NORDVIK

# Falkåsen 34

3 soverom | 118 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Falkåsen 34

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 33 | Egenerklæringsskjema |
| 77 | Andre vedlegg |
| 89 | Nabolagsprofil |
| 97 | Kontaktinfo |
| 100 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 103 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 104 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 21.05.2026

# Nøkkelinformasjon



Svært innbydende og påkostet 'svenskehus', renovert 2017-2023. Solrik, unik beliggenhet på ende av rekken. Må oppleves!

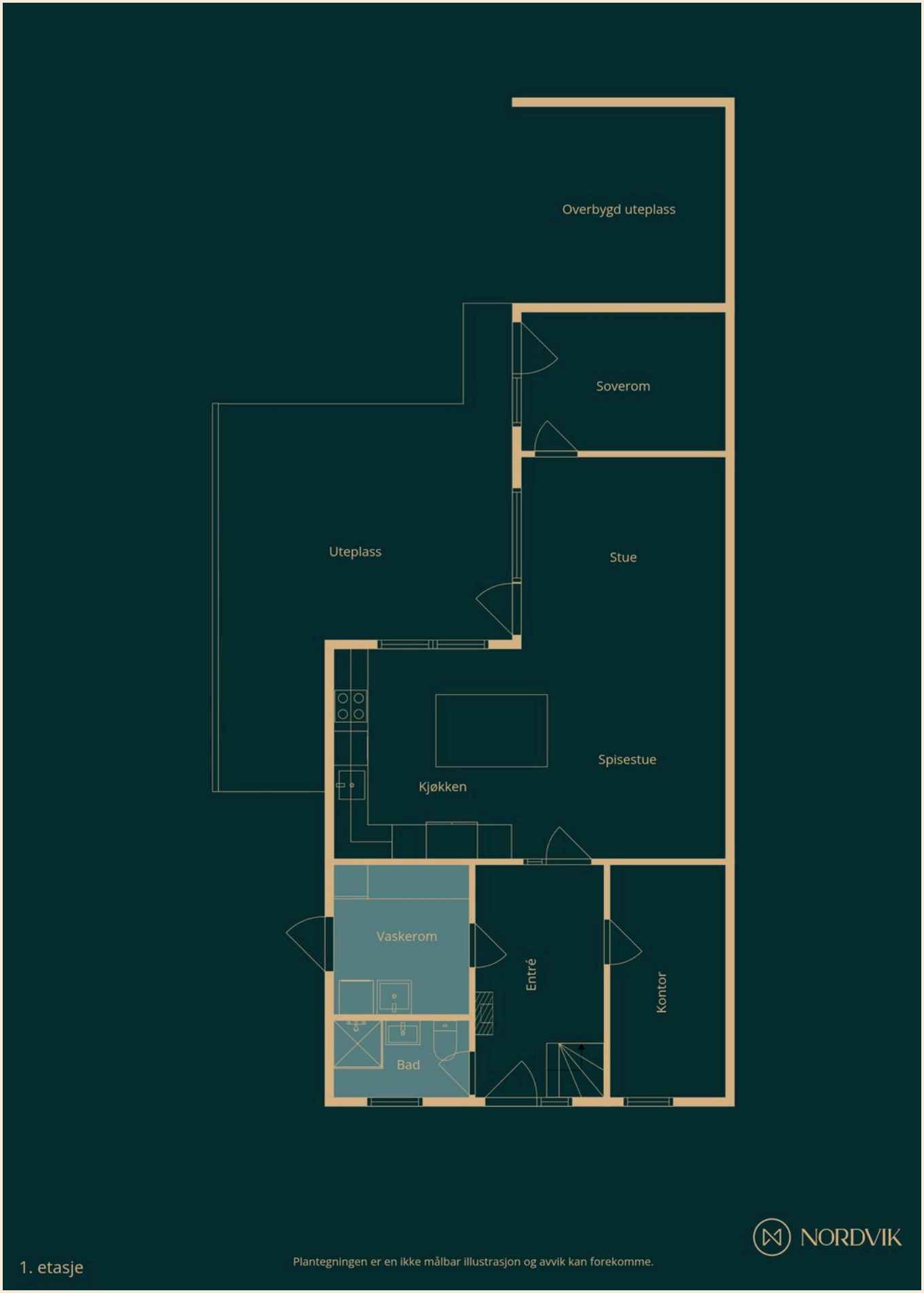
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 490 000,-** |
| Omkostninger | **9 496,-** |
| Totalpris | **3 708 232,-** |
| Fellesgjeld | **208 736,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 749,-** |
| BRA-i | **118 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1981** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Denne praktfulle boligen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i trivelige Sollia borettslag, med gangavstand via gangveier til Kollmyr barneskole, Gulset ungdomsskole samt barnehager. Det er kort vei til idrettsanlegg, svømmehall, bademuligheter i Åletjern, lysløype og Gulsetsenteret. Dette lekre "svenskehuset" har en av de beste beliggenhetene i dette hyggelige borettslaget, på ende uten gjenboere, med kort adkomst fra garasje/carport. Boligen er totalrenovert i 2017-2023 og fremstår som særdeles innbydende med gjennomgående høy standard. Flott, innholdsrikt kjøkken, to lekre bad og nye overflater i de fleste rom gir et fantastisk helhetsinntrykk. Solrik, sydvestvendt uteområde med overbygget hagestue og god plass til flere sittegrupper. En sjelden mulighet som må sees!

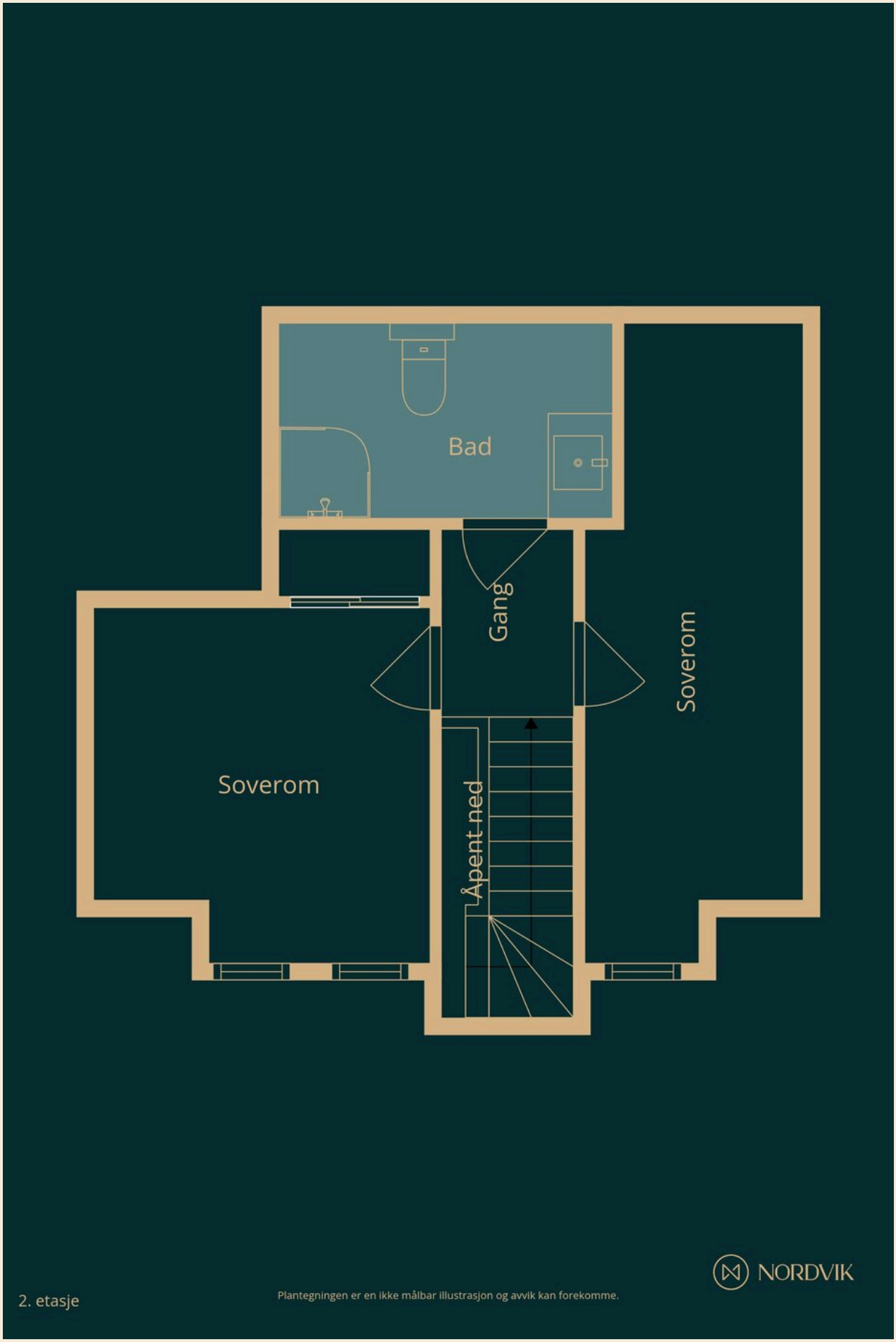
# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 83 kvm



# Planløsning

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
















POST










































SCRABBLE





# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
24-0144/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Falkåsen 34, 3743 SKIEN
Gnr 2, bnr 796 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 4320 i Sollia Borettslag, org.nr. 951959030

**Selgere**
Rachel Breiland
Per Kåre Breiland

**Kjøpesum og omkostninger**
3 490 000,- (Prisantydning)
208 736,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 698 736,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 708 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 717 732,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1981

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 138 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom (1 ikke omsøkt/godkjent)
BRA-e: 6 kvm. Hagestue
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 32 kvm.

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

Garasje/carport
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Sommerstue har lav høyde og derav ikke målbart (under 1,90 meter NS 3094) Gulvarealet er på 11m2. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Garasje med carport tilhører boligen. Det er ikke krav om å måle carporten, denne er ikke målt.

**Innhold**
1. Etasje: Entrè, stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom (1 ikke omsøkt/godkjent).
2. Etasje: Gang, 2 soverom, bad og bod.

Garasje med carport.

**Standard**
Denne flotte familieboligen er vesentlig påkostet/renovert 2017-2023 og fremstår som svært

velholdt og innbydende. Det er lagt stor vekt på god kvalitet når det gjelder utførelse, innredninger og materialvalg og boligen har en gjennomgående høy standard. Det er romslige og praktiske romløsninger over to etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn til romslig flislagt entrè, med med plass til garderobeskap. Fra entrè er det videre inngang til bad, vaskerom og soverom, samt stue og kjøkken. Fra entrè er det trapp opp til boligens 2. etasje.

I boligens hovedetasje er det lun og innbydende stue, malt i delikate farger. Stuen og spisestuen fremstår som et sosialt allrom med god romløsning og flere møbleringsalternativ. Rommet har definerte soner, med plass til sofagruppe og tilhørende møblement samt spisebord. Spisestuen er praktisk plassert mellom stuen og kjøkken med plass til langbord. Det er flotte lysforhold gjennom store vindusflater samt utgang til solrik terrasse og hageområdet i lukket atrium. Det er pipe i stuen, med mulighet for å installere peis om ønskelig.

Fra spisestuen er det åpen løsning til meget delikat kjøkken. Stilren og moderne innredning fra Epoq, ny i 2017, med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er meget god oppbevaringsplass i innredning og rikelig med arbeidsplass benkeflater. Praktisk kjøkkenøy med god oppbevaringsplass, arbeidsplass og sitteplass. Integrerte hvitevarer som medfølger: komfyr, platetopp, mikro og oppvaskmaskin. Det er avsatt plass til frittstående kjøleskap i innredning.

I denne flotte boligen er det fire gode soverom. Hovedsoverom i 2. etasje har god plass til dobbeltseng og er innredet med skyvedørsgarderobe. Soverom II i 2. etasje har plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeskap. Begge soverommene i 1. etasje har plass til seng, skrivebord og kommode. Soverommet på innsiden av stuen er i henhold til originale byggetegninger bod. Innredning av rommet er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Rommet tilfredsstiller dagens krav til rømning.

Boligen har to delikate baderom, begge fra 2018, samt separat vaskerom. Baderommet i 1. etasje har stilrene våtromsplater på vegger og fliser på gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speil med belysning. Dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett. Bad i 2. etasje har lekre våtromsplater på vegger og flis på gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speilskap med belysning. Dusjkabinett og vegghengt toalett. Praktisk vaskerom innredet med skyllekum og innredning. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Fra vaskerom er det utgang til terrasse. Vaskerommet har fått TG3, og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

**Parkering**
Parkering i egen carport og garasje. Eier av boligen er selv ansvarlig for vedlikehold. Alle biler skal parkeres i garasje, carport eller på parkeringsplassen. Veiene mellom husene skal i utgangspunktet være bilfrie. Det er montert lader for elbil i garasjen. Ved elbillading må beboer tegne avtale med aneo.no (kr 299 per mnd + strøm etter forbruk). Lading på bolig er ikke tillatt.

**Modernisering og påkostninger**
2017: Ny kjøkkeninnredning.
2018: Nye bad.
2021: Stue/kjøkken totalrenovering.
2024: Hagestue.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Lyng og Løberg. Totalrenovert begge bad i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. 2018: El Vis la varmematter/kabler, spottere og nye stikkontakter i forbindelse med renovering av bad, stue/kjøkken. 2023: Johannesen elektro la opp kurs til utelys/jacuzzi og utestikk. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Det foreligger samsvarserklæring.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Aneo, montert i carport i 2020.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Lyng&Løberg la rør i rør i forbindelse med renovering av bad i 2018.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Bygget utestue, og plattform til Jacuzzi i 2023.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Bitte liten lekkasje i silikonfuge fra dusjkabinett ca5mm bad 1.etg, er utbedret.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja. På sikt så har det vært snakk om å bytte tak/takstein.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

**Byggemåte**
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Boligen fremstår som en oppgradert borettslagsbolig over to plan, med fire soverom og moderniserte overflater. Kjøkken ble oppgradert i 2016, og begge bad ble renovert i 2018, de fremstår som tidsriktige. Vaskerommet er fra byggeår, men fungerer tilfredsstillende etter dagens behov. Utvendig er det oppført en hagestue med spaltet tregulv, vegger av tre som er plateslått innvendig, samt pulttak tekket med asfaltpapp over rupanel. Hagestue gir et ekstra bruksareal i sommerhalvåret. Eier opplyser at borettslaget planlegger utskifting av taktekking i nær fremtid på grunn av alder. Det tas forbehold om at endringer kan forekomme. For mer detaljerte vurderinger vises det til beskrivelsen under Konstruksjoner. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taktekking er av betongstein med undertak av plater (Sutak plater).Beslag, renner og nedløp er av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ytterveggene er utvendig forseglet med teglstein og stående tømmermannspanel på øvre deler av gavlvegg. panel. Saltak med oppløft mot øst, selvbærende med opplegg på yttervegger, knevegger og lasket sammen i møne. Isolert med 150 mm. mineralull over innvendig himling. Drift og vedlikehold av tak og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers primær ansvar. Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er vinduene forseglet med aluminium. Malt hovedinngangsdør med sidefelt av 2-lags glass. To terrassedører fra stue og soverom i første etasje har 3-lags glass, er laget av tre og har aluminium utvendig. Inngangsdør til vaskerom er av heltre forseglet med aluminium utvendig. Utvendig platting mot mark er opparbeidet med belegningsstein.

Innvendig
Boligen har gjennomgående gulv av laminat, fliser og belegg. Flere rom har elektrisk gulvvarme. Veggene består hovedsakelig av malte plater, malt tapet, strietapet, baderomsplater og malte panelplater (MDF). Himlinger er i hovedsak utført med takess/takplater, enkelte steder med malte plater og innfelte downlights.

Badene har flislagte gulv og baderomsplater på vegger, med malt panel (MDF) i himling. Etasjeskille i første etasje består av plate på mark og støpt dekke, samt trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG), etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Boligen er oppført med elementpipe. Sotluke er plassert på soverom. Det er ikke montert ildsted. Malt, åpen innvendig trapp fra byggeår.

Antall TG 2 er 11 stykk og gjelder taktekking, takkonstruksjon/loft, ventilasjon, grunnmur og fundamenter, overflater vegger og himling bad 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje, overflater vegger og himling bad 2. etasje, overflater gulv bad 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 2. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje og ventilasjon bad 2. etasje.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder vaskerom.

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:
Jacuzzi.

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

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig

for at opplysningene er riktig.

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

**Oppvarming**
Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

# Økonomi

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

Kr. 5 532,- Felleskostnader
Kr. 889,- Renter fellesgjelder
Kr. 328,- Avdrag fellesgjeld

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.  Styreleder opplyser om en mulig økning av felleskostnader pga generelle prisøkninger og økning i offentlige avgifter etc.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 714 209,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 856 834,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

# Borettslaget

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

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

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

Styreleder opplyser om følgende 19.05.2026: Det foreligger ingen planer om oppgradering av boligene i nær fremtid. Takrenner og nedløpsrør er byttet, gavelvegger er beiset og dører og vinduer er skiftet ut. Mulig økning av felleskostnader pga generelle prisøkninger og økning i offentlige avgifter etc. Hvis det er montert takvindu i boligen er dette å anse som en heftelse da dette ikke er godkjent av borettslaget. Ved fukt/vannskade er dette beboers ansvar og dekkes ikke av forsikringen til borettslaget.

Selger opplyser om at det er planer om renovering av tak og isolering av loft på sikt.

**Forretningsfører**
GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl sbbl)

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

som har fått sitt bud akseptert.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra Grenland boligbyggelag på kr. 8406,-. Kontakt megler for mer informasjon

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 208 736,-pr. 12.05.2026
Avdrag: Kr 328,-
Rentekostnader: Kr 889,-

Lånenummer: 26107329039, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 12.05.2026: 20 038 670
Andel av saldo: 208 736
Første termin/første avdrag: 27.12.2021 ( siste termin 27.09.2051 )

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Det praktiseres dugnad to ganger per år (valgfritt).

Se for øvrig vedtekter og ordensregler for borettslaget.

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

**Borettslagets forsikring**
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0000587985

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 42 190 kvm (Eiertomt)
Hver bolig disponerer egen hageparsell og et naturlig areal rundt huset. Tomten er meget pent opparbeidet med steinlagt platting og hageområdet i lukket atrium, samt steinheller ved inngangspartiet. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt uteområdet med svært gode solforhold. Det er etablert en hyggelig overbygd hagestue, som gjør at man kan trekke seg tilbake i vær og vind. Her kan man nyte særdeles gode solforhold fra tidlig morgen til kved. Eiendommen er inngjerdet i sin helhet med gjerde og port mot gårdsplass. God plass til aktiviteter og meget barnevennlig.

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

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

# Områdebeskrivelse

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

**Skoler og barnehager**
Barnehager
Gulset barnehage 0.5 km
Kollmyr barnehage 0.6 km
Tidemannsjordet barnehage 0.8 km

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

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 20.03.1980.

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.

Bruk og rominndelinga har avvik fra ordinale tegninger, det er fjernet vegg mellom kjøkken og spisestue og boden blir i dag benyttet som soverom. Soverommet på innsiden av stuen er i henhold til originale byggetegninger bod. Innredning av rommet er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Rommet tilfredsstiller dagens krav til rømning.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for felt N og O", datert 05.11.1978, og er regulert til offentlig friområde, felles parkeringsplass, felles lekeareal, felles gangareal, gangvei, felles avkjørsel, fareområde og boliger.

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

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

Denne eiendommen er tidligere sammenslått med matrikkel gnr/bnr 2/531 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 130 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

**Ansvarlig megler**
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

**Megler**
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler

Tlf. 93289835

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Falkåsen 34 , 3743 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 2, bnr. 796
Andelsnummer 4320

**Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 118 m²**



**Befaringsdato:** 19.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1187 **Eiendomsverdi ref nr:** SW1284

**Autorisert foretak:** Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Honesta Takst AS

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en oppgradert borettslagsbolig over to plan, med fire soverom og moderniserte overflater. Kjøkken ble oppgradert i 2016, og begge bad ble renovert i 2018, de fremstår som tidsriktige. Vaskerommet er fra byggeår, men fungerer tilfredsstillende etter dagens behov.

Utvendig er det oppført en hagestue med spaltet tregulv, vegger av tre som er plateslått innvendig, samt pulttak tekket med asfaltpapp over rupanel. Hagestue gir et ekstra bruksareal i sommerhalvåret.

Eier opplyser at borettslaget planlegger utskifting av taktekking i nær fremtid på grunn av alder. Det tas forbehold om at endringer kan forekomme. For mer detaljerte vurderinger vises det til beskrivelsen under Konstruksjoner.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på badene og flere rom i 1. etasje
- Reflektor varme på vaskerom.
- Boligen har pipe, men det er ikke montert ildsted.

**Enebolig - Byggeår: 1983**

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av betongstein med undertak av plater (Su-tak plater).Beslag, renner og nedløp er av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Ytterveggene er utvendig forseglet med teglstein og stående tømmermannspanel på øvre deler av gavlvegg. panel.
Saltak med oppløft mot øst, selvbærende med opplegg på yttervegger, knevegger og lasket sammen i møne. Isolert med 150 mm. mineralull over innvendig himling.
Drift og vedlikehold av tak og takkonstruksjon ivaretas av borettslaget, og faller utenfor boligeiers primær ansvar.
Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er vinduene forseglet med aluminium.
Malt hovedinngangsdør med sidefelt av 2-lags glass. To terrassedører fra stue og soverom i første etasje har 3-lags glass, er laget av tre og har aluminium utvendig.
Inngangsdør til vaskerom er av heltre forseglet med aluminium utvendig.
Utvendig platting mot mark er opparbeidet med belegningsstein.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gjennomgående gulv av parkett, enstavsparkett, laminat, fliser og belegg. Flere rom har elektrisk gulvvarme. Veggene består hovedsakelig av malte plater, malt tapet, strietapet, baderomsplater og malte panelplater (MDF). Himlinger er i hovedsak utført med takess/takplater, enkelte steder med malte plater og innfelte downlights. Badene har flislagte gulv og baderomsplater på vegger, med malt panel (MDF) i himling.

Etasjeskille i første etasje består av plate på mark og støpt dekke, samt trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG), etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Boligen er oppført med elementpipe. Sotluke er plassert på soverom. Det er ikke montert ildsted.
Malt, åpen innvendig trapp fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er rehabilitert i perioden hvor gjeldende forskrift er TEK10, dokumentasjonen som er lagt fram er FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold).
- Badet har baderomsplater på veggene og malt panel (MDF) i himlingen med innfelte downlights.
- Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket dusjnisje med bevegelige dusjdører.
- Det er registrert nedsenket dusjnisje med sluk av plast, hvor slukmansjett er klemt under klemring.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Vaskerom
Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter fra før 1997, noe som gir angitt tilstandsgrad. Det foreligger ingen dokumentasjon. Innredet med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2. etasje:
Badet er rehabilitert i perioden hvor gjeldende forskrift er TEK10, dokumentasjonen som er lagt fram er FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold).
- Veggene på badet har baderomsplater, og himlingen består av MDF -panel med innfelte downlights.
- Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme har fall til sluk fra dør på 25 mm.
- Badet har sluk av plast. Det blir registrert slukmansjett klemt under klemring i sluket.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk med ventil i tak og luftespalte under dør for god ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Stor kjøkkenøy med gode lagrings egenskaper. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra hovedstoppekran til fordelerskap på vaskerom i første etasje. Rør-i-rør-system til bad i første etasje og

# Beskrivelse av eiendommen

opp til fordelerskap på bad i andre etasje. Det er kun kobberrør til installasjonen på kjøkkenet.
Avløpsrør av plast. Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik registrert.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på gulv med sluk på vaskerommet.
230V anlegg med nye automatsikringer i 2014. sikringsskapet er plassert i entre/trappehall 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Plate på mark. Det er vanlig å bruke drenerende masser, noe som er i tråd med vanlig praksis. Det er registrert bruk av fuktsikring mot nord side.
Støpt ringmur av betong, normalt fundamentert direkte ned på fundament av betong.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

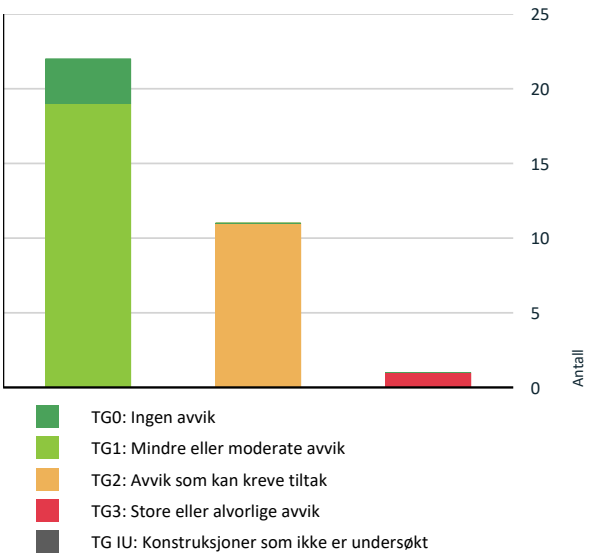
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger brukstillatelse for bygg/byggeprosjektet 14.09.1978.
Bruk og rominndelinga har avvik fra ordinale tegninger, det er fjernet vegg mellom kjøkken og spisestue og boden blir i dag benyttet som soverom.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

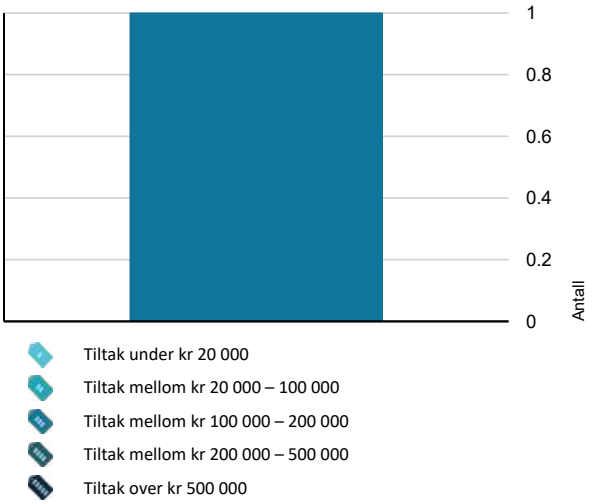
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
Vurderer bygningskyndige med at enkelte av nevnte bygningsdelene bør bemerkninger for å informere ny eier om eventuell økning i felleskostnader, HMS relaterte avvik eller endring i borettslagets økonomi, vil dette bli gjort.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet oppholdsvær og sol, 12 til 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Sammendrag av boligens tilstand

Belegg på gulv fra byggetiden, malte plater på vegger uten dokumentasjon på bruk av egnet maling, og himling av takessplater.
Det er registrert merker i taket rundt takventil. Det er foretatt fuktsøk på befaringen uten registrerte unormale forhold.
Reflektorovn over dør mot trappehall fungerer som varmekilde til vaskerommet. Nyere utgangsdør til hage.
Vaskerommet er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Deler av gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall inn mot sluk. Det er imidlertid fall fra dør mot trappehall og frem til sluket.
Sluk av plast fra byggetiden, gulvbelegget er klemt mot klemring i sluket. Belegget kan ikke lokaliseres inn i sluket.
Sjiktet er ikke ført minimum 25 mm. opp på gjennomføringen i gulvet.
Belegget er ført opp på vegg som sokkel, cirka 150 mm. Gulvbelegget er ført opp under dørterskel.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal brukstid for taktekking med betongstein er 30–60 år.
Det blir registrert sprette forekomster av mose på mønekam og takstein, der fall vinkelen ikke er fullt så stor.

Drift og vedlikehold av taktekking er borettslagets ansvar, mens normalt vedlikehold påhviler eier.

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved fuktmåling av taksperrer ved gjennomføring, ble det ikke registrert unormale verdier. Målt verdi var 6,2 %, noe som indikerer tørre forhold.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten at vinduet må stå åpent.

I henhold til TEK17 §13-2, skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Da rommet er under 4 m², regnes hele baderommet som våtsone. Vindu er plassert nærmere en 1 meter fra utvendige dusjdører §13-15 byggeforskrift.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det må fremlegges dokumentasjon på at det er etablert en tilfredsstillende løsning som ivaretar lekkasjevann fra sisterne, slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages og håndteres på en forsvarlig måte.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avstanden fra dør til servant og dusjkabinett er ikke i henhold til gjeldende byggeforskrift §13-15.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekk i fugemassen mellom gulv og veggsokkelen.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved bruk av papir ble det ikke registrert tilstrekkelig avtrekk fra ventilasjonen under befaringen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1983

**Kommentar**

**Anvendelse**

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekking er av betongstein med undertak av plater (Su-tak plater), klemt med sløyfer og stein av tre.
Eier opplyser at borettslaget har planer om å skifte taktekking, men tidspunkt for dette er ikke fastsatt.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal brukstid for taktekking med betongstein er 30–60 år.
Det blir registrert sprette forekomster av mose på mønekam og takstein, der fall vinkelen ikke er fullt så stor.

Drift og vedlikehold av taktekking er borettslagets ansvar, mens normalt vedlikehold påhviler eier.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Taktekking av betongstein er slitt, begynnende rustdannelser på innfesting (spiker).



Tørre forhold under taktekking.

### TG 1 Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Beslag, renner og nedløp er av plastbelagt stål. Alder er ukjent.
Drift og vedlikehold av renner, nedløp og beslag, ligger normalt under borettslagets ansvarsområde. Vedlikehold tilfaller normalt eier.





## TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1983. Isolert etter byggetidens standard. Utvendig forseglet med teglstein. Øvre deler av gavlvegg har stående tømmermannspanel.

Yttervegger og fasade fremstår som godt vedlikeholdt.
Yttervegger er besiktiget fra bakkenivå.

Utvendige fasader og veggkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde og blir derfor ikke videre kommentert.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak med oppløft mot øst, selvbærende med opplegg på yttervegger, knevegger og lasket sammen i møne. Isolert med 150 mm. mineralull over innvendig himling, luftet med luftespalte fra gesimskasse med spalte ved takfot (takfot er overgangen mellom yttervegg og undertak), 50 mm. luftespalte fra yttervegg og inn på kaldloftet. Undertak av su-takplater. Det ble registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side av innvendig himling.

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

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

Ved fuktmåling av taksperrer ved gjennomføring, ble det ikke registrert unormale verdier. Målt verdi var 6,2 %, noe som indikerer tørre forhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere oppgradering av undertak og taktekking på grunn av alder, selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det over tid oppstå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen.





Luftespalte ned til takraft.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig er vinduene forseglet med aluminium. Alle vinduer, unntatt to soveromsvinduer mot øst, er påmontert utvendige screens.

Drift og større vedlikehold av vinduer ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Malt hovedinngangsdør med sidefelt av 2-lags glass.
To terrassedører fra stue og soverom i første etasje har 3-lags glass, er laget av tre og har aluminium utvendig.
Inngangsdør til vaskerom er av heltre med noe aluminium utvendig.

Drift og større vedlikehold av dører ligger under borettslagets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport





Ytterdør med sidefelt av 2-lags glass



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utvendig platting mot mark er opparbeidet med belegningsstein, og kantene mot tilstøtende gressplen er utført i betongstein.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

1. etasje:
Entre/trappehall: Fliser på gulv med gulvvarme, malte plater på vegger og malt tapet, himling av takplater (takess).
Bad: Fliser på gulv med elektrisk varme, baderomsplater på vegg, malt panel (MDF) i himling.
Vaskerom: Belegg på gulv, malt tapet på vegger, himlingsplater (takess).
Soverom: Laminat på gulv med elektrisk gulvvarme, malte panelplater på vegg (MDF), panelplater i himling (takess).
Kjøkken/spisestue: Enstavslaminat på gulv med gulvvarme, tapet på vegg samt malte plater, malte plater i himling med innfelte downlights.
Stue: Enstavslaminat på gulv med gulvvarme, vegger med malte plater, himling med malte plater og innfelte downlights.
Soverom: Laminat på gulv, malte plater og malte panelplater (MDF) på vegger, himlingsplater (takess).

2. etasje:
Trapperom: Laminat på gulv, malt strietapet på vegg, himling av takplater (takess).
Hovedsoverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg, himlingsplater (takess). Stor skyvedørsgarderobe.
Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg, himlingsplater (takess).
Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg, himlingsplater (takess).
Bad: Fliser på gulv, baderomsplater på vegg, malt panel i tak (MDF) med innfelte downlights.

I entréen er det registrert brudd på flis ved trapp og manglende tetthet ved dørlister, som bør utbedres. Angitt tilstandsgrad opprettholdes, da disse punktene ikke gjenspeiler øvrige overflater i boligens resterende rom.
Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskille i første etasje består av plate på mark og støpt dekke, samt trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad (TG), etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av hovedsoverom i 2. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.



## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen er oppført med elementpipe. Sotluke er plassert på soverom. Det er ikke montert ildsted. Utvendig er pipen beslått med blikk over tak. Pipen er derfor ikke videre kommentert.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Malt, åpen innvendig trapp fra byggeår.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom entré/trappehall og stue/kjøkken, er det en dør med glass og et åpningsbart sidefelt.





## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er rehabilitert i perioden hvor gjeldende forskrift er TEK10, dokumentasjonen som er lagt fram er FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold).
- Badet har baderomsplater på veggene og malt panel (MDF) i himlingen med innfelte downlights.
- Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket dusjnisje med bevegelige dusjdører.
- Det er registrert nedsenket dusjnisje med sluk av plast, hvor slukmansjett er klemt under klemring.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har baderomsplater på veggene og malt panel (MDF) i himlingen med innfelte downlights.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Da rommet er under 4 m², regnes hele baderommet som våtsone. Vindu er plassert nærmere en 1 meter fra utvendige dusjdører §13-15 byggeforskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Nødvendig fuktbeskyttelse bør etableres for vindu og andre ikke-fuktbestandige materialer i våtsone, da hele rommet regnes som våtsone.

Manglende fuktbeskyttelse kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene, samt økt risiko for kostbare reparasjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Baderomsgulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Nedsenket dusjnisje med bevegelige dusjdører. Det er målt ca. 22 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Topp membran ved dør til slukrist er 62 mm. Lekkasjevann vil renne til sluk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring





## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er registrert nedsenket dusjnisje med sluk av plast, hvor slukmansjett er klemt under klemring. Det er også registrert tilstrekkelig tettesjikt med fuge mellom baderomsplater og avløpsrør under servant.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det må fremlegges dokumentasjon på at det er etablert en tilfredsstillende løsning som ivaretar lekkasjevann fra sisterne, slik at eventuelle lekkasjer kan oppdages og håndteres på en forsvarlig måte.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på at det er en sikker løsning som synliggjør eller ivaretar eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt lekkasjesikring, noe som kan føre til skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



Det mangler spalte eller dokumentasjon som viser eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

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

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra vaskerom til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter fra før 1997, noe som gir angitt tilstandsgrad. Det foreligger ingen dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegg på gulv fra byggetiden, malte plater på vegger uten dokumentasjon på bruk av egnet maling, og himling av takessplater.
Det er registrert merker i taket rundt takventil. Det er foretatt fuktsøk på befaringen uten registrerte unormale forhold.
Reflektorovn over dør mot trappehall fungerer som varmekilde til vaskerommet. Nyere utgangsdør til hage.
Vaskerommet er innredet med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Deler av gulvet fremstår som flatt, med lokalt fall inn mot sluk. Det er imidlertid fall fra dør mot trappehall og frem til sluket.
Sluk av plast fra byggetiden, gulvbelegget er klemt mot klemring i sluket. Belegget kan ikke lokaliseres inn i sluket.
Sjiktet er ikke ført minimum 25 mm. opp på gjennomføringen i gulvet.
Belegget er ført opp på vegg som sokkel, cirka 150 mm. Gulvbelegget er ført opp under dørterskel.

**Konsekvens/tiltak**

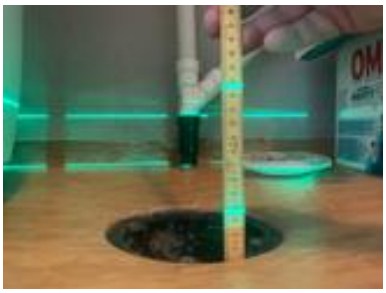
• Andre tiltak:

Det anbefales at vaskerommet totalrenoveres, og at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Høyde sluk



Himling vaskerom



Høyde ved dør

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg på vaskerom utenfor våtsone. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er rehabilitert i perioden hvor gjeldende forskrift er TEK10, dokumentasjonen som er lagt fram er FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold).
- Veggene på badet har baderomsplater, og himlingen består av MDF-panel med innfelte downlights.
- Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme har fall til sluk fra dør på 25 mm.
- Badet har sluk av plast. Det blir registrert slukmansjett klemt under klemring i sluket.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk med ventil i tak og luftespalte under dør for god ventilasjon.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene på badet har baderomsplater, og himlingen består av MDF-panel med innfelte downlights.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avstanden fra dør til servant og dusjkabinett er ikke i henhold til gjeldende byggeforskrift §13-15.

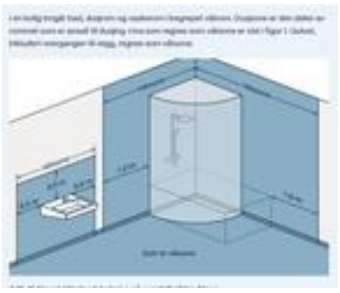
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre at avstanden fra dør til servant og dusjkabinett oppfyller kravene i gjeldende byggeforskrift §13-15, for å redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og behov for kostbare utbedringer.

Badet bør ikke benyttes uten dusjkabinett eller bevegelige dusjdører. Brukere av servant må være klar over at døren kan ta skade, dersom den blir utsatt for fritt vann.





## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme har fall til sluk, fra dør på 25 mm. Membranen/tettesjiktet er ført opp ved dør, og topp membran mellom dør og slukrist er på 70 mm. Lekkasjevann vil bli ført til sluk.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert sprekk i fugemassen mellom gulv og veggsokkelen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør utbedres sprekk i fugemassen mellom gulv og veggsokkelen for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til vannlekkasjer og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport







## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Badet har sluk av plast. Det blir registrert slukmansjett klemt under klemring i sluket. Det er ikke tilstrekkelig tetting rundt rør ved gjennomføringen i vegg.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist feil utførelse rundt rørgjennomføringer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsone.

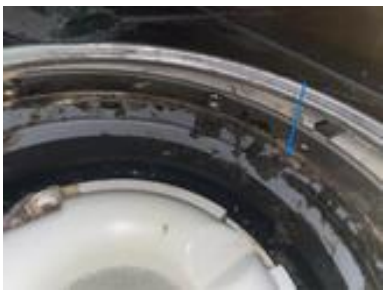
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Utførelsen rundt rørgjennomføringer i vegg bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.





Ikke fagmessig utført. Tettesjikt mellom plate og avløpsrør er ikke etter produktbeskrivelse.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på sikker løsning som synliggjør eller ivaretar eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.
Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.
Manglende lekkasjevarsling kan føre til at vannskader ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader.



Det er ingen spalte ved gulv som synligjør lekkasje fra innebygget sisterne.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med ventil i tak og luftspalte under dør for god ventilasjon.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved bruk av papir ble det ikke registrert tilstrekkelig avtrekk fra ventilasjonen under befaringen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Avtrekkssystemet bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon.

Utilstrekkelig avtrekk kan føre til økt fuktighet og dårlig luftkvalitet, noe som øker risikoen for mugg, sopp og skader på bygningskonstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra bod til dusjnisje.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



Hulltaking er foretatt på bod i 2. etasje

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Stor kjøkkenøy med gode lagrings egenskaper. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten, og fungerte som forventet på befaringsdagen.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannledninger av kobber fra hovedstoppekran til fordelerskap på vaskerom i første etasje. Rør-i-rør-system til bad i første etasje og opp til fordelerskap på bad i andre etasje. Det er kun kobberrør til installasjonen på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av vann utenfor leiligheten, inkludert rørføringer i sjakter og fellesarealer, ligger under borettslagets/sameiets ansvarsområde. Eventuelle tiltak eller utskiftninger i disse områdene håndteres av sameiet. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige vannrør inne i leiligheten faller derimot under eierens ansvar.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier





2. etasje



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør av plast. Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik registrert. Det er god avrenning fra servant på bad i første og andre etasje, samt fra vask på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av avløpsrør utenfor leiligheten, inkludert rørføringer i sjakter og fellesarealer, ligger under borettslagets ansvar. Eventuelle tiltak eller utskiftninger i disse områdene håndteres av borettslaget. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige avløpsrør inne i leiligheten faller derimot under eierens

ansvar.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten at vinduet må stå åpent.

I henhold til TEK17 §13-2, skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel i henhold til gjeldende krav.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag før det eventuelt kan gjennomføres.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på gulv med sluk på vaskerommet.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

230V anlegg med nye automatsikringer i 2014. sikringsskapet er plassert i entre/trappehall 1. etasje.
Målernummer: 04234648

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
**1983 Helt nytt sikringsskap er montert i 2014.**

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**2018: El Vis la varmematter/kabler, spottere og nye stikkontakter i forbindelse med renovering av bad, stue/kjøkken. 2023: Johannesen elektro la opp kurs til utelys/Jacuzzi og utestikk. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no (Kilde: Egenerklæring).**

**Installert el-billader på eiendommen (garasjen) arbeidet er utført av: Aneo, montert i carport i 2020 (Kilde: Egenerklæring).**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

**Generell kommentar**

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler, på områder som ikke er kontrollert.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Plate på mark. Det er vanlig å bruke drenerende masser, noe som er i tråd med vanlig praksis. Innvendig gulv ligger over utvendig terreng. Det er registrert bruk av fuktsikring mot nord side.
Drift og større vedlikehold av utvendig drenering og fuktsikring, ligger under borettslagets ansvarsområde.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt ringmur av betong, normalt fundamentert direkte ned på betong over komprimerte løsmasser av pukk/singel.

Utvendige forhold ved grunnmur, inkludert fuktsikring og terrengforhold, ligger under borettslagets ansvarsområde.

Større utvendig drift og vedlikehold av grunnmuren, ligger også under borettslagets ansvarsområde.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Horisontale riss bør følges opp og eventuelt pusses igjen for å hindre vanninntrengning og frostsprengning, i vinterhalvåret.

Dersom rissene utvikler seg, kan det føre til svekkelse av grunnmuren og økt risiko for fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport





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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde og åpninger mellom trinn bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet og kan innebære helserisiko for beboerne.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje m/carport



**Anvendelse**

**Byggeår**
1983

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Boligen disponerer en garasjeplass med vippeport (uten elektronisk portåpner) samt en tilhørende carport, begge plassert i rekke. Drift og vedlikehold av garasjeanlegget ivaretas av borettslaget.

Garasjen er en smal, enkel enhet med frontvegg oppført i tre og bakvegg i betong. Taket er tekket med stålplater. Innvendige skillevegger består av reisverk kledd med gjerdenetting, slik det er vanlig i felles garasjeanlegg. Gulv i både garasje og carport er av asfalt.

Borettslaget utfører for tiden vedlikeholdsarbeid på utvendige søylepunkter i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for elbillading på garasjeplassen. Hver husstand drifter og vedlikeholder sin egen ladeboks, mens det tekniske grunnlaget for lading er etablert av borettslaget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 77 | 6 | | 83 | 32 |
| 2. Etasje | 41 | | | 41 | |
| **SUM** | **118** | **6** | | | **32** |
| **SUM BRA** | **124** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Gang/hall, stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, soverom 2 | Hagestue | |
| 2. Etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, bad, bod | | |

**Kommentar**

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Sommerstue har lav høyde og derav ikke målbart (under 1,90 meter NS 3094) Gulvarealet er på 11m2.

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger brukstillatelse for bygg/byggeprosjektet 14.09.1978.
Bruk og rominndelinga har avvik fra ordinale tegninger, det er fjernet vegg mellom kjøkken og spisestue og boden blir i dag benyttet som soverom.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje m/carport

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | | **14** | | | |
| **SUM BRA** | **14** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

**Kommentar**

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Garasje med carport tilhører boligen, Det er ikke krav om å måle carporten, denne er ikke målt.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.5.2026 | Ronny Nelson | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Falkåsen 34

**Hjemmelshaver**
Sollia Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H101/SOLLIA BORETTSLAG | 951959030 | H101 | | Breiland Per Kåre, Breiland Rachel |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | | Opprinnelig innskudd | | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4320 | 100 | *12.05.2026* | 154 600 | *12.05.2026* | 29 083 | *12.05.2026* | 209 769 | *12.05.2026* |

## Årsregnskap

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

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Areal: 42 190 kvm, Eierform: Fellestomt. Hver bolig disponerer sin egen hageparsell. Hageparsellen er opparbeidet med plen, er pent beplantet med blomsterbed og diverse prydbusker samt solrik, vestvendt terrasse. På fellesområder er det flere sittegrupper, stor lekeplass og grøntareal.
Parkering:
Det medfølger garasje og carport i garasjerekke. Det er god lagringsplass i garasje/carport. Stor gjesteparkering på felles parkerings område.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF skadeforsikring NUF | SP0000587985 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 18.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SW1284

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Per Kåre Breiland | 9578-5995-4-131995 | 2026-05-13 15:57:29 |
| Rachel Breiland | 9578-5994-4-468278 | 2026-05-15 17:16:14 |

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
13. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0144/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Falkåsen 34, 3743 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien og Porsgrunn

**Selgere**
Rachel Breiland, Per Kåre Breiland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
12. februar 2018

**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: SP0000587985
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lyng og Løberg. Totalrenovert begge bad i 2018

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført av Lyng og Løberg

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lyng og Løberg 2018, begge bad.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2018: El Vis la varmematter/kabler, spottere og nye stikkontakter i forbindelse med renovering av bad, stue/kjøkken. 2023: Johannesen elektro la opp kurs til utelys/jacuzzi og utestikk. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Aneo, montert i carport i 2020.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Lyng&Løberg la rør i rør i forbindelse med renovering av bad i 2018.

---

**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?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Bygget utestue, og plattform til Jacuzzi i 2023.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Bitte liten lekkasje i silikonfuge fra dusjkabinett ca5mm bad 1.etg, er utbedret.

---

**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

**Eventuell kommentar:** Tilstandsrapport blir utført av takstmann ved salg.

**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?**

Ja

**Beskriv:** På sikt så har det vært snakk om å bytte tak/takstein.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 24-0144/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Rachel Breiland** | **2026-05-15** | **Per Kåre Breiland** | **2026-05-13** |

Identifikasjon

Rachel Breiland

Identifikasjon

Per Kåre Breiland

Signicat

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

**SOLLIA BORETTSLAG**
Postboks 156 3701 Skien
solliabrl@gmail.com

**Rev. Generalforsamlingen 31.03.2000, 14.06.2005, 25.04.2012, 20.03.2024**

**Nr. 098**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**SOLLIA BORETTSLAG**
Postboks 156 3701 Skien
solliabrl@gmail.com

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

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

---

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

Det er vårt bomiljø det gjelder!

**For styret i SOLLIA borettslag**

_____
leder

# VEDTEKTER

**for Sollia borettslag, org nr. 951959030**

**tilknyttet**

**Skien Boligbyggelag**

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### 1-3 Kommunikasjonskanaler

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

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

### 1-4 Endring av vedtekter

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

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

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

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

### 1-5 Forholdet til boliglovgivningen

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over fra andelseier som nevnt i vedtektene punkt 2-1 (3) til leieren av andelen.

### 3-2 Saksbehandlingsregler, frister og gebyr

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

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

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Andelseieren har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesarealer uten godkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter blant annet oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol-/vindavskjerming, innglassing, fliser, hekk, boder, platting, ladepunkt o.l. samt endring av bærevegg og felles installasjoner. Andelseier må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

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

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning eller samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Samtykke eller godkjenning kreves likevel ikke dersom andelseier selv bor i boligen og deler av boligen skal overlates til andre, eller dersom hele boligen overlates til andre i opptil 30 døgn i året.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

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

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4) Godkjenning etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kan bli andelseier. ~~Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.~~ Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### 4-3 Enerett til fellesarealer

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

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

### 4-4 Parkering

(1) Boligene har egen parkeringsplass i carport og garasje

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

ambita

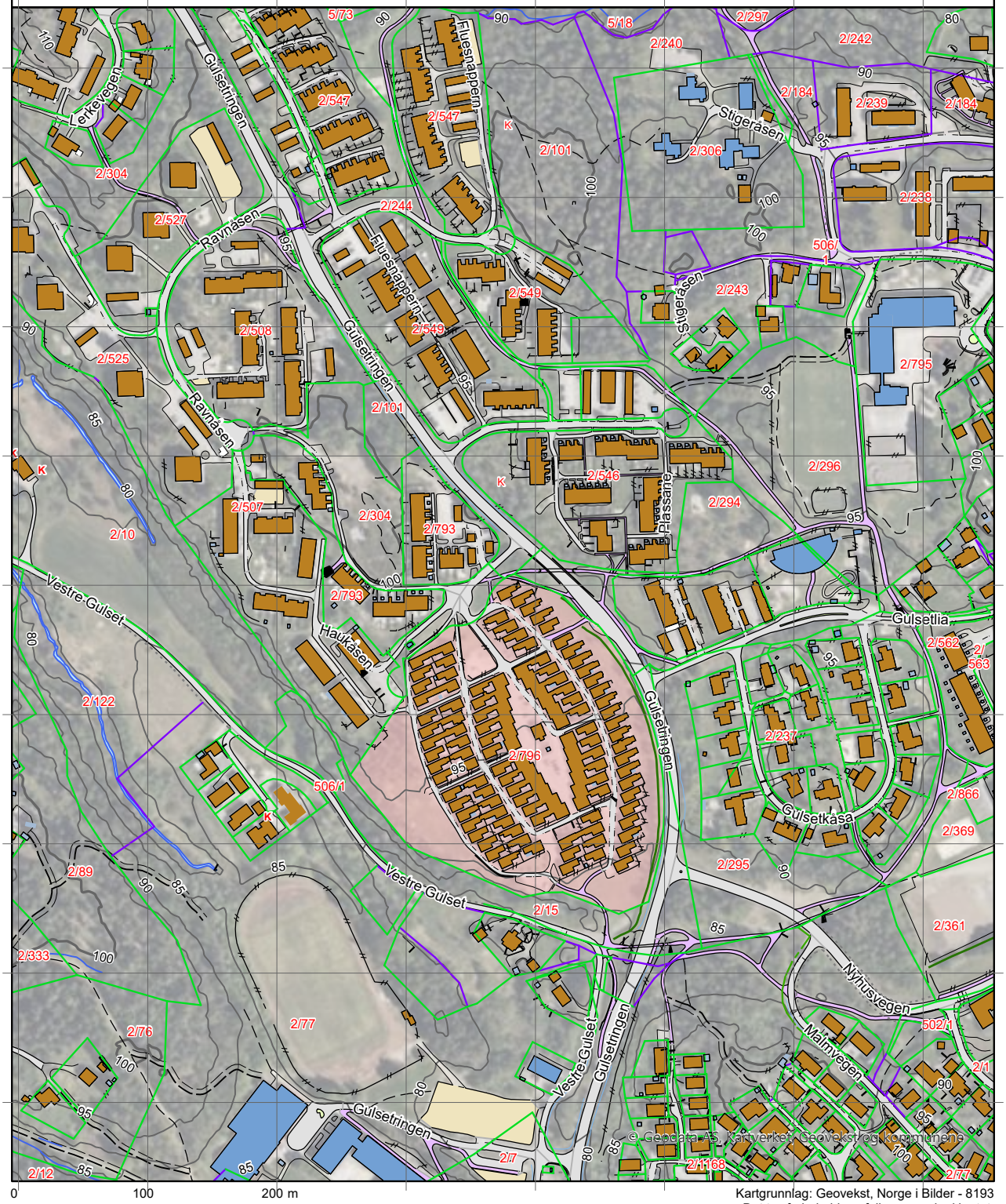
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/796/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 12.5.2026




0 100 200 m

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

ambita

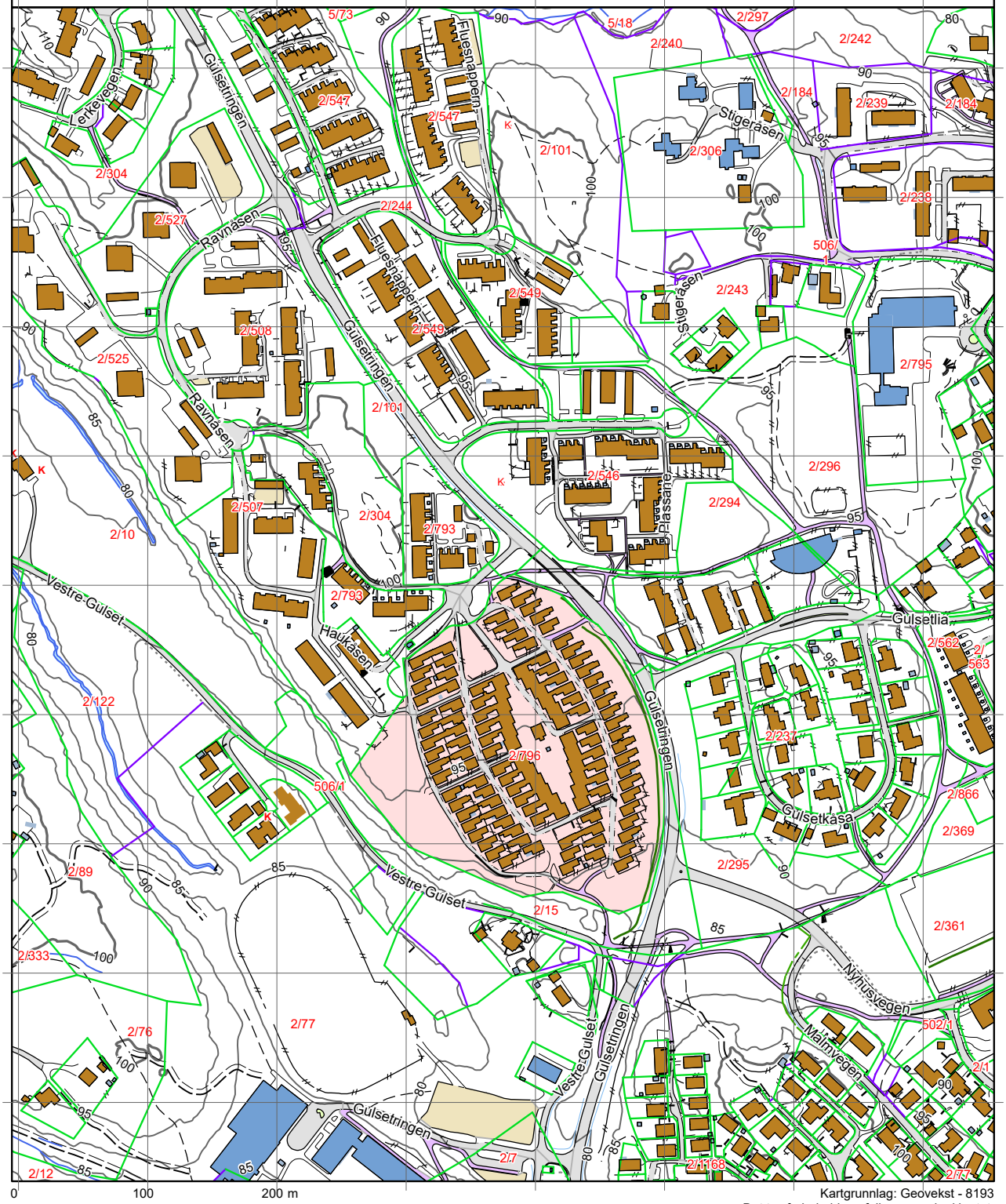
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/2/796/0/0

**Eiendomsgrenser**

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

N

Målestokk 1:4000
Dato: 12.5.2026




0 100 200 m

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

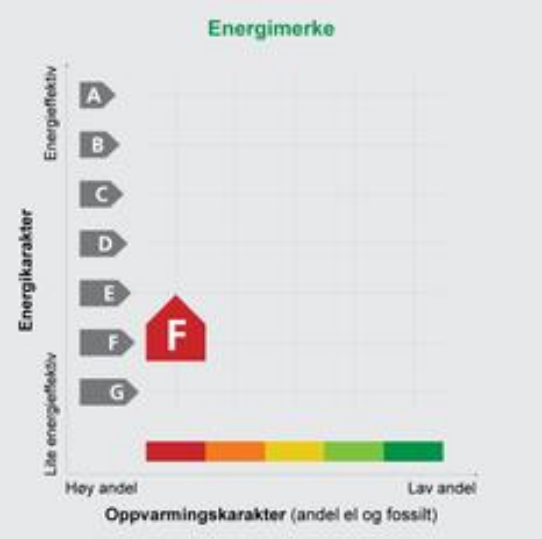
## Tegnforklaring



# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Falkåsen 34 |
| Postnr | 3743 |
| Sted | Skien |
| Andels-/leilighetsnr. | 4320 / |
| Gnr. | 2 |
| Bnr. | 796 |
| Seksjonsnr. | 4320 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | 34 |
| Merkenr. | A2018-843901 |
| Dato | 05.01.2018 |




| | |
|---|---|
| Eier | Kristiansen |
| Innmeldt av | Lene Kristiansen |

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Kjedet enebolig |
| **Byggeår:** | 1981 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 118 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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



**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Falkåsen 34
Postnr/Sted: 3743 Skien
Leilighetsnummer:
Bolignr: 34
Dato: 05.01.2018 12:46:38
Energimerkenummer: A2018-843901
Ansvarlig for energiattesten: Kristiansen
Energimerking er utført av: Lene Kristiansen

Gnr: 2
Bnr: 796
Seksjonsnr: 4320
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Falkåsen 34

Nabolaget Nygårdåsen/Plassane - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Kollmyr skole (1-7 kl.)**<br>295 elever, 14 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Stigeråsen skole (1-7 kl.)**<br>263 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| **Oasen skole Grenland (1-10 kl....**<br>96 elever, 8 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| **Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>318 elever, 23 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark**<br>230 elever | 8 min<br>4.1 km |
| **Hjalmar Johansen vgs.**<br>75 elever | 8 min<br>4.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Nyhusvegen**<br>Linje M1, M1N, P10 | 2 min<br>0.2 km |
| **Skien stasjon**<br>Linje RE11, RX11, R55 | 11 min<br>9 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 56 min |

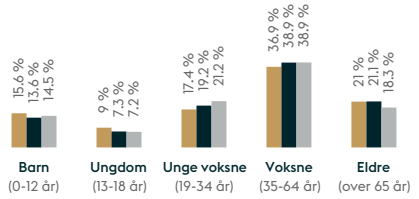
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Gulset barnehage (1-5 år)**<br>61 barn | 5 min<br>0.5 km |
| **Kollmyr barnehage (1-5 år)**<br>58 barn | 7 min<br>0.6 km |
| **Tiedemannsjordet barnehage (1-...**<br>42 barn | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Gulset** | 8 min |
| **Coop Extra Gulset** | 10 min |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 70/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Gulset idrettspark | 6 min |
| Gulset ungdomsskole | 6 min |
| SKY Fitness Gulsethallen | 6 min |
| SKY Fitness Skien | 8 min |

*«Er stille og rolig, ikke langt fra sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

**Gateparkering**
Lett 87/100



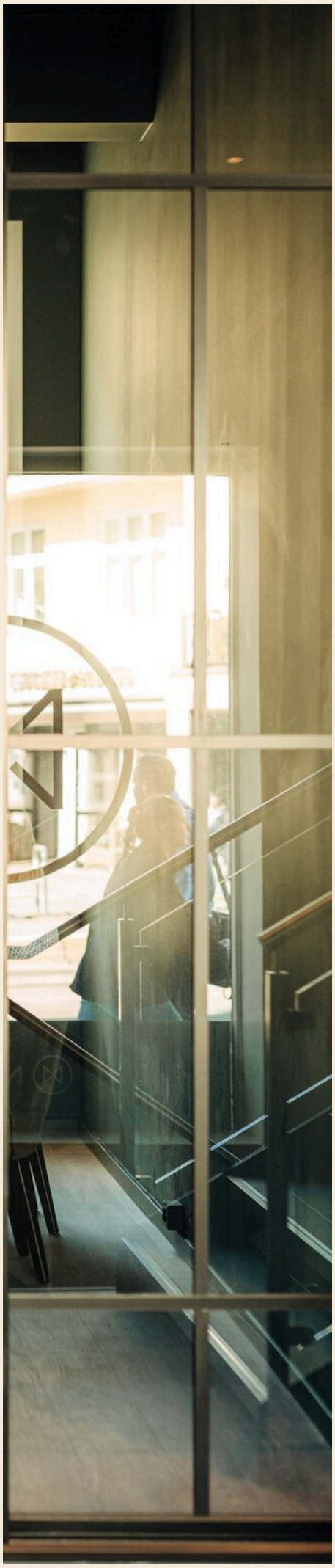

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik Skien og Porsgrunn

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.



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

### Klageorgan

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

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

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0144/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Falkåsen 34 3743 SKIEN
Matrikkel: Gnr 2, bnr 796 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Beathe Gundersen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776