

Risinglia 3 D



Velkommen til

Risinglia 3 D



Salgsoppgaven produsert 4. oktober 2023

SKIEN - RISING

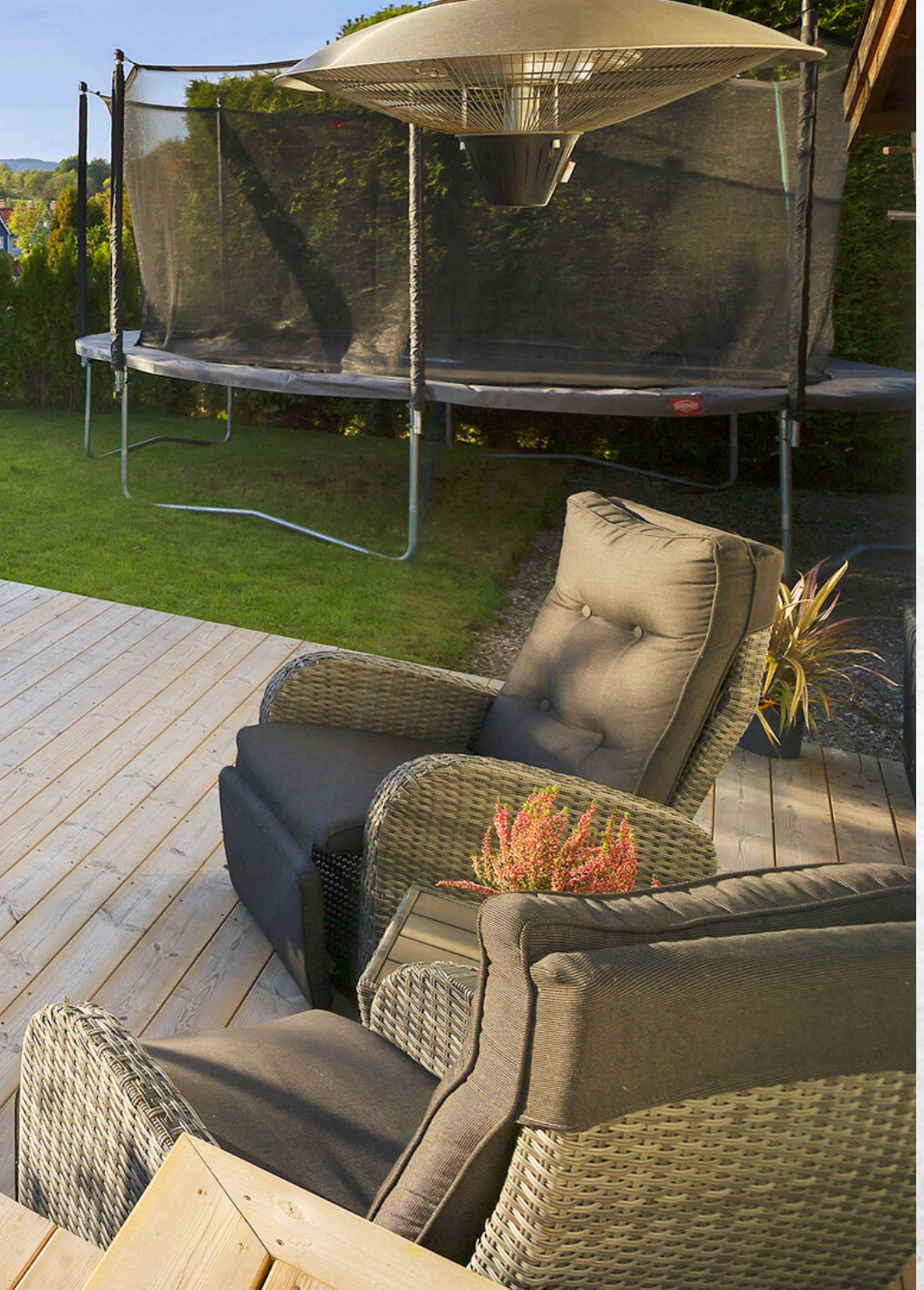
Ønsker du lettstelt og energieffektivt rekkehus med nytt tak, ny kledning, nye vinduer mm? Svært attraktiv beliggenhet!

Prisantydning	2 490 000,-
Fellesgjeld	377 820,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	2 879 570,-
Fellesutgifter	6 522,-
Felles formue	35 811,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1952
Tomt	4668 kvm, eiet
Megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no




STORAGE



Kort fortalt

Enderekkehus med fin og usjenert uteplass. Idyllisk og barnevennlig hage med gressplen, frukttrær og diverse beplantning. Denne hagen har spesielt god beliggenhet med veldig gode solforhold.

Utvendig blir dette som nye boliger med bl.a.

- Ny drenering m/10 cm. etterisolering
- Nye inngangspartier.
- Nye fasader med 10 cm. etterisolering.
- Nye vinduer, dører og balkongdører.
- Nytt tak med 20 cm. etterisolering.

Området på Rising er etterspurt og veletablert, og her er det kort avstand til dagligvareforretning (SPAR) og det er fin og trygg skolevei til Gjerpen skole

Boligen er smakfullt innredet, og her "kan man flytte rett inn". Pent kjøkken, flislagt bad, koselig stue og 3 soverom, vaskerom og kjellerstue med stort vindu (ikke bruksendret). Varmepumpe og mulighet for peisovn

Arealer og innhold

BRA-i:	119 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 39 kvm.
Total BRA: 39 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 29 kvm.

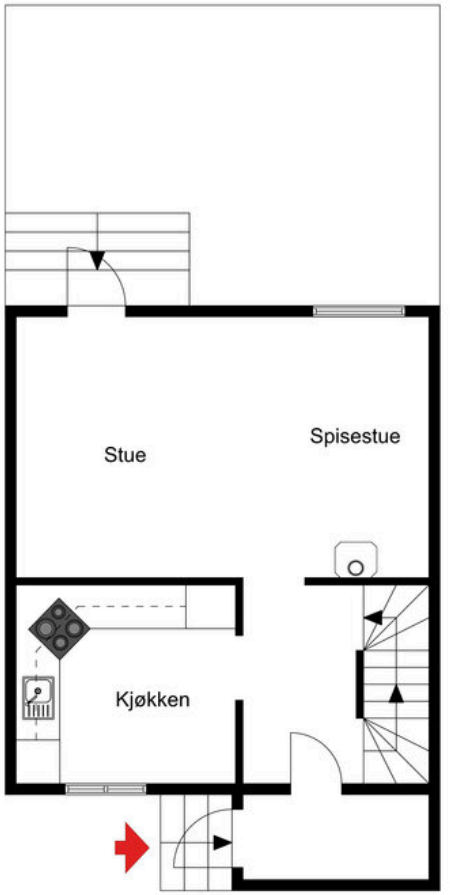
2. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue/spisestue og kjøkken
2. etasje: Gang, trapperom, bad, 2 soverom og garderoberom/soverom
U. etasje: Trapperom, kjellerstue/soverom (ikke godkjent), vaskerom og 2 boder

Terrasse på 29 kvm.

NORDVIK

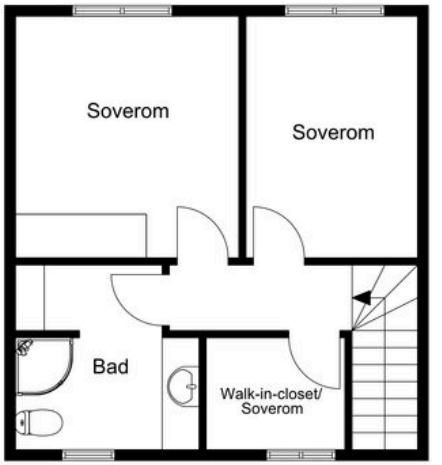


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Hovedplan

NORDVIK

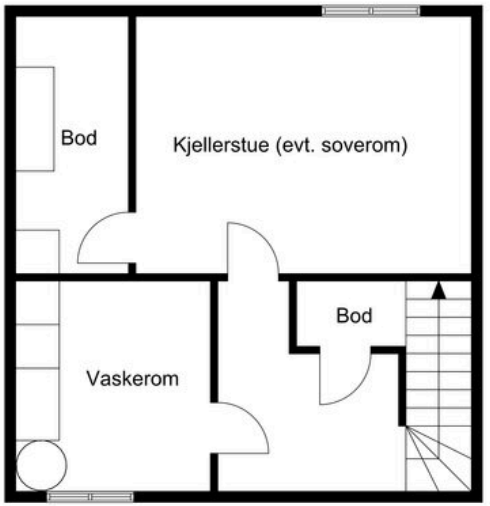


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

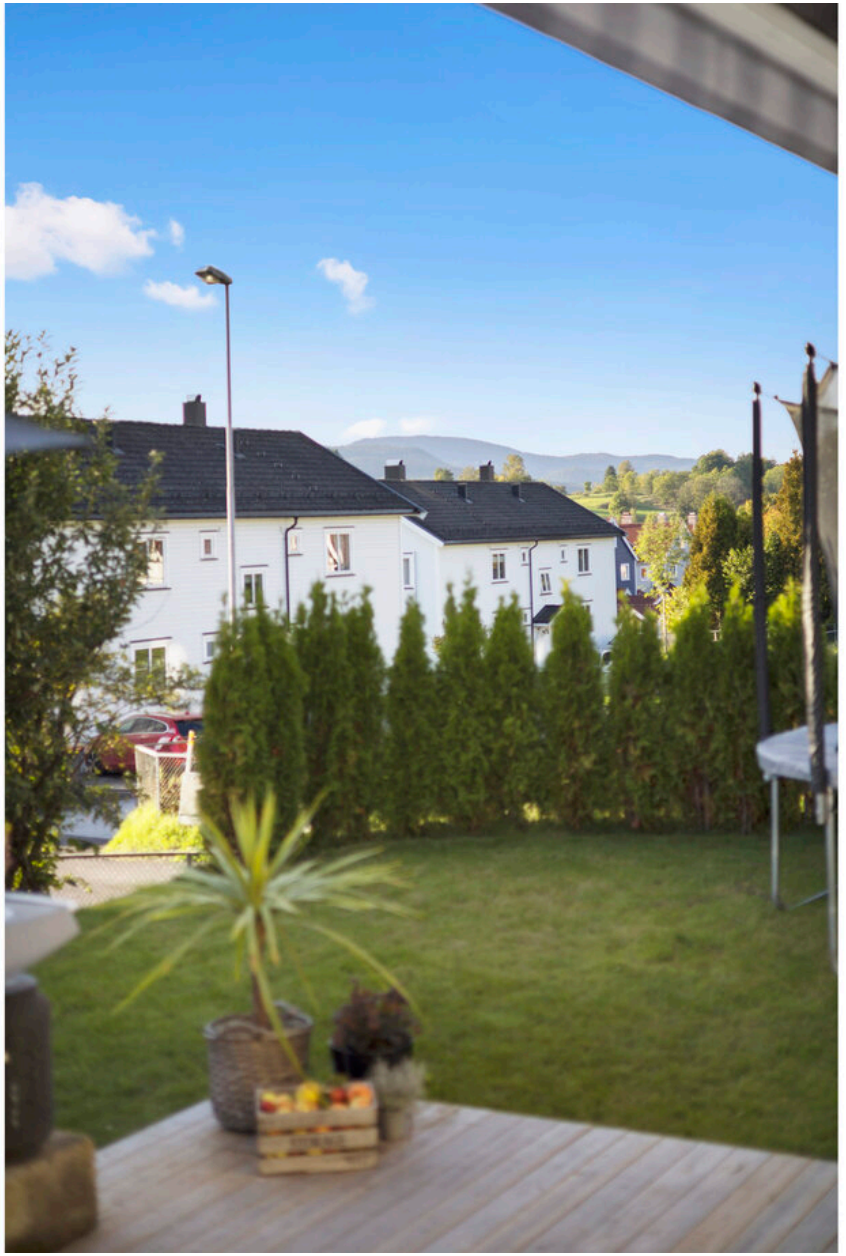
2. etasje

NORDVIK



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**



Kjeller (drenert og satt inn rømingsvindu, men kjellerstue/soverom ikke omsøkt/bruksendret)


D
3

























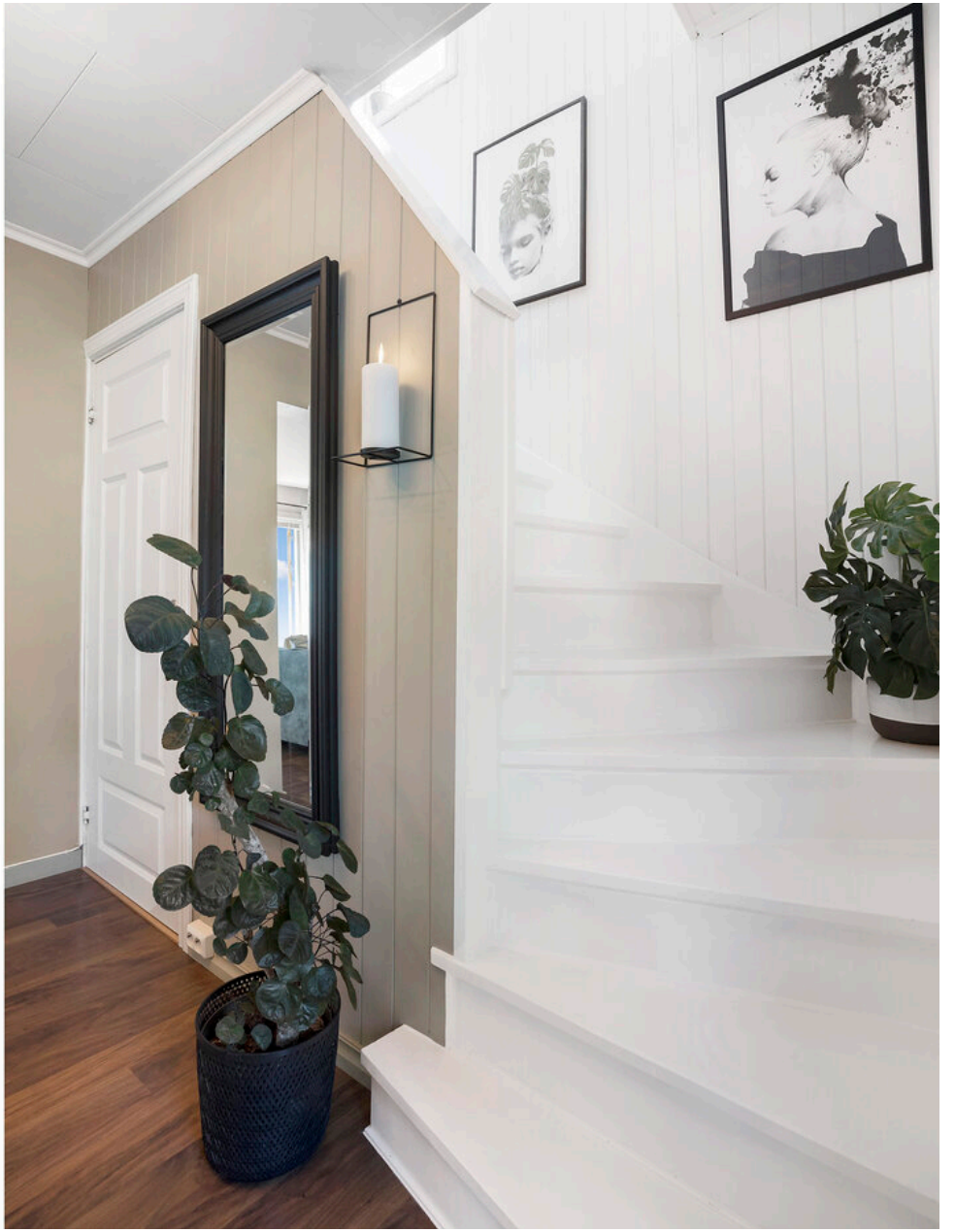

LIFE
is
inside
15:55















Informasjon

Risinglia 3 D

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
24-0186/23

Adresse
Risinglia 3 D 3716 SKIEN

Matrikler
Gnr 58, bnr 142 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Yvonne Thorsen

Kjøpesum og omkostninger
2 490 000,- (Prisantydning)
377 820,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 867 820,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 869 170,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 879 570,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader per måned
Kr 6 522,-

Felleskostnader inkluderer
Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett.
Felleskostnadene er nå fordelt slik:
Kr. 4.720,- Felleskostnader
Kr. 602,- Avdrag lån
Kr. 1200,- Renter lån

Arbeidene som skal utføres vil medføre en betydelig økning i felleskostnader og andel fellesgjeld. Foreløpig har ikke borettslaget fått inn anbud fra entreprenører, så det er ikke endelig avklart hva dette vil koste og hva fremtidig felleskostnad/fellesgjeld vil bli. Konf. megler. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Objekttype
Rekkehus

Navn borettslag og organisasjonsnummer
Rising 1 Borettslag
Org. nr: 948497603

Andelsnummer
11

Om borettslaget
Det er en fellesbod i borettslaget hvor det er satt bl.a. hekklipper, kantklipper, motorsag, gressklipper og snømåke som er til felles bruk.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har planer om å renovere alle byggene. Dette vil medføre en betydelig økning av felleskostnadene og fellesgjeld. Renoveringen omfatter ny kledning, vinduer, etterisolasjon, drenering og nytt tak.

Styreleder opplyser om at dette ikke er vedtatt enda, og at teknisk avdeling hos SBBL er i gang med saken. D
- Styret informerer nye beboere om at dere selv har ansvar for vedlikehold og skader på markisene.
-Mange andelseiere ønsker å ha boder i hagen. Plasseringen av disse må være slik at de ikke sjenerer naboene. Da hagearealet er noe ulikt må man bli enige med naboene om plasseringen. Størrelsen på boden må ikke overskride 8 kvm, og høyden må ikke overstige 2,65m.

Areal
P-rom: 115 kvm, BRA: 119 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
1

Byggeår
1952

Takstmann
Takstforum Telemark AS v/ Jørn T. Hansen

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Bolig fra 1952. Støpt grunnmur. Vegger i bindingsverk med stående kledning. Drenert på 2 sider, nord og vest. Platting og levegger fra 2023. Kjeller med ny utforet vegg mot nord og vest. Overflater er malt i 2020. 1. etasje med eldre laminatgulv, nye gipsplater på vegger og tak i stue. 2. etasje med malt laminatgulv og malte vegger og tak. Kjøkken fra 2009. Bad i 2. etasje fra 2009. Vaskerom fra byggeår. Borettslaget har planlagt bla oppgraderinger utvendig. Drenering på fremsiden, kledning, vinduer og takstein i følge eier.

Utvendig
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Inspisert fra loftsluke. Loft er etterisolert. Uisolert loftsluke. Ventiler i gavler. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et nyere vindu i PVC i kjeller. Bygningen har nyere malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2021. Ny platting og levegger. Markise er montert. Støpt trapp til inngang. Carport på siden av bolig. Grus og vegger med spalte/lekte kledning. Papp taktekking.

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har malte plater og trepanel. Overflater er godt oppgradert med maling. Nye gipsplater på vegger og tak i stue. Kjeller er noe ombygd. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolasjon i bjelkelag er ukjent. Kjeller med 16 mm skjevhet på soveromsgulv. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier i følge tidligere eier. Dokument er ikke fremvist. Boligen har mursteinspipe. Ingen vedovn. Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Vegg er ny 2020. Ingen skader blir registrert ved utforede vegger mot grunnmur i kjeller/soverom. Uavhengig av dette vil det over tid være påregnelig med følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga. fuktinnslag grunnet eldre drenering. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder.

Antall TG 2 er 14 stk og gjelder:
Utvendig: taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, utvendige trapper. Dette er under vurdering om skal pusses opp i regi av borettslaget.
Innvendig: etasjeskille/gulv mot grunn, pipe og ildsted, innvendige dører. Våtrom overflater gulv bad. Kjøkken avtrekk.
Tomteforhold: drenering og terrengforhold.

Antall TG 3 er 2 stk og gjelder:
Innvendig: Trapper
Våtrom: Vaskerom må oppgraderes

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Det er drenert ferdig på to av veggene til boligen, mangler en siden, dette skal gjøres til våren

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Taket/platene på carport siver drypp/vann noen steder. Men carport må demonteres under oppussingen av boligen, da tenkte u.t legge nye plater og gjøre det riktig.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet stikk kontakter, til sort

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Eltilsyn fra Skagerak utført 03.11.2017 ingen mangler ved tilsyn

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering,
murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Hatt snekker kompis til å hjelpe med med noen ting. Venne tjeneste

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Nye levegger, nye terrasser. Ekre bygg / borettslaget regi

Er det foretatt radonmåling?
Det er utført før min tid i boligen. Ingen behov for tiltak

Radonmåling
År: 2017. Ingen behov for tiltak

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
I 2024 skal det etter planen utføre diverse omfattende rehab av nødvendig vedlikehold. Alt planlegges og utføres av borettslaget/koordineres derfra. Ikke no arbeid som blir pålagt beboer (utenom å nedmontere egen carport)

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Boligen skal rehabilitere til fresh ny dagens standard, som vil trolig gi boligen høyere verdi. Husleien vi øke, da det koster å utføre ny kledning, tak, isolering osv. ikke fått eksakt sum

Tilleggskommentar
Temperatur innstilling på komfyr er litt unøyaktig, må ha høyre temp for å oppnå faktiske temp. Men fungerer. Ikke alle tak lamper følger bolig. Trampoline følger bolig om ønske, evt salg av noen møbler.

Selger har tegnet boligselgerforsikring

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

Energimerking

F - oransje

Ytterligere informasjon om energiklasse

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 oppvarming. Varmepumpe i stuen, varmekabler i gulv på bad. Det er pipeløp i stuen, og mulighet for å montere peisovn hvis ønskelig.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk på ca 10.500 kWh pr. år.

Innhold

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue/spisestue og kjøkken
2. etasje: Gang, trapperom, bad, 2 soverom og garderoberom/soverom
U. etasje: Trapperom, kjellerstue/soverom (ikke godkjent), vaskerom og 2 boder
Terrasse på 29 kvm.

Standard

Velkommen inn i hyggelig entré med god oppbevaringsplass i plassbygd garderobeskap og plass til øvrige entrémøbler som skohylle og knaggrekke. Videre er det inngang til gang/trapperom med plass til kommode eller skap. Fra gangen er det adkomst til kjøkken på venstre hånd og stue/spisestue rett frem. Trapp til boligens 2. etasje og underetasje.

Stue og spisestue

Lys og trivelig stue/spisestue, med plass til sofagruppe, tv-benk og spisebord. Varmepumpe i stuen sørger for god oppvarming av boligen. Fra stuen er det utgang til solrik og romslig terrasse med god plass til utegrupper. Levegg skjermer godt mot nabo og for innsyn. Det er montert markise.

Kjøkken

Tidløst kjøkken med takhøy innredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er god oppbevaringsplass i overskap, underskap/skuffer og høyskap. Det er fliser på vegg over kjøkkenbenk. Ved vinduet er det plass til koselig spisebord. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Bad og vaskerom

Badet er i boligens 2. etasje og har fliser med varme i gulv og fliser på vegger. Badet inneholder dusjkabinett, gulvstående wc og baderomsinnredning. Innredningen har skuffer med overliggende hel servantplate, overhengende speil med integrert belysning og sideskap. I tillegg er det oppbevaringsplass i vegghengt innredning bestående av trådkurver og hyller. Badet er opprinnelig soverom iht. originale byggetegninger. Separat vaskerom i boligens underetasje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benk for bretting av tøy. Her er også boligens varmtvannsbereder plassert.

Soverom

Det er 3 soverom i boligens 2. etasje. 2 av rommene er i dag innredet meg dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Soverom 3 benyttes i dag som garderoberom. Soverom/kjellerstue er opprinnelig bod iht. originale tegninger og er ikke omsøkt/bruksendret, men her det nylig drenert og det er montert rømningsvindu.

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen har en meget attraktiv beliggenhet på Rising ca. 3 km nord for Skien sentrum. Dette er et trivelig barnevennlig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Korte avstander til forskjellige fasiliteter som Skien sentrum har å by på. Kort vei til barne- og ungdomsskole, dagligvarebutikker (både Kiwi og Spar Rising), barnehage, flotte turterreng og golfbane m.m. Bussforbindelser fra Luksefjellvegen, samt gode bussforbindelser fra bussterminalen Landmannstorvet, og gode bussforbindelser fra Skien Jernbanestasjon (kun få min. gange fra boligen). Gangavstand til Skien togstasjon med forbindelse til Vestfoldbanen.

Tomtestørrelse

4668 kvm

Beskrivelse av tomt

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

Parkering

Parkering i tilbygd carport.

Adkomst

Fra Skien sentrum, følg Kongens gate nordover. Ta andre avkjørsel i første rundkjøring og følg veien. Deretter tar du første avkjørsel i neste rundkjøring, så andre avkjørsel i den tredje rundkjøringen. Følg veien, så svinger du til venstre og inn på Luksefjellvegen. Sving til venstre inn på Petersborgvegen, deretter tar du andre vei til venstre. Kjør rett frem og du får boligen på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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.

Forretningsfører

GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl. SBBL)

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 377 820,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 26.09.2023
Fellesgjeld: Borettslagets lån utgjør totalt kr 4 533 841,- pr. 26.09.2023, og er tatt opp i Sparebank1 Sørøst Norge. Renten på lånet utgjør 4,99 % pr 26.09.2023.
Restløpetid er 29 år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har planer om å renovere alle byggene. Renoveringen omfatter ny kledning, vinduer, etterisolasjon, drenering og nytt tak.

Da vil boligene bli som nye utvendig, og iflg. styreleder håper de å oppnå energiklasse B som gir dem muligheten for "grønt lån" som gir bedre rente og betingelser.

I finansieringstilbudet fra banken er det åpnet for 5 års avdragsfrihet fra tidspunktet byggelånet konverteres til langsiktig lån. Det innebærer at det kan betales bare renter i den avdragsfrie perioden, slik at økningen kan trappes opp over tid.

Det jobbes nå med å innhente anbud og få oversikt over hva prosjektet vil koste. For å dekke opp for rentekostnadene av lånet må de mnd. felleskostnader økes etter endt prosjekt.

En foreløpig oversikt basert på "gamle" priser gir dette følgende brutto økning, men det er forventet at husleien vil ha en noe lavere økning pga. anbudene forventes lavere enn budsjettert i "worst-case":

1. Endt prosjekt, senhøst 2025: kr. 7.031,-
2. Endt avdragsfri periode 2030: kr. 8.769,-

Prosjektet er også tildelt 1.950.000,- i støttemidler fra Enova. Kriterier for å få disse medfører en merkostnad i forhold til den opprinnelige kostnadsrammen, der det

blant annet skal etableres solcelleanlegg på de vestre takflatene. Det forventes likevel at ca. 850.000,- kr av disse vil kunne brukes til delfinansiering av hovedprosjektet. Resten av beløpet vil finansiere solceller og merkostnader rundt ytterligere etterisolering o.l. Enova-tilskudd er foreløpig ikke beregnet inn i estimatet for økning av felleskostnader.
Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26107442846, Sparebank 1 Sørøst-Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.09.2023: 4.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 26.09.2023: 4 533 841
Andel av saldo: 377 820
Første termin/første avdrag: 28.09.2022 (siste termin 28.06.2052)
Avdrag fellesgjeld: Kr 602,-
Rentekostnader fellesgjeld: Kr 1 200,-

Dyrehold

Det tillates ikke husdyr uten godkjenning av styret og borettshaverne i huset. Det kreves skriftlig søknad.

Sikringsfond

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Andel fellesformue

Kr 35 811,-

Andel felles formue per dato

26.09.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 1 306 083 I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 176 022. Underskudd i 2022 skyldes kostnader i forbindelse med rehabilitering. Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 598 450,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 154 420,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien som primærbolig var kroner 598 450 i 2021.
Formuesverdien som sekundærbolig var kroner 2 154 420 i 2021.

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner,

og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Borettslagets forsikringsselskap

Forsikringsselskap If Skadeforsikring NUF
Polisenummer felles forsikring SP0000587935

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende, og er en del av kommuneplanen datert 25.05.23.

Ferdigattest brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Soverom i underetasje er i ikke bruksendret fra bod til soverom, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger borettslagets eiendom:

Bestemmelse om adkomstrett
Tinglyst 21.04.1959, dokumentnr. 400792
I 1959 ble del av eiendommen overdratt til Skiensfjordens kommunale kraftverk

med tillatelse til å oppføre en transformatorkiosk. Kraftselskapet har adkomstrett til tomten.

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.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett
Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 dager etter at SBBL 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 Skien boligbyggelag på kr. 7.769,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Gebyr forkjøpsrett
7769

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken koster kroner 10 400, og inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Renteforsikring.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig, hvis

salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

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

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,3 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7.700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2.000,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.
Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. januar 2025

Ansvarlig megler

Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Risinglia 3 D

Risinglia 3D

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 357 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 268 elever, 16 klasser	20 min 1.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 4.6 km

Offentlig transport

Rising Linje P6	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, R55	17 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

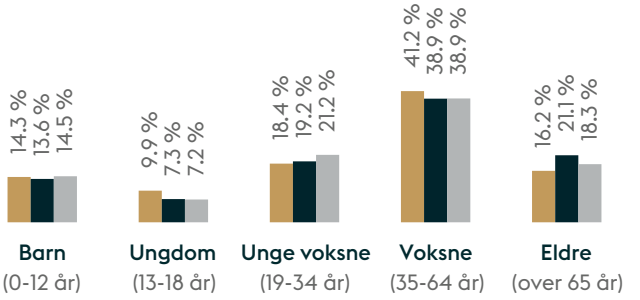
Barnehager

Gjerpenshavna barnehage (1-5 å... 78 barn	18 min 1.4 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 87 barn	22 min 1.8 km
Tufte barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Spar Rising	4 min
Kiwi Risingveien	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rising/Grini	1 824	811
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Fossum Arena	19 min
Gjerpen idrettsanlegg	19 min
Family Sports Club Sprek Friti...	7 min
Nr1 Fitness Skien	7 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skien og Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Skien & Porsgrunn

Oppdragsnr.
24-0186/23

Selger 1 navn
Yvonne Thorsen

Gateadresse
Risinglia 3 D

Poststed
SKIEN

Postnr
3716

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: If forsikring
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0186/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det er drenert ferdig på to av veggene til boligen, mangler en siden, dette skal gjøres til våren.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Taket/platene på carport siver drypp/vann noen steder. Men carport må demonteres under oppussingen av boligen, da tenkte u.t legge nye plater og gjøre det riktig.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Byttet stikk kontakter, til sort .

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Eltilsyn fra Skagerak utført 03.11.2017 Ingen mangler ved tilsyn

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hatt snekker kompis til å hjelpe med med noen ting. Venne tjeneste .

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Nye levegger, nye terrasser.
Arbeid utført av: Ekre bygg / borettslaget regi

Document reference: 24-0186/23

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført før min tid i boligen. Ingen behov for tiltak.

21.1 Radonmåling

År: 2017

Verdi: Ingen behov for tiltak.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2024 skal det etter planen utføre diverse omfattende rehab av nødvendig vedlikehold. Alt planlegges og utføres av borettslaget/koordineres derfra. Ikke no arbeid som blir pålagt beboer (utenom å nedmontere egen carport) .

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen skal rehabilitere til fresh ny dagens standard, som vil trolig gi boligen høyere verdi. Husleien vi øke, da det koster å utføre ny kledning, tak, isolering osv. Ikke fått eksakt sum.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24-0186/23

Tilleggskommentar

Temperatur innstilling på komfyr er litt unøyaktig, må ha høyre temp for å oppnå faktiske temp. Men fungerer. Ikke alle tak lamper følger bolig. Trampoline følger bolig om ønske, evt salg av noen møbler.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

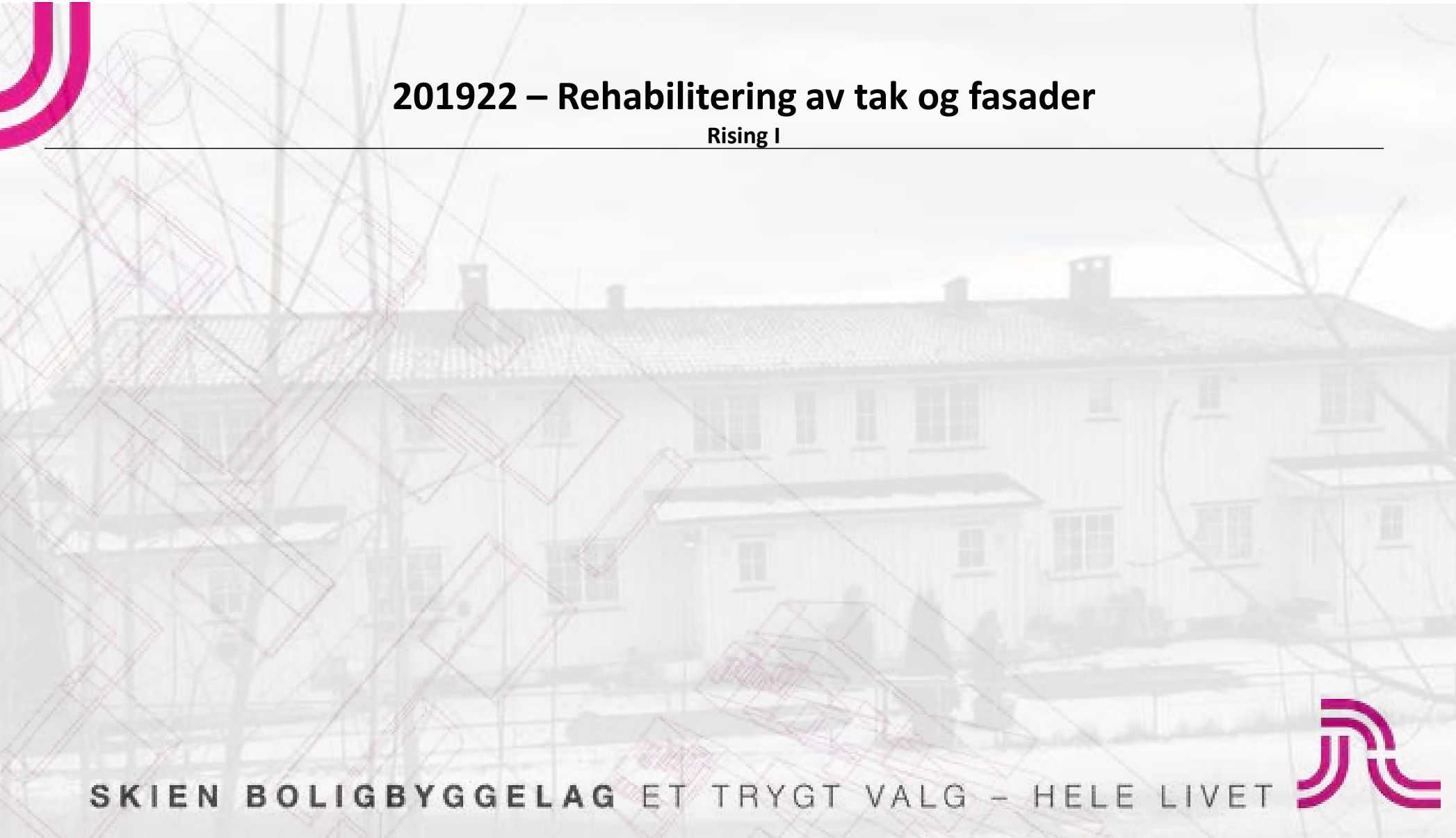
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24-0186/23

201922 – Rehabilitering av tak og fasader

Rising I



Oversikt tiltak

Drenering og etterisolering

- **Drenering m/thermodren**
  - 10cm etterisolering
  - Puss eller grunnmursplater langs alle grunnmurer
  - Tilvalgsmulighet: større kjellervinduer m/lysgrav
- **Nye inngangspartier**
  - 4,8kvm normal standard
- **Komplett fasaderehabilitering**
  - 10cm etterisolering
  - Omkledning
  - Nye vinduer, dører og balkongdører
  - Nye lufteventiler
- **Komplett takrehabilitering**
  - Nytt undertak
  - Brannskillere helt opp til loft
  - Ombygging til diffusjonsåpent tak med 20 års systemgaranti fra Isola
  - 20cm etterisolering tak
  - Rehabilitering av fyringspiper med rørinnsatser av stål
- **Asfaltering av uteområder**

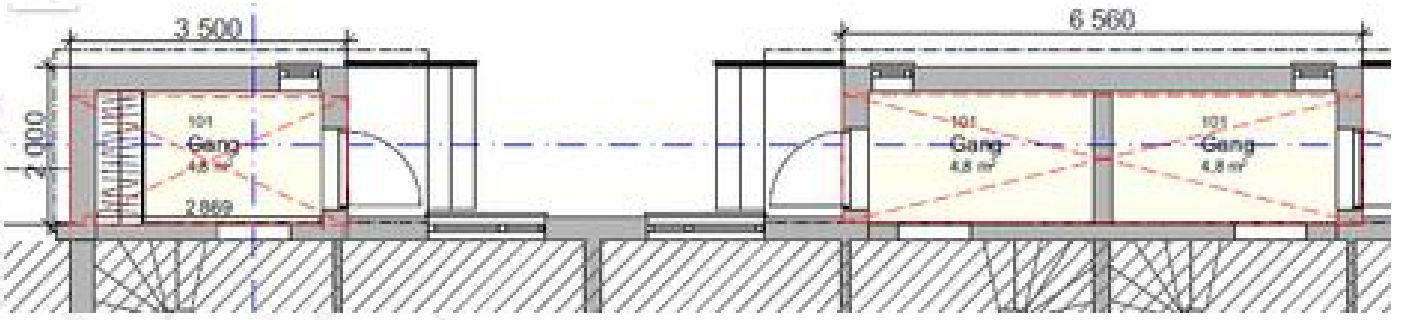




Oversikt tiltak

Nye inngangspartier

- **Drenering m/thermodren**
  - 10cm etterisolering
  - Puss eller grunnmursplater langs alle grunnmurer
  - Tilvalgsmulighet: større kjellervinduer m/lysgrav
- **Nye inngangspartier**
  - 4,8kvm normal standard
- **Komplett fasaderehabilitering**
  - 10cm etterisolering
  - Omkledning
  - Nye vinduer, dører og balkongdører
  - Nye lufteventiler
- **Komplett takrehabilitering**
  - Nytt undertak
  - Brannskillere helt opp til loft
  - Ombygging til diffusjonsåpent tak med 20 års systemgaranti fra Isola
  - 20cm etterisolering tak
  - Rehabilitering av fyringspiper med rørinnsatser av stål
- **Asfaltering av uteområder**



Oversikt tiltak

Komplett fasaderehabilitering

- **Drenering m/thermodren**
  - 10cm etterisolering
  - Puss eller grunnmursplater langs alle grunnmurer
  - Tilvalgsmulighet: større kjellervinduer m/lysgrav
- **Nye inngangspartier**
  - 4,8kvm normal standard
- **Komplett fasaderehabilitering**
  - 10cm etterisolering
  - Omkledning
  - Nye vinduer, dører og balkongdører
  - Nye lufteventiler
- **Komplett takrehabilitering**
  - Nytt undertak
  - Brannskillere helt opp til loft
  - Ombygging til diffusjonsåpent tak med 20 års systemgaranti fra Isola
  - 20cm etterisolering tak
  - Rehabilitering av fyringspiper med rørinnsatser av stål
- **Asfaltering av uteområder**



Oversikt tiltak

Komplett takrehabilitering

- **Drenering m/thermodren**
  - 10cm etterisolering
  - Puss eller grunnmursplater langs alle grunnmurer
  - Tilvalgsmulighet: større kjellervinduer m/lysgrav
- **Nye inngangspartier**
  - 6,5kvm normal standard
- **Komplett fasaderehabilitering**
  - 10cm etterisolering
  - Omkledning
  - Nye vinduer, dører og balkongdører
  - Nye lufteventiler
- **Komplett takrehabilitering**
  - Nytt undertak
  - Brannskillere helt opp til loft
  - Ombygging til diffusjonsåpent tak med 20 års systemgaranti fra Isola
  - 20cm etterisolering tak
  - Rehabilitering av fyringspiper med rørinnsatser av stål
- **Asfaltering av uteområder**

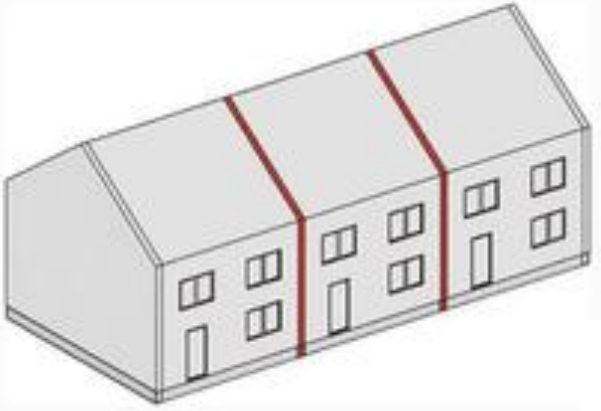


Fig. 2. SINTEF anbefaler at skillevegger mellom boenheter i rekkehus føres helt opp til taktekkingen og at hele takflaten isoleres. Ill: Byggforskserien/SINTEF



Prinsippskisse isolert skråtak (Pro/Pro Super/Pro Xtra)

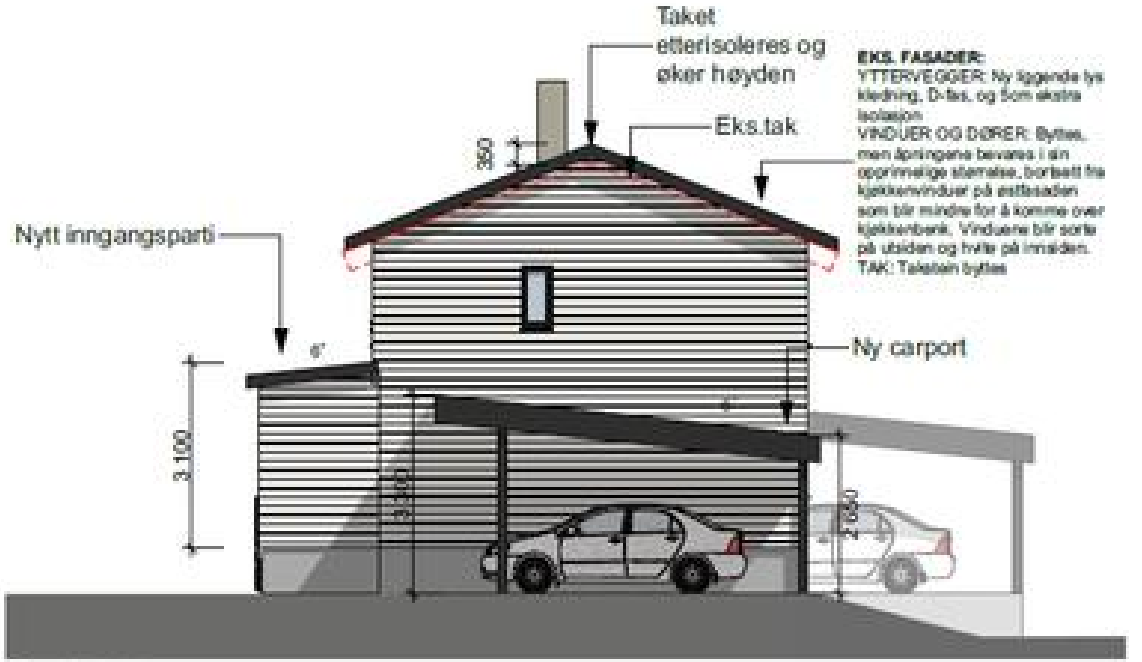
Nytt tegningsgrunnlag



Nytt tegningsgrunnlag



Nytt tegningsgrunnlag



Fasade Nord

Økonomi

Total kostnadsramme / maksimalt lånebeløp er 18.500.000,-

8.769,- kr. mnd. felleskostnad per andel ved 5,5% rente og 30 års nedbetaling.

Mulighet for avdragsfrihet i 5 år, slik at økningen i denne perioden blir ca. 7.000,- kr

Investeringsstøtte fra Enova

enova

Takk for din søknad om tilskudd for 201922 - Rehabilitering av tak og fasader med saksnummer 24/5935.

Prosjektet har blitt innvilget tilskudd. Tilskuddsbrevet beskriver betingelser for tilskuddet. Tilskuddsbrevet må signeres innen 07.05.2024. Dersom fristen ikke overholdes kan dere miste retten til tilskuddet.

I følge søknaden har ERIK WALDEMARSEN fullmakt til å signere tilskuddsbrevet på vegne av virksomheten. Signering gjøres elektronisk i Enovas søknad og rapporteringssenter. Gå til hjemmesiden til Enova og velg LOGG INN øverst på siden, du vil da finne påloggingen til søknads- og rapporteringssenteret for bedrifter. MERK: Dersom du har flere kontoer registrert i søknadssenteret, vær sikker på at du har valgt korrekt konto for signering etter innlogging.

Lykke til med gjennomføringen av prosjektet.

Enova SF

Denne e-posten er sendt fra en ubetjent e-postadresse, det fungerer derfor ikke å svare på denne beskjeden.

enova

Tilskuddsbrev

Saksnummer: 24/5935

I forbindelse med tilskudd til 201922 - Rehabilitering av tak og fasader er følgende avtalt mellom RISING I BORETTSLAG (Tilskuddsmottaker) og Enova SF (Enova):

Opplysninger om tilskuddsmottaker:

Firmanavn: RISING I BORETTSLAG

Adresse: Cappelens gate 11, 3717 SKIEN

Organisasjonsnummer: 948497603

Tilskuddsmottakers representant: Erik Waldemarsen

1. Tilskuddsbeløp og prosjektets resultatmål

Enova har innvilget et tilskudd fra Klima- og energifondet på 10,2% av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til 1 950 000 kroner, til delvis finansiering av prosjektet: 201922 - Rehabilitering av tak og fasader (prosjektet).

Tilskudd er gitt under støtteprogram Forbedring av energitilstand i boligselskap.

Prosjektet forventes å oppnå følgende resultat:

Primærresultat :	144 195	kWh

Investeringsstøtte fra Enova

enova

Takk for din søknad om tilskudd for 201922 - Rehabilitering av tak og fasader med saksnummer 24/5935.

Prosjektet har blitt innvilget tilskudd. Tilskuddsbrevet beskriver betingelser for tilskuddet. Tilskuddsbrevet må signeres innen 07.05.2024. Dersom fristen ikke overholdes kan dere miste retten til tilskuddet.

I følge søknaden har ERIK WALDEMARSEN fullmakt til å signere tilskuddsbrevet på vegne av virksomheten. Signering gjøres elektronisk i Enovas søknad og rapporteringssenter. Gå til hjemmesiden til Enova og velg LOGG INN øverst på siden, du vil da finne påloggingen til søknads- og rapporteringssenteret for bedrifter. MERK: Dersom du har flere kontoer registrert i søknadssenteret, vær sikker på at du har valgt korrekt konto for signering etter innlogging.

Lykke til med gjennomføringen av prosjektet.

Enova SF

Denne e-posten er sendt fra en ubetjent e-postadresse, det fungerer derfor ikke å svare på denne beskjeden.

enova

Tilskuddsbrev

Saksnummer: 24/5935

I forbindelse med tilskudd til 201922 - Rehabilitering av tak og fasader er følgende avtalt mellom RISING I BORETTSLAG (Tilskuddsmottaker) og Enova SF (Enova):

Opplysninger om tilskuddsmottaker:

Firmanavn: RISING I BORETTSLAG

Adresse: Cappelens gate 11, 3717 SKIEN

Organisasjonsnummer: 948497603

Tilskuddsmottakers representant: Erik Waldemarsen

1. Tilskuddsbeløp og prosjektets resultatmål

Enova har innvilget et tilskudd fra Klima- og energifondet på 10,2% av godkjente prosjektkostnader, oppad begrenset til 1 950 000 kroner, til delvis finansiering av prosjektet: 201922 - Rehabilitering av tak og fasader (prosjektet).

Tilskudd er gitt under støtteprogram Forbedring av energitilstand i boligselskap.

Prosjektet forventes å oppnå følgende resultat:

Primærresultat :	144 195	kWh

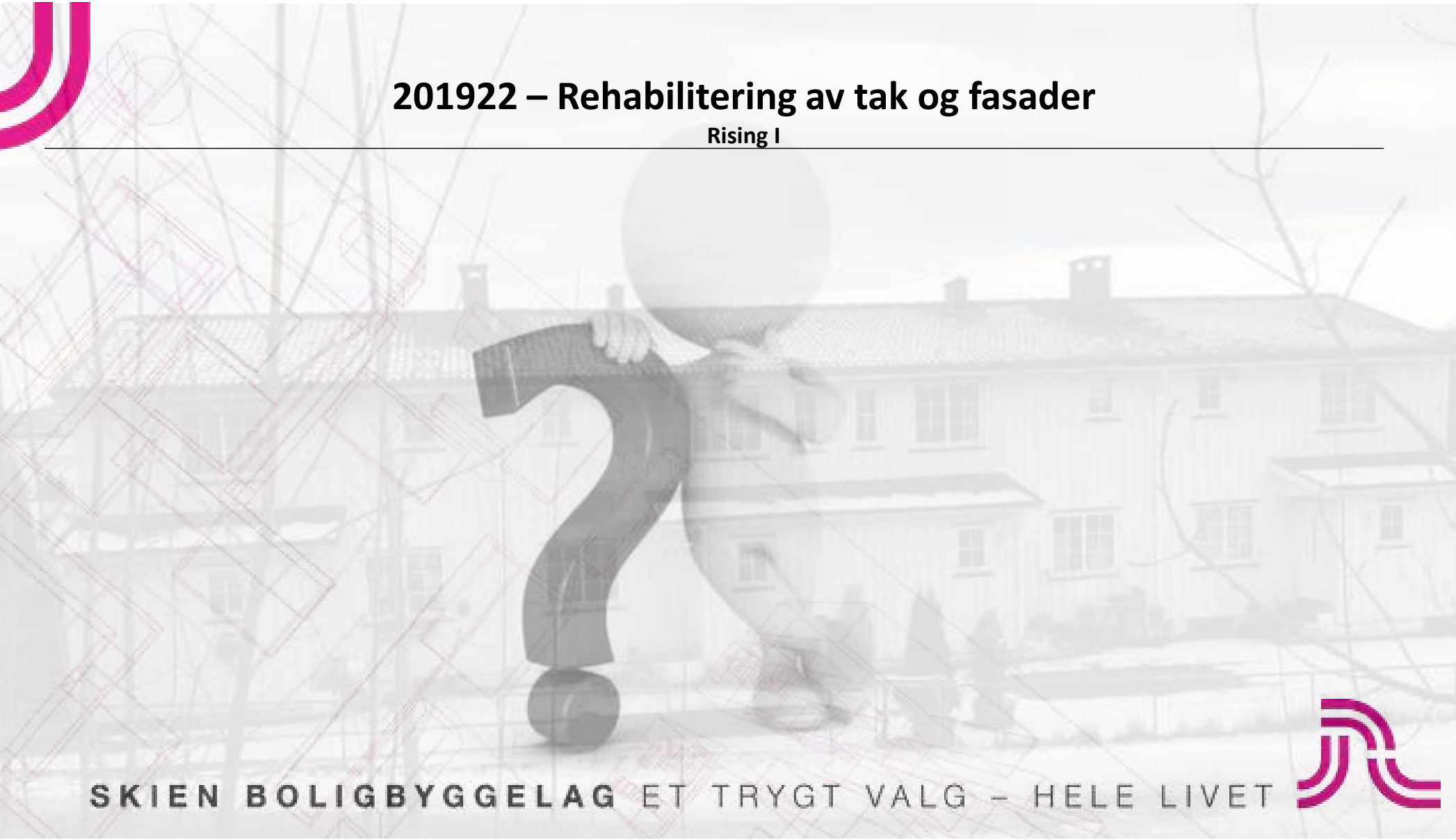
Ekstra tiltak iht. Enova søknad

Hovedtrekk:

- 25 cm etterisolering i yttertak, slik at tykkelse blir totalt 37 cm
- Solcelleanlegg vestre takflater med årlig beregnet produksjon 30.000kWh
- 3-lags glass uverdi 0,9

201922 – Rehabilitering av tak og fasader

Rising I



SKIEN BOLIGBYGGELAG ET TRYGT VALG – HELE LIVET

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 58, bnr. 142
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 16.10.2024 Rapportdato: 17.10.2024 Oppdragsnr.: 19188-1350 Referansenummer: EO1139

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS Sertifisert Takstingeniør: Jørn T. Hansen Vår ref:

TAKSTFORUM
Telemark

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset tilgjengelige 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 brukendringer, 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.

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

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

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1952.
Støpt grunnmur.
Vegger i bindingsverk med stående kledning.
Drenert på 2 sider, nord og vest.
Platting og levegger fra 2023.
Kjeller med ny utført vegg mot nord og vest.
Overflater er malt i 2020.
1 etasje med eldre laminatgulv, nye gipspalter på vegger og tak i stue.
2 etasje med malt laminatgulv og malte vegger og tak.
Kjøkken fra 2009.
Bad i 2 etasje fra 2009.
Vaskerom fra byggeår.

Borettslaget har planlagt bla oppgraderinger utvendig.
Drenering på fremsiden, kledning, vinduer og takstein i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Inspisert fra loftsluke.
Loft er etterisolert.
Uisolert loftsluke.
Ventiler i gavler.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et nyere vindu i PVC i kjeller.
Bygningen har nyere malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2021.
Ny platting og levegger.
Markise er montert.
Støpt trapp til inngang.
Carport på siden av bolig.
Grus og vegger med spalte/lekte kledning.
Papp taktekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er godt oppgradert med maling.
Nye gipsplater på vegger og tak i stue.
Kjeller er noe ombygd.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolasjon i bjelkelag er ukjent.

Kjeller med 16 mm skjevhet på soveromsgulv.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier i følge tidligere eier.
Dokument er ikke fremvist.

Boligen har mursteinspipe. Ingen vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.
Vegg er ny 2020.

Ingen skader blir registrert ved utførede vegger mot grunnmur i kjeller/soverom. Uavhengig av dette vil det over tid være påregnelig med følgeskader i utførede trekonstruksjoner pga fuktinnslag grunnet eldre drenering.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder.

VÅTROM Gå til side

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Oppkant på dør med eikelist og silikon mot gulv.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett fra 2020.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Hulltaging kunne ikke gjøres mot dusjhjørne.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt gulv og malte murvegger.
Endeplate og opplegg til vaskemaskin.
Lufting gjennom vindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger på vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.
Røykvarsler og brannslukknings apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1952. Nyere drenering på nord og vestvegg i følge eier.
Bygningen har pusset og malt grunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Svakt skrånende terreng og opparbeidede uterealer.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er opplyst fra 2013. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side
Forutsetninger og vedlegg Gå til side
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

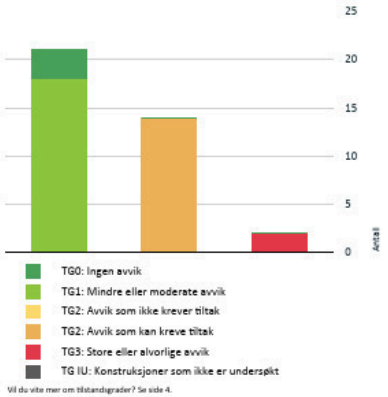
Kjeller er bygd om. Det er laget soverom/kjellerstue og delevegger er flyttet.

Rom i kjeller er ikke godkjente rom og er søknadspliktige. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel eller omvendt.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

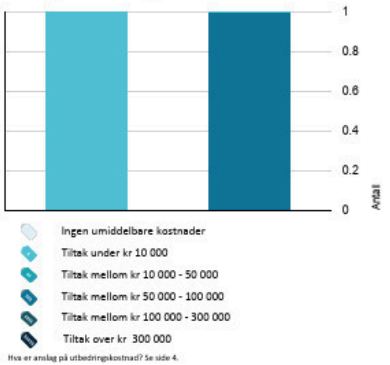
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.
Rapport er oppdatert 16/10- 2024.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysning fra eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Utvendige oppgraderinger er planlagt av borettslaget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• 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.



Takstein på rekkehus.



Papp taktekking på carport.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Takrenner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vegger er antatt uisolerte.
Stedvis blåser i maling på kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Isolering og omkledning er planlagt av borettslaget.

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Råteskader og blåser i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Inspisert fra loftsluke.
Loft er etterisolert.
Uisolert loftsluke.
Ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



Lite lufting ved raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et nyere vindu i PVC i kjeller.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Slitasje i maling.

TG 2 Dører

Bygningen har nyere malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

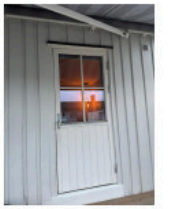
Utvendig slitasje på terrassedør. Opp sprekte kledning nederst på dør.
Dørvrider på terrassedør er feilmontert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold på terrassedør må regnes med.



Inngangsdør.



Terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Ny platting på 29m2 og levegger.
Markise er montert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Platting utenfor stue.

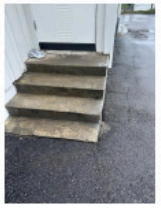
TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til inngang.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Rekkverk bør monteres.



Trapp til inngang.

TG 1 Andre utvendige forhold

Carport på siden av bolig.
Grus og vegger med spalte/lekte kledning.
Papp taktekking.

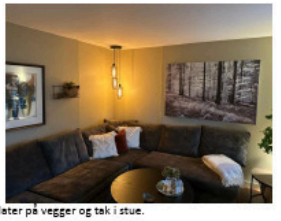


Carport.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Overflater er godt oppgradert med maling.
Nye gipsplater på vegger og tak i stue.
Kjeller er noe ombygd.



Nye gipsplater på vegger og tak i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Isolasjon i bjelkelag er ukjent.

Kjeller med 16 mm skjevhet på soveromsgulv.
1 etasje med 14 mm skjevhet i stuegulv og 1 mm på kjøkkengulv.
2 etasje med 12 mm skjevhet i gang gulv og 5 mm på soverom.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Noe skjevheter i gulv i 2 etasje.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier i følge tidligere eier.
Dokument er ikke fremvist.
Moderat radon i ommeradet i følge radonkart.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Ingen vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ved montering av vedovn bør feiervesen kontaktes.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.
Vegg er ny 2020.

Ingen skader blir registrert ved utforede vegger mot grunnmur i kjeller/soverom. Uavhengig av dette vil det over tid være påregnelig med følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga fuktinnslag grunnet eldre drenering.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

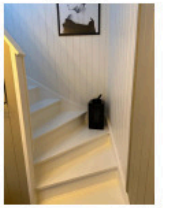
Store skjevheter i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk nederst i kjellertrapp.



Trapp til 2 etasje.

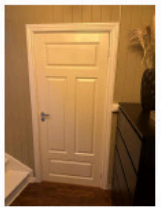
TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Malt innerdør.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Malt gulv og malte murvegger.
Endeplate og opplegg til vaskemaskin.
Lufting gjennom vindu.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG er satt på grunnlag av at vaskerom ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:
Vannpåkjenningene på vegger og gulv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan vaskerom brukes.
Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

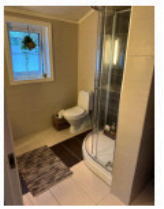
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Murvegger på vaskerom.
Ingen unormal fukt ble registrer med fuktindikator..

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Bad.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.
Oppkant på dør med eikelist og silikon mot gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent om det er oppkant/fuktsikring under dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kontroll om det er oppkant/fuktsikring under dørterskel bør utføres.



Eikelist under dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Sluk under dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

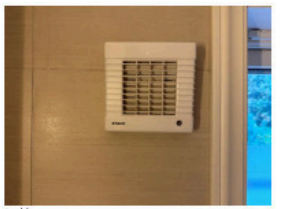
TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett fra 2020.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobe mot bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.
Hulltaging kunne ikke gjøres mot dusjhjørne.



Hulltaging og fuktmåling i vegg.

KJØKKEN

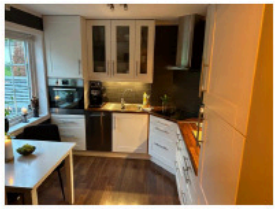
1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ikke mulig å se avtrekksrør som muligens går til pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontrollere om avtrekk gå til pipe.



Avtrekk over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vann skap.

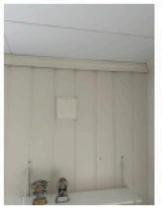
TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventil.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Vvtank på 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016
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 2009. Gjelder ikke stue.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Levetid på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

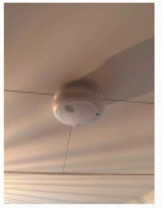
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Alder er ikke merket på brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1952. Nyere drenering på nord og vestvegg i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har pusset og malt grunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende terreng og opparbeidede utearealer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Asfaltert gårdsplass med manglende fall fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er opplyst fra 2013. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er opplyst fra 2013. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

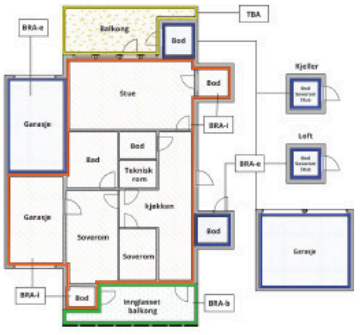
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	44			44	29
2 Etasje	36			36	
Kjeller	39			39	
SUM	**119**				**29**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Vindfang , Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken		
2 Etasje	Trapperom , Gang , Soverom/Garderobe , Soverom , Bad		
Kjeller	Trapperom , Vaskerom , Bod , Bod 2, Soverom		

Kommentar

Platting på 29m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller er bygd om. Det er laget soverom/kjellerstue og delevegger er flyttet.

Rom i kjeller er ikke godkjente rom og er søknadspliktige.
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel eller omvendt.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, interntrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ombygging i kjeller. Oppussing i stue.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	115	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2024	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
27.9.2023	Jørn T. Hansen	Takstingeniør
	Yvonne Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	58	142		0	3827.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Risinglia 3 D

Hjemmelshaver
Rising 1 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RISING 1 BORETTSLAG	948497603			Thorsen Yvonne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
4 manns-moligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1951

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.09.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.10.2023		Fremvist		Nei
Meglerpakke	02.10.2023		Fremvist		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

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

Risinglia 3 D, 3716 SKIEN
Gnr 58 - Bnr 142
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/EO1139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Nr. 047

ORDENSREGLER

for borettslaget RISING I

1. Borettshaverne må vise gjensidig respekt og hensynsfullhet ved bruk av tørkeplass og andre fellesanlegg. Deriblant felles tørke- og vaskerom i kjeller.

2. Tøy må bare henges til tørk på de dertil bestemte stativer. Risting og banking av tepper, gangtøy og sengetøy må ikke foretas i nærheten av opphengt vasketøy.

3. Tøy må ikke henges ut på søn- og helligdager, samt 1 og 17.mai. Babytøy er tillatt.

4. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio og fjernsyn må nyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22.00.

5. Saging og hogging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22.00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å innta i kjeller ved eller materialer som det kan tenkes å være veggdyr i eller er soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud, vil ansvar bli gjort gjeldende.
   Lagring av ved og annet må ikke foretas på felles gårdsplass uten i samråd med borettshaverne. Ikke tillatt med lagring av ved langs husvegger.

6. Det er forbudt å kjøre motorsykler ut eller inn på gårdsplassen etter kl. 22.00.

7. Søppelavfall, skylledunker og bind må ikke tømmes i klosettskålen.

8. Gårdsplass og tørkeplass bør med jevne mellomrom rakes og forøvrig holdes rene. Om vinteren må disse plasser måkes for snø. Arbeidet fordeles slik at hver enkelt borettshaver tar sin tørn, og således ikke overlater arbeidet til sin nabo. Alle bør derfor være med på å holde orden rundt husene.

9. Staking av vasker og badesluk besørges av borettshaverne.
   Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk.

10. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle fra styret og samtykke fra de øvrige borettshaverne i huset.
    Det må søkes skriftlig om dette. Gjelder: Hund, katt og andre dyr.

11. Det er ikke tillatt med motorklipper og andre gressklippere på lørdag kveld, søn- og helligdager.

12. Framleie må godkjennes av styret.

13. Borettshaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr eller lignende i leiligheten. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy, må borettshaverne for egen regning gjøre det som er nødvendig for å få gjort leiligheten ren.

14. Snømåking over på andres hage er ikke tillatt. Grunnen er at disse sliter med grus i gresset hele sommeren gjennom. Dette ødelegger knivene i gressklipperne.

15. Alle bør huske vannrør og luker om vinteren. Sett isolering foran luker i kjellere nær vannrør for å unngå at rørene fryser.

16. Hver enkelt leieboer er ansvarlig forat disse ordensregler blir fulgt.
    Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

    Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Skien, 14.mai 1986

RISING I BORETTSLAG

VEDTEKTER

for Rising I borettslag, org.nr. 948 497 603

tilknyttet Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 5.6.1951. Endret på generalforsamlingen den 25.5.1987, 20.4.2004 og 26.4.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder (utskifting av beredere fra 1952 vil bli bekostet av borettslaget) og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Den enkelte andelseier skal holde utvendig installasjoner som terrasse, carport, bod, hage og lignende i forsvarlig stand. Større utvendig forandringer krever styrets godkjenning.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med en til tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 Skien

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

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

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikrings-selskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikring-ene på markedet.

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners



Boligkjøperforsikring

- gir deg juridisk bistand

Med boligkjøperforsikring får du ekstra trygghet når du kjøper bolig.

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved din nye bolig. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap. Forsikringen har en egenandel på 4 000 kroner. Hvis du bruker vår samarbeidspartner vil du få ti timer innledende bistand før egenandelen må betales.

Priser

Leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring	kr. 10 800
Enebolig, tomannsbolig, tomt, rekkehus med eget gnr/bnr	kr. 16 800
Fritidsbolig	kr. 16 800

Når og hvor kjøpes boligkjøperforsikring?

Snakk med megleren din i forkant av kontraktsmøte for å kjøpe boligkjøperforsikring fra If.

Trygghetspakken – din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperforsikring kan også kjøpes i en prisgunstig pakke med alt du trenger av forsikringer til din nye bolig.

Ta kontakt med eiendomsmegleren din for mer informasjon om Trygghetspakken fra If.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjonsdokument)

Vi vedlegger her en link til IPID for boligkjøperforsikring.
Boligkjøperforsikring.pdf (if.no)

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og i tillegg oppført i Finanstilsynetsvirksomhetsregister. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket for boligkjøperforsikring er 4 855 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 5 355 kroner for hus/fritidsbolig, Honorar til Söderberg & Partners er 850 kroner for leilighet og eiendommer med felles bygningsforsikring og 850 kroner for hus/fritidsbolig. Administrasjonsgebyr er medregnet i prisen og du betaler altså kun den oppgitte prisen for forsikringen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.
Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).
Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Prisen for forsikringen legges til kjøpesummen for boligen og gjelder i fem år. Du mottar ingen egen regning for forsikringen. Dersom du angrer på ditt kjøp av forsikringen kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0186/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Risinglia 3 D 3716 SKIEN

Betegnelse: Gnr 58, bnr 142 (ideell andel 1/1) / Gnr 58, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no