, skøytebane, tennisbaner, klatrepark m.m ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Vindalsåsen (Linje R1, 140, 185) - 0,4 km
Tog: Skien stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 6,1 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 50 min i bil.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) - 0,5 km
- Maribakkane barnehage (0-5 år) - 1 km
- Maurtua Skien barnehage (0-5 år)

Skoler:
- Moflata skole (1-7 kl.) - 1,7 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.) - 3,2 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-10 kl.) - 4,5 km
- Hjalmar Johansen vgs. - 1,6 km
- Skien Videregående skole - 3,8 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 ferdigattest for nybygg to- og tremannsbolig datert 11.04.2016
Det foreligger ferdigattest for carporter og miljøstasjon datert 16.11.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Vindalsåsen Øst", datert 22.04.1972.
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for eiendommen gnr. 217, bnr. 659 m.fl. på Vindalsåsen", datert 24.01.2008 og er regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/217/659/11:
05.10.2012 - Dokumentnr: 828125 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Skien Kommune - Byutvikling, Drift
Org.nr: 974 640 686
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4003 Gnr:217 Bnr:659
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Skien kommune har rett til vederlagsfri adkomst og framtidig tilsyn, vedlikehold og fornyelse av ledninger og kummer på det offentlige VA nettet på eiendommen.

22.03.2016 - Dokumentnr: 272016 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:217 Bnr:714
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4003 Gnr:217 Bnr:659
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Eiendommen gnr. 217, bnr. 714 i Skien kommune gis rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 217, bnr. 659.

22.04.2016 - Dokumentnr: 360713 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/1108

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 990,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 080,- 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 6. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Sofie Egge Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vindalstråkket 22

Vindalstråkket 22
3728 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 2016
BRA: 115 m^2
BRA-i: 97 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	23	2	0	1

Supertakst
GNR: 217 BNR: 659 SNR: 11

Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS

tobias@fidens.no
45428014

Vindalstråkket 22
3728 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27812

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert en barriere med flere blomsterkasser, men det er store åpninger mellom de enkelte. Åpningene mellom blomstekasser må ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Åpningene må tilpasses for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet.

Til informasjon:
Uteområdet er samelets fellesområde, og ikke selveiers ansvar. Følgelig er det sameiet som er ansvarlig for utbedring av sikring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse har noe vedlikeholdsetterslep, og isolering av takutstikk har medført en større fuktbelastning på omkringliggende trevirke enn høyst nødvendig.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes overflatebehandling og lokale utskiftinger/utbedringer i tiden som kommer.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. Erfaringsmessig er slike tak tekket med papp.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholden ligger til rette. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men rominndeling i 2. etasje avvik fra disse. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.2.2025	**4.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ole Rød**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Torunn Sørensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tobias Tollefsjord**	Telefon:	**45428014**
Firma:	**VALUA TELEMARK AS**	Epost:	**tobias@fidens.no**
Adresse:	**Bølevegen 212, 3732 Skien**		

FIDENS



Om bygningssakkyndig:

Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

* Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Oppdatering av rapport etter de 12 mnd. kan utføres av undertegnede mot tillegg i pris.

* Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

* Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vindalstråkket 22, 3728 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**659**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**11**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:
Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold:
Primærrom
1. etasje: Entre, toalett, gang, kjøkken, stue.
2. etasje: Gang, 2 soverom, bad, omkledningsrom.
Sekundærrom
2. etasje: Teknisk rom.

Standard:
1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap.
Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk. Stoppekran i rørskap.
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Varmepumpe og gulvvarme. Trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, kjøl/fryseskap, mikroovn og oppvaskmaskin.
Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

2. etasje
Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og varmtvannsbereder.
Teknisk rom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ventilasjonsaggregat og rørfordelingsskap med stoppekran.
Omkledningsrom/soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Boenhet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	49	5	13	35
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	**115**	**97**	**5**	**13**	**35**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	Entre, toalett, gang, kjøkken, stue.	
2. etasje	48	47	1	Gang, 2 soverom, bad, omkledningsrom.	Teknisk rom.
Totalt m²	**97**	**96**	**1**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i, BRA-e, BRA-b og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

Dobbel carport tilknyttet boligen på ca. 34 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser iht. krav ved byggeår.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

Slike konstruksjoner har begrenset mulighet for fuktopptak.
Det er påvist kontrollert bortledning av vann og noe fall i terreng fra bygget.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Støpt plate på mark med prefabrikkerte grunnmurs elementer. Isolert etter byggeårets standard.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

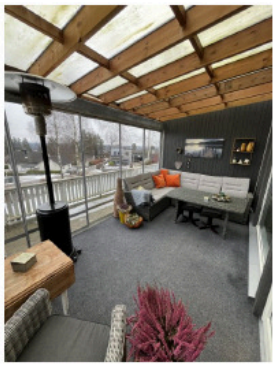
Det ble ikke påvist sprekker/riss eller andre skader ved grunnmur på befaringsdagen.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur av stablede betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	**TG-2**
Det er etablert en barriere med flere blomsterkasser, men det er store åpninger mellom de enkelte. Åpningene mellom blomstekasser må ikke overstige 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Åpningene må tilpasses for å oppfylle kravene fra byggemeldingstidspunktet. Til informasjon: Uteområdet er sameiets fellesområde, og ikke selveiers ansvar. Følgelig er det sameiet som er ansvarlig for utbedring av sikring.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting, Terrasse
Nord-vendt inngjasset terrasse på ca. 13 m² med adkomst fra stue og sør-vendt hellelagt markterrasse på ca. 29 m²	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Terrasse har noe vedlikeholdsetterslep, og isolering av takutstikk har medført en større fuktbelastning på omkringliggende trevirke enn høyst nødvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes overflatebehandling og lokale utskiftinger/utbedringer i tiden som kommer.	







6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør i trerammer med 3-lags isolerglass, datert 2015. Malte fyllingsdører innvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduene og dører fremstår med normal slitasjegrad. Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer/dører (stikkprøver). Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble beiset i 2024 i regi av borettslaget/sameiet, opplyser eier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Yttervegger fremstår godt vedlikeholdt.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner, nedløp og beslag av overflatebehandlet stål fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det ble ikke registret synlige avvik/sakder på renner, nedløp og beslag. Merknad: Beslag i forbindelse med tak er inspisert fra bakkenivå så langt det lar seg gjøre.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak med ukjent oppbygging.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen er fullstendig gjenbygget. Vurdering er begrenset til alder og observasjoner fra etasjen under. Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler. Til informasjon: Slike tak er en skadeutsatt konstruksjon og jevnlig tilsyn fra tak og innvendige overflater anbefales for å avdekke eventuelle utettheter så tidlig som mulig.	

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taktekking er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. Erfaringsmessig er slike tak tekket med papp. Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholden ligger til rette. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Boligen har støpt gulv på grunn og etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
1. etg: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 1 mm over 2 meter. 2. etg: Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.11 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålvask. Flis over benk. Integrert platetopp, stekeovn, mocroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Lekkasjesikring og komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	

Avtrekk

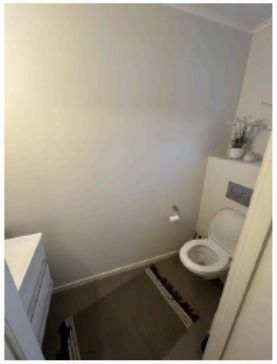
Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men rominndeling i 2. etasje avvik fra disse. Tiltaket er ikke søknadspliktig.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for boligen, utstedt av Skien kommune den 11.04.2016. Det foreligger ferdigattest for felles carporter, utstedt av Skien kommune den 16.11.2018. Det foreligger ferdigattest for carporter, utstedt av Skien kommune den 14.12.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Avtrekksventilasjon via boligens balanserte ventilasjonssystem.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-1

Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant med tilhørende innredning.
Hovedstoppekran i rørskap.
Rommet har fliser på gulv, malt overflate på vegg og himling.

Ingen fukt ble påvist ved kontroll av overflater, og rommet for øvrig fremstår med normal brukssitasje.

6.14 Trapp



Beskrivelse	
Tretrapp med malte vanger, håndløper og rekkverk. Trinn i heleik.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp TG-1

Trappen fremstår med normal slitasjegrad.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

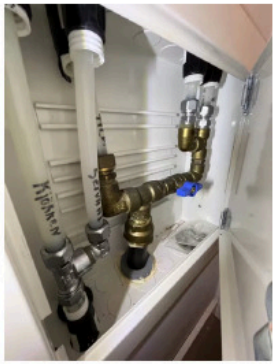
Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.
Luftehatt over tak (ikke ytterligere kontrollerbart).

Merknad:
Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

6.16 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Boligen er utstyrt med rør-i-rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Rørfordelerskap er etablert på teknisk rom (2. etg) med avrenning til våtrom.
Hovedstoppekran i rørskap på toalettrom (1. etg).

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer i entre. Kursfortegnelse på skapdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

2021:
-Opplegg for markise. Dokumentasjon framvist.
-Montering av el-bil lader. Dokumentasjon framvist.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk — TG-1

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
branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av
boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Samsvarserklæring for nybygg og el-arbeider er fremvist via Boligmappa.no.

6.18 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

Service i 2024, opplyser eier. Ingen dokumentasjon er framvist.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Varmepumpen fungerer tilfredsstillende på befarings dagen.

Til informasjon:
På generelt grunnlag anbefales det å foreta service hvert 2. - 3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge anleggets levetid.



6.19 Varmtvannsbereder

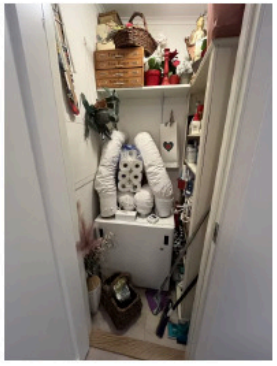


Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Bereder er plassert i rom med sluk og fast tilkoblet (el-punkt).

6.20 Ventilasjon



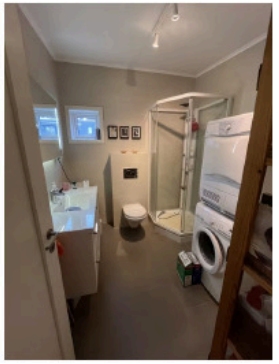
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at viftereim ble byttet en tid tilbake.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke foretatt service på anlegget.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Anlegget fungere tilfredstillende på befarings dagen.

Til informasjon:
Filtre må byttes ved jevne mellomrom. 1-2 ganger pr. år avhengig av anlegget (dokumentasjon for gjeldende anlegg er ikke fremvist).

6.21 Våtrom





Overflate

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

Oppsummering av overflater TG-1

Det er registrert tilstrekkelig fall på gulv og ingen avvik på overflater ble observert.

Membran, tettesjikt og sluk

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



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det er synlig slukmansjett/membran i sluk.
Halvert brukstid på membran nærmer seg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Spalte under toalett for synliggjøring av lekkasjevann.
Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekksventilasjon via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot lekkasjesone (gulv). Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Våtrommet var underlagt krav om uavhengig kontroll. På bakgrunn av utstedt ferdigattest legges det til grunn at uavhengig kontroll er utført og at dokumentasjon finnes, men den er ikke innhentet.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Se 'Informasjon om boligen' for utfyllende beskrivelse av overflater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

6.23 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

Oppsummering av øvrig	TG-0

Bygget er opplyst utført med radonsperre/radontiltak. Ferdigattest foreligger og det er gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gjeldende forskrifter.

6.24 Øvrig: Carport



Beskrivelse

Carport oppført på søyler med pulttak tekket med papp. Dekke av betong og asfalt, samt varmekabler i innkjøring. Forlenget med en biloppstillingsplass i 2020 av fagfolk, opplyser eier.

Oppsummering av øvrig TG-1

Carport er i god stand.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sørensen, Torunn	9578-5998-4-1031419	2025-03-06 10:10:28
Røed, Ole	9578-5997-4-26607	2025-03-06 10:03:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
24-0024/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vindalstråkket 22, 3728 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Ole Røed, Torunn Sørensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2016

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: 86130504
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Magnar Larsen, satt opp ekstra carport, i forlengelse av bygget, høsten 2020.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4, juni 2021 opplegg til markise Johansen Elektro, 6. september 2021 ladeboks elbil

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

Når ble kontrollen utført? 1. november 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johansen Elektro, 6. september 2021 ladeboks elbil

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0024/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Røed, Ole	**2025-03-06**	**Sørensen, Torunn**	**2025-03-06**

Identifikasjon

bankID Røed, Ole

Identifikasjon

bankID Sørensen, Torunn

SIGNICAT

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

VEDTEKTER FOR VINDALSTRÅKKET SAMEIE

1. Formål

Sameiets navn er Vindalstråkket sameie og består av 14 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 217 bnr. 659 i Skien kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Sameierbrøken er basert på seksjonenes areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer valgt på årsmøtet. Leder velges for 1 år og 2 styremedlemmer velges for 2 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

Valgkomitè består av 2 medlemmer som velges på årsmøtet.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer og ytre vedlikehold av bygg. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken, med unntak av vintervedlikehold som fordeles likt mellom seksjonene og strøm til carport-anlegget som fordeles mellom de som ikke har egen carport.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler månedlig til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Lading av elektriske biler

Installasjon av ladestasjon skal godkjennes og dokumenteres i hht. NEK 400 med tilhørende krav om lading av elektriske biler. Det skal trekkes egen kurs med overspenningsvern og jordfeilbryter avhengig av type ladeutstyr. Det er krav om årlig verifisering av anlegget av en godkjent el-virksomhet.
For installasjon av ladestasjon i carport-anlegget skal det monteres individuell seriemåler i sikringsskap. Eier av anlegget blir månedlig fakturert kr. 1.- pr. kWh. Dette dekker energibehov og ettersyn. Installasjonskostnadene dekkes av den enkelte beboer.

7. Husorden

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å bruke sin enhet slik at det ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Dersom en seksjonseier leier ut sin enhet, er han ansvarlig for å påse at leietaker forholder seg til gjeldene regler.

Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

8. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 28.

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/217/659/0/11

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/217/659/0/11

Eiendomsgrenser
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.2.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 659	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Vindalstråkket 22 3728 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Vindalsåsen Øst			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- RpGrense
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veigrunn
- Felles avkjørsel
- Kjøreveg
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RbFormålOmråde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Gangvei
- RpArealformålOmråde
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- Boliger
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Boligbebyggelse
- Eiendomsteig



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**217**	**659**	**0**	**11**	Vindalstråkket 22, 3728 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	4238.49m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 372	Reguleringsplan for Vindalsåsen Øst (22.4.1972)		
	4003 899	Reguleringsplan for eiendommen gnr.217, bnr.659 m.fl. På Vindalsåsen. (24.1.2008)	Konsentrert småhusbebyggelse	4238m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vindalstråkket 22

Nabolaget Vindalsåsen/Moflata - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.)	**22 min**
445 elever, 22 klasser	1.7 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	**7 min**
382 elever, 21 klasser	3.2 km
Telemark Toppidrett ungdomssko...	**9 min**
93 elever, 6 klasser	4.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)	**10 min**
283 elever, 21 klasser	5.5 km
Hjalmar Johansen vgs.	**21 min**
75 elever	1.6 km
Skien videregående skole	**7 min**
1100 elever, 40 klasser	3.8 km

Offentlig transport

Vindalsåsen	**6 min**
Linje R 1, 140, 185	0.4 km
Skien stasjon	**11 min**
Linje RE11, RX11, R55	6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**

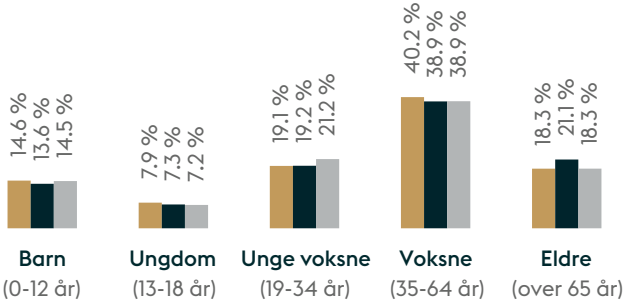
Barnehager

Trollmyra naturbarnehage (1-5 ...	**7 min**
63 barn	0.5 km
Maribakkane barnehage (0-5 år)	**13 min**
109 barn	1 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 å...	**19 min**
176 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Moflata	**12 min**
Rema 1000 Herkules	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vindalsåsen/Moflata	1 067	564
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Moflata bordtennishall - treni...	12 min
Skien Fritidspark	16 min
HEIA Treningssenter	18 min
SATS Klosterøya	7 min

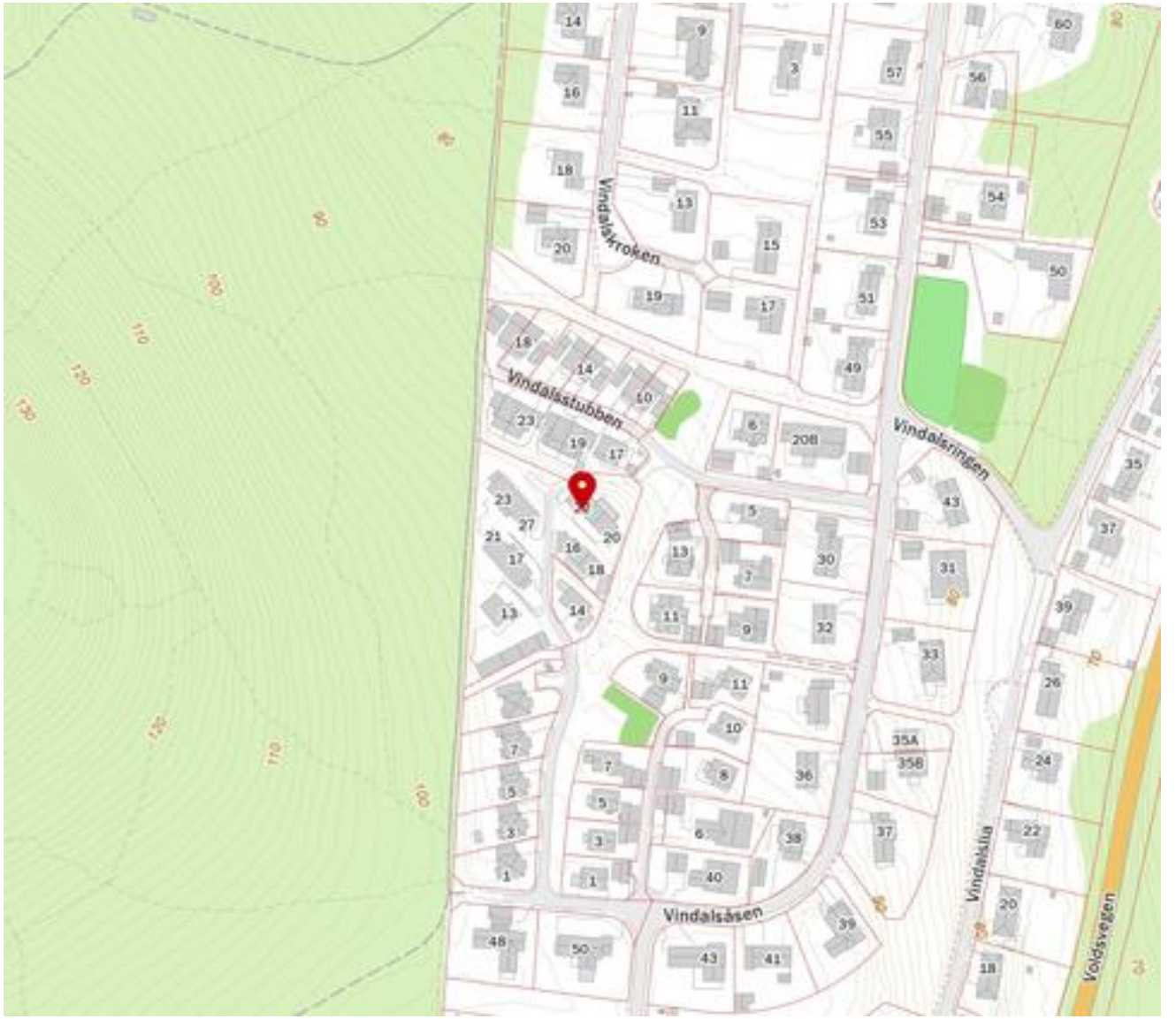
«Sentralt og nærheten til skogen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik 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.

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0024/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vindalstråkket 22 3728 SKIEN

Betegnelse: Gnr 217, bnr 659, snr 11 (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