

aktiv.







Daglig leder / Eiendomsmegler

**Thomas Johan Nilsen**

**Mobil** 454 19 945

**E-post** thomas.johan.nilsen@aktiv.no

**Aktiv Porsgrunn**

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 95 050,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 295 050,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 600,-  
**Selger:** Sekse Eiendomsutvikling  
Da

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1880  
**BRA-i/BRA Total** 111/114 kvm  
**Tomtstr.:** 1419 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 283, bnr. 945  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1317240110

# Stor og lys selveierleilighet med sydvestvendt balkong og parkeringsplass.

Denne leiligheten er klassisk og elegant. Leiligheten er påkostet og består av to stuer, kjøkken, bad, fire soverom, gang og entré. Fra leiligheten er det fin utsikt utover naturskjønne omgivelser og Skotfoss bruk. Leiligheten ble opprinnelig bygd som funksjonær bolig for ingeniører og andre høyere funksjonærer ved Skotfoss bruk. Leiligheten har fast parkeringsplass. I nærområdet har du dagligvarebutikk, Skotfoss oppvekstsenter med barnehage, skole og SFO, Skotfoss fotballbane og flotte turområder. Med bil er det ca. 10 minutter til Skien sentrum.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	32
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	47
Energiattest .....	68
Budskjema .....	86

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 111 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 114 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 111 m<sup>2</sup> Stue, spisestue, kjøkken, bad, fire soverom, gang og entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Sydvestvendt balkong.

### Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1419 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 419 kvm som tilhører sameiet.

Fra leiligheten er det direkte utgang til tilhørende sydvestvendt balkong på 6 kvm. Balkongen har fin utsikt og er solrik.

Tomten er fellesareal. Det er inngjerdet hage med gressplen på begge sider av bygningen. Det er også en gruslagt parkeringsplass på tomten. Disposisjon av



fellesanlegg og fellesarealer, inkludert parkering, er underlagt styret i sameiets nærmere bestemmelser.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en fin beliggenhet i idylliske og naturskjønne omgivelser på Nordre Røråsen ved Skotfoss. Det er et stille og rolig område uten gjennomgangstrafikk. Telemarkskanalen med slusene ved Skotfoss/Løveid ligger kun et steinkast unna leiligheten. «Union-øya» ligger med Skiensvassdraget på begge sider, mens innsjøen Nordsjø omkranser øyas andre halvdel mot nord. I nærområdet er det populære turområder og en fotballbane. Rett ved leiligheten ligger barnehagen Espira Kulturstien. Det er gangavstand til Skotfoss barnehage, Skotfoss oppvekstsenter med SFO og dagligvarebutikk. Med bil er det kort avstand til Skien sentrum med alle byens fasiliteter.

### **Adkomst**

Fra Skien: Kjør til Skotfoss. Følg Skotfossvegen forbi Skotfoss sentrum, og så over slusene og opp til rundkjøringen ved Skotfoss Bruk. Ta tredje avkjøring i rundkjøringen og deretter tar du første vei til venstre. Hold til venstre der hvor veien deler seg, inn på Nordre Røråsen, hvor eiendommen ligger på venstre side av veien. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang opp til 2. etasje. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Espira Kulturstien (0-5 år)

- 80 barn, 0.5 km

Skotfoss barnehage (0-5 år)

- 25 barn, 1.3 km

Åfoss barnehage (1-5 år)

- 53 barn, 2.3 km

Skoler:

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.)

- 149 elever, 8 klasser, 1.3 km

Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)

- 303 elever, 22 klasser, 4.4 km

Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (8-10 kl.)

- 92 elever, 6 klasser, 6.8 km

Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)

- 386 elever, 19 klasser, 7.8 km

Toppidrettsgymnaset i Telemark vgs.

- 230 elever, 6.8 km

Hjalmar Johansen vgs.

- 75 elever, 7.3 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

## **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og er godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten.

Bygningen er i henhold til tilstandsrapporten oppført på grunnmur av støpte steinblokker. Yttervegger er oppført som reisverk av tømmer og utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskillere i bjelkelag av tre. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass. Ytterdør av mahogny med 2-lags glass, brannspesifisert. Saltaket er av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Bad: TG2 vurderes på grunn av noe hulrom under fliser samt sprekker i fliser.
- Andre rom: TG2 vurderes på grunn av en del bruksslitasje på parkett og noen sår og sprekker i fliser på kjøkkenet.
- Balkonger: TG2 vurderes på grunn av noe fuktoppsug i endeveden på leveggen.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av kullfilter på kjøkkenet, manglende luftespalte for tilluft under dørrblad til bad og tilluft via ventiler i vinduer som ikke gir tilstrekkelig luftutveksling i leiligheten i henhold til dagens krav.

I tillegg opplyser takstmann om følgende i tilstandsrapporten:

- Det bemerkes noe fuktmerker rundt sprinkelanlegget på soverom, og observasjonen bør påregnes videre undersøkelser.
- Tre soverom mangler godkjente rømningsveier/vinduer, og bemerkelsen må påregnes utbedringer.

Til informasjon har selger etter takstmannens befaring og utarbeidelse av tilstandsrapporten utbedret dårlig nedtrekk på sisternen til toalettet og byttet platetoppen på kjøkkenet, som har fått TG2 i tilstandsrapporten.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport med befaringsdato 28.10.2024 utarbeidet av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av leiligheten.

### **Standard**

Leiligheten er påkostet og fremstår klassisk og elegant. Den har en gjennomgående god standard, med parkett og fliser på gulvene, brystning og historisk tapeter på veggene, og malte slette overflater i himlingene. Himlingene er senket og etterisolert, og det er montert lydbyler. Leiligheten har også sprinkleranlegg i alle rom.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av stue, spisestue, kjøkken, bad, fire soverom, gang og entré. Fra det ene soverommet er det direkte utgang til sydvestvendt balkong.

Kjøkkenet har flislagt gulv med varmekabler, historisk tapet på vegger og malte plater i himlingen. Heltre kjøkkeninnredning i barokkstil. Integrerte hvitevarer som platetopp, kjøkkenventilator og stekeovn. På kjøkkenet er det plass til et spisebord. Den innerste delen av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som bod, og er derfor ikke godkjent til varig opphold.

Badet har flislagt gulv, brystning med malt panel og tapet på vegger og malt slett overflate i himlingen. Baderomsmøbel i heltre og bolleservant med dobbeltgrepsblandebatteri. Badet er utstyrt med dusjkabinett og høytskyllende toalett med veggmontert systerne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Link: <https://aktiv.no/bolig/rad-&-inspirasjon/selge/tilbehørsliste-hva-følger-med-boligen-ved-salg>. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med leiligheten ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- 2008: Det ble foretatt en større renovering av leiligheten, inkludert etterisolering av tak og vegger, stukkaturfliser i himlinger, historiske italienske tapeter, italienske marmorfliser på badet og granittfliser på kjøkkenet. Det ble montert nytt elektrisk anlegg samt nye vann- og avløpsrør. En spesiallaget inngangsdør av mahogny ble også



installert, sammen med et nytt sprinkleranlegg i leiligheten.

- 2023: Montert ny varmtvannsbereder.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass på sameiets fellesarealer. Det er også satt av gjesteparkeringsplasser på sameiets fellesarealer.

Alle leiligheter/seksjoner i sameiet har rett til bruk av en parkeringsplass. Disse blir satt av styret i sameiets parkeringsplan. I husordensregler for sameiet er det bestemmelser om parkering. Sameiets husordensregler og parkeringsplan følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at selger ikke har bebodd leiligheten og har derfor ikke kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper må derfor kunne påregne at det kan være flere feil og mangler som normalt oppdages ved bruk av leiligheten, men som selger ikke har mulighet å vite.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue og spisestue. Varmekabler i gulvet på kjøkken.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 200 000,-

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 571,-

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Vi gjør oppmerksom på at leiligheten ikke betaler et gebyr til kommunen for feie- og tilsynsavgift, noe som boliger med pipeløp vanligvis skal betale. Det kan derfor forekomme et gebyr for feie- og tilsynsavgift i de kommunale avgiftene.

### **Info formuesverdi**

Megler har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 % av markedsverdi for primærbolig og 95 % for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 % for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kjennskap til øvrige løpende utgifter for leiligheten.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/8

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer felles bygningsforsikring og andre driftsutgifter. Felleskostnadene kan justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 600,-

## Sameiet

### **Sameienavn**

Nordre Røråsen 5A og 5B

### **Organisasjonsnummer**

913114809

### **Om sameiet**

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Nordre Røråsen 5A og 5B sameie.

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr 283 og bnr. 945 i Skien kommune.

I henhold til sameiets vedtekter vedtatt 24.08.2024 er eierbrøken med en lik 1/8 på hver seksjon i sameiet.

Styreleder er Håvard Andre Nes, tlf.: 975 02 919.

Sameiet har til formål å:

- Ivareta drift av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker a seksjonseiernes felles interesse.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også



enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Kopi av vedtekter for sameiet og seksjonsbegjæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter/seksjoner i sameiet.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning, dersom det utarbeides av sameiet. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og generalforsamling.

Det er varslet en økning i felleskostnader per måned fra kr 2 700,- til kr 3 600,- med virkning fra 1. januar 2025, noe som er hensyntatt i salgsoppgaven.

#### **Styregodkjenning**

Det kreves ikke godkjenning av ny eier i sameiet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven. Sameierne plikter å følge vedtekter og husordensreglene. De er innforstått med at brudd på vedtekter og husordensregler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. For mer informasjon om dyrehold, se sameiets husordensregler.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad samt trappevask og snømåking må påregnes.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 283, bruksnummer 945, seksjonsnummer 4 i Skien kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter på sameiets eiendom:

Dagboknr. 7245, tinglyst 12.05.2004, type heftelse: Selger har rett til å videreutvikle Røråsen i henhold til reguleringsplan datert 30.04.2001. Denne retten regnes som en

bekreftelse fra kjøperen om at han ikke vil hindre selgeren i denne videreutviklingen, og selger får en uforbeholden rett til å koble seg til veier og ledningsanlegg som blir nødvendig i forhold til dette.

Dagboknr. 554866, tinglyst 07.07.2008, type heftelse: Seksjoneringsbegjæring.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse ble gitt 03.06.2008. Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.07.2008. I brukstillatelsen er det ikke spesifisert hvilke arbeider som gjenstår. Det foreligger også en ferdigattest datert 03.09.2012, hvor tiltakets art er fasadeendring og byggets art er stort sammenhengende boligbygg på 3. eller 4. etasjer.

Deler av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som bod jf. byggetegninger datert 01.09.2005 og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning/omgjøringen av boden til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at boden ikke godkjennes som en del av kjøkkenet, og må da tilbakeføres til bod. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre.

Til informasjon fremgår det også av byggetegninger datert 01.09.2005 at det ene soverommet er delt i to. Takstmann opplyser i vedlagt tilstandsrapport at dette ikke er en søknadspliktig bruksendring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.06.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med felles adkomst for sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet og eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen og leiligheten.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse og bevaringsområde i henhold til reguleringsplan for del av Røråsen (mindre vesentlig endring) datert 12.11.2022 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

I kommuneplans arealdel datert 24.05.2024 ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at Gamle Union Brug (Skotfoss Bruk), som ligger i nærområdet til eiendommen, har planer om å videre utvikles til blant annet næringsarealer, boliger, atelier og gallerier. I tillegg er det noen "mindre" godkjente byggetiltak på ett par eiendommer i nærområdet, men som ikke har direkte innvirkning på eiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon om prosjektet og byggetiltakene.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter og gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen/leiligheten er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.



Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Prisantydning: kr 3 200 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 10 900,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest: kr 260,-

Tinglysing pantedokument: kr 545,-

Tinglysing skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 3 200 000,-): kr 80 000,-

Omkostninger totalt: kr 95 050,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 3 295 050,-

Totalpris inkl. omkostninger forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 95 050,-

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 10 000,-, visninger pr. stk. kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Thomas Johan Nilsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
thomas.johan.nilsen@aktiv.no  
Tlf: 454 19 945

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5  
3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

05.03.2025















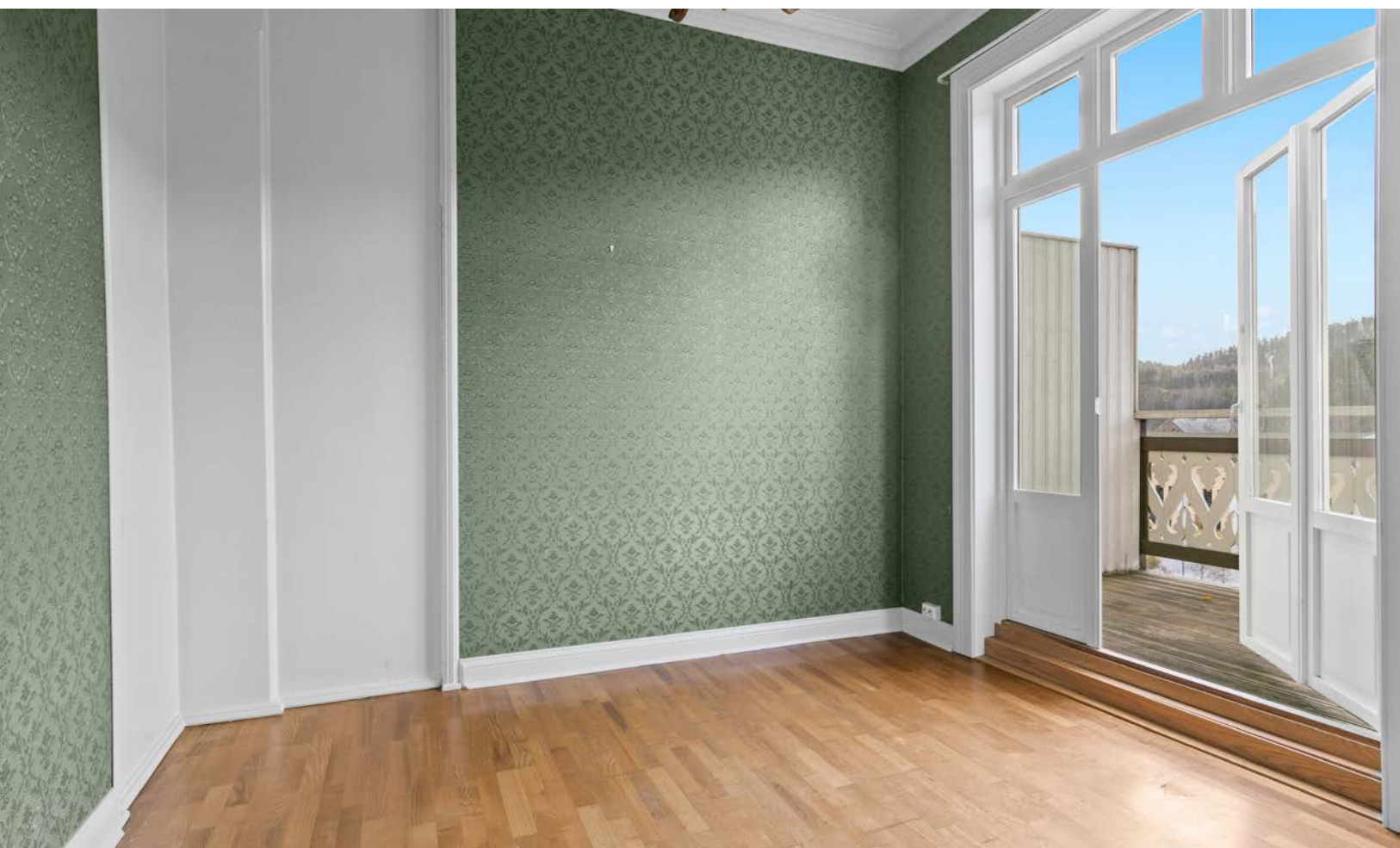














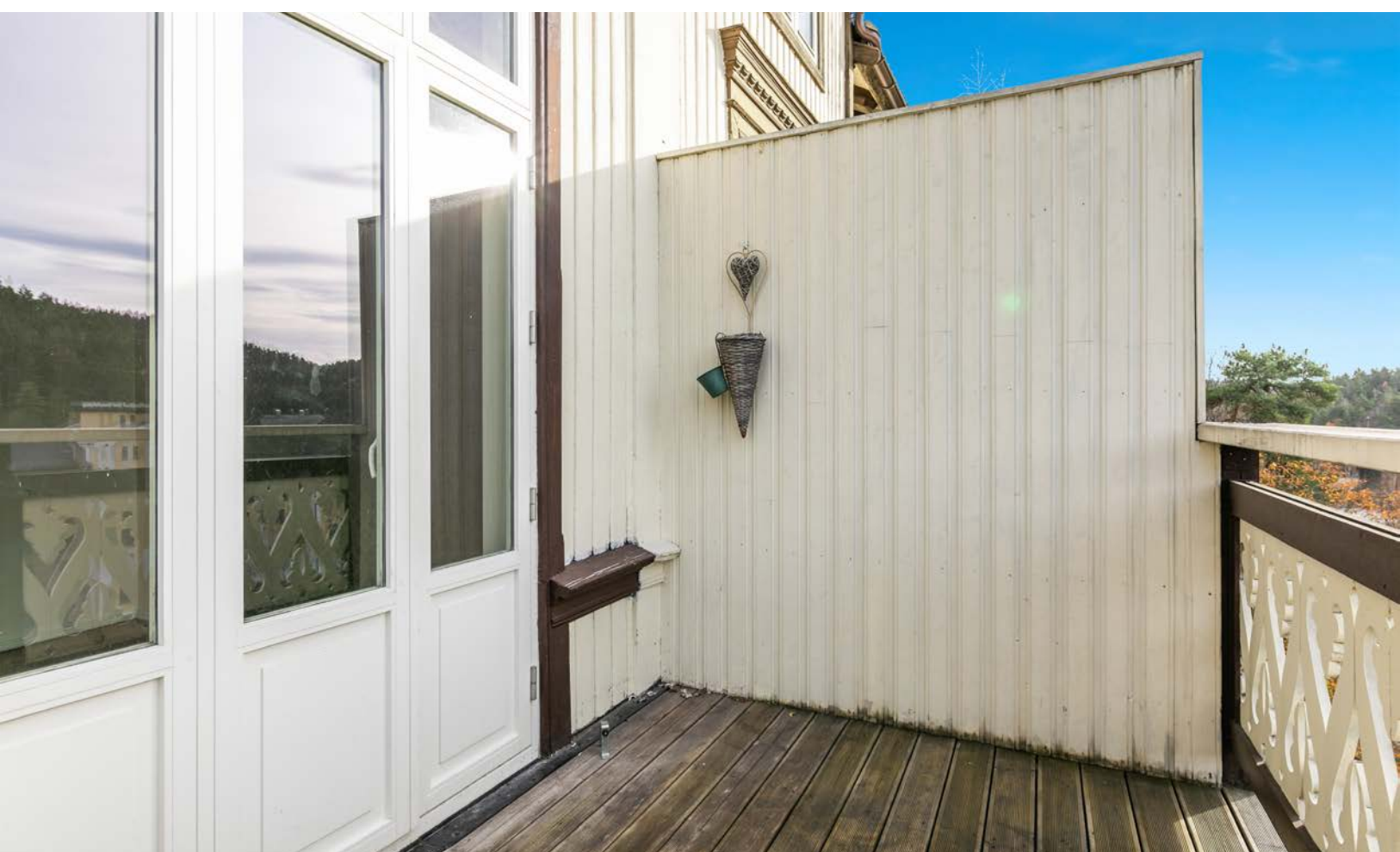




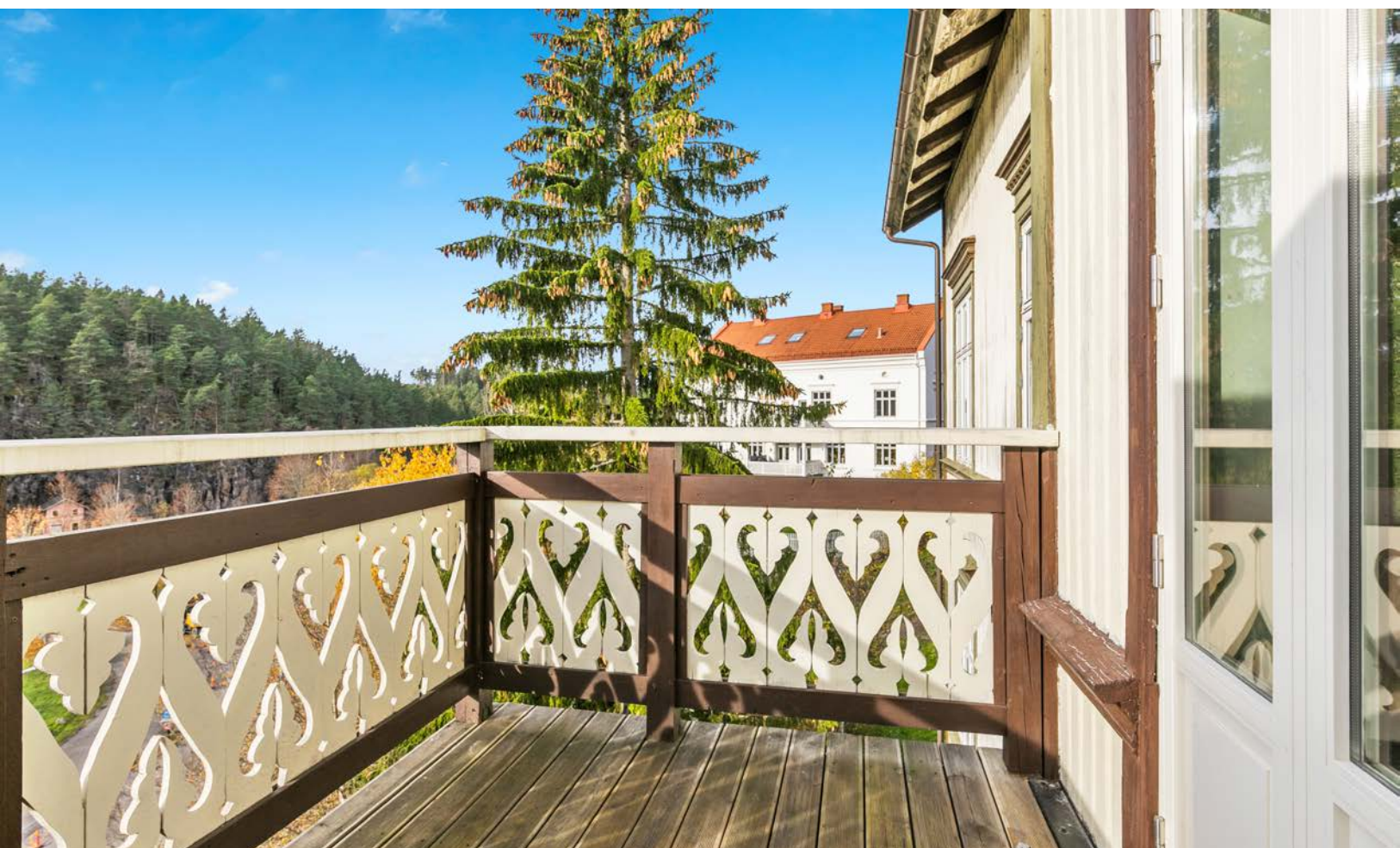






















# Plantegning



## Nordre Røråsen 5B

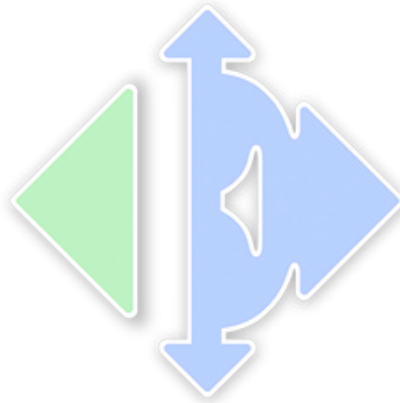
### 2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

Selveierleilighet  
 Nordre Røråsen 5B  
 3720 Skotfoss



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 01/11/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:283, Bnr: 945
Hjemmelshaver:	Svein Levi Sekse
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1881
Tomt:	1419 m <sup>2</sup>
Kommune:	Skien

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sekse Eiendomsutvikling Da
Befaringsdato:	28.10.2024
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og gjerdet. Asfaltert adkomst til bygget.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på grunn med grunnmur av støpte steinblokker.  
Yttervegger er antagelig oppført som reisverk av tømmer og er kledd utvendig med stående trepanel.  
Etasjeskille i bjelkelag av tre.  
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmekabler på kjøkken.  
Vedovn i stue/spisestue.

**ROMHØYDE:**

2,9m på bad, 3,01m på soverom ved bad, 3,02 i gang, 3,09m på kjøkken og et soverom, 3,1m i spisestue, 3,12m i entré, 3,13m på to soverom og 3,14m i stue.

Adkomst til leiligheten via trapp i felles oppgang.

**PARKERING:**

Det benyttes parkering på fremsiden av bygget hvor det ikke er lagt opp til el-bil lader.

**FELLESAREAL:**

Det benyttes felles uteareal som består av to hageområder.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):****GULV:**

Flis på bad og på kjøkken, parkett i øvrige rom.

**VEGGER:**

Brystning med tapet på bad og historiske tapeter i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Slette malte overflater i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2008- Det ble foretatt større renovering av leiligheten, med f. eks etterisolering av tak, vegger, nye stukaturlister, italienske historiske tapeter, italienske marmorfliser på bad og granittfliser på kjøkken. Det ble montert nytt elektrisk anlegg og vann/avløpsrør. Det ble spesiallaget inngangsdør av mahogny. Det ble også montert nytt sprinkelanlegg i leiligheten.

2023- Montert ny varmtvannsbereder.

**FELLESKOSTNADER:**

Se prospekt.



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2. etasje	111 m2			6 m2	111 m2	0 m2
SUM BYGNING	111 m2			6 m2	111 m2	0 m2
SUM BRA	111 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bod		3 m2				3 m2
SUM BYGNING		3 m2				3 m2
SUM BRA	3 m2					

**BRA-i:**

Entré, gang, fire soverom, stue og spisestue, kjøkken og bad.

**BRA-e:**

Bod

**MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

Det bemerkes noe fuktmerker rundt sprinkelanlegget på soverom. Observasjonen bør påregnes videre undersøkelser. Tre soverom mangler godkjente rømningsveier/vinduer. Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

---

### **ANDRE MERKNADER:**

Planhet i etasjeskille:

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor Norsk Standard og gjeldende TEK17.

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nøkkelbefaring.

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

01/11/2024

Kenneth Sørø Olsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, frittstående servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker under besiktigelsen. Det bemerkes dårlig nedtrekk på sisternen til toalettet.

TG2 vurderes grunnet dårlig nedtrekk på sisternen til toalettet.

**Merknader:****TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket noe hulrom under flis og sprekker i flis. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk iht. byggeteknisk forskrift ved oppføringsår.

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis og sprekker i flis.

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2008
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Hjemmelshaver opplyser om at badet ble pusset opp med ny membran i 2008. Sluk og klemring av plast, uten synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt fuktsøk i åpninger rundt rørgjennomføringene under servant, uten nevneverdige fuktverdier.

Hjemmelshaver har utbedret og dokumentert at rørgjennomføringer er tettet i våtsonen, etter besiktigelsen.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Skapinnredning med glass og barokk stil på frontene, nedsenket servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kokeplate med avtrekksvifte i overskapet og nisje til stekeovn. Det bemerkes en sprekke i kokeplata. Hjemmelshaver opplyser om at denne blir byttet før evt. salg.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet sprekke i kokeplate.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.

TG2 vurderes grunnet en del bruksslitasje på parkett og noen sår/sprekker i flis på kjøkken.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør av mahogny med 2-lags glass, brannspesifisert.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

**Merknader:** Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørvestvendt balkong på 6 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom.

Bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk og levekk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 110 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det bemerkes noe fukt i bunn av levegg, trolig grunnet oppsug ved endeved.

TG2 vurderes grunnet noe fuktopsug i endeveden på levegg.

**Merknader:** Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.





**TG 1****6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen under kjøkkenbenk og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at det bør påregnes montering av ventil til stoppekransen.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

**Merknader:****TG 1****6.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er fra 2023  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Tankløs varmtvannsbereder plassert på kjøkkenen og med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid

**Merknader:****TG 2****6.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008  
 Det var sist inspisert i ukjent.  
 Det var rengjort i ukjent.  
 Anlegget ble sist fornyet i ukjent.  
 Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkkenen og mekanisk avtrekk på bad. Det mangler luftespalte for tilluft under dørbord til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet kullfilter på kjøkken, manglende luftespalte for tilluft under dørbord til bad og tilluft via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 14 kurser hvor kursfortegnelsen beskriver 13 kurser. Det bemerkes at hovedssikring ikke er beskrevet. Observasjonen bør utbedres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer, men manglende beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

---

**Merknader:** Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

## Vær oppmerksom på:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

## Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boligen er kontrollert etter ny forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og brukstillatelse av leiligheten. Det fremgår på tegningene at bod er tatt i bruk som kjøkken. Dette er en søknadspliktig bruksendring hos kommunen. Det ene soverommet er også delt i to. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes grunnet dårlig nedtrekk på sisternen til toalettet.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet noe hulrom under flis og sprekker i flis.

## 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet sprekk i kokeplate.

## 3.1 Andre rom

TG2 vurderes grunnet en del bruksslitasje på parkett og noen sår/sprekker i flis på kjøkken.

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet noe fukttoppsug i endeveden på levegg.

## 6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet kullfilter på kjøkken, manglende luftespalte for tilluft under dørbled til bad og tilluft via ventiler i vinduer ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317240110	
<b>Selger 1 navn</b>	
Svein Levi Sekse	
<b>Gateadresse</b>	
Nordre Røråsen 5B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SKIEN	3720
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1317240110

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjøret 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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Levi Sekse	b7da739d7d987645c07ced db9746455df0f3196c	11.11.2024 11:24:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240110

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



---

# HUSORDENSREGLER FOR NORDRE RØRÅSEN 5A OG 5B

VEDTATT 7. APRIL 2019

---

## 1. Innledning

**Nordre Røråsen 5A og 5B** utgjør et fellesskap som seksjonseierne og beboerne hver for seg og sammen har ansvar for. Seksjonseierne/beboerne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i representativ stand og at sameiets omdømme er best mulig.

Det er beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet, og hever sameiet og strøkets anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboerne, har en i dette **husordensreglementet** gitt enkle regler som det er i den hver enkelt seksjonseiers/beboers interesse å overholde.

Boligseksjonen må nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere/beboere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftskostnadene holdes nede.

## 2. Bruk av leilighet

1. Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre.
2. Det skal være ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Enhver sameier har krav på nattero i dette tidsrommet.
3. Håndverksarbeid i boligseksjonen må ikke utføres til de tider det skal være ro. Arbeider som forårsaker støy må ikke forekomme etter klokken 21.00 på hverdager, og etter klokken 19.00 på lørdager. Håndverksarbeid skal ikke forekomme på helligdager.
4. Musikkanslegg og fjernsynsapparater må dempes slik at naboer ikke sjeneres.
5. Sang- eller musikkopplæring kan bare tillates etter særskilte avtaler med naboer og styre.
6. Ved selskapseligheter etter klokken 22.00 må hensyn tas til naboene. Naboene bør varsles på forhånd.
7. Lufting av boligseksjon (kjøkken) skal skje gjennom vinduer og lufteventiler, ikke gjennom entrédør mot oppgang.
8. Beboerne er ansvarlige for at sikkerhetstiltak som brannslukningsapparat og tilstrekkelige røykvarslere er på plass og i fungerende stand.
9. Beboerne oppfordres sterkt til å gjøre seg kjent, holde seg oppdatert med og til enhver tid etterstrebe anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Disse finnes på [www.sikkerhverdag.no](http://www.sikkerhverdag.no).

### 3. Bruk av balkong

1. På balkong eller i vinduer må det ikke henges opp tøy, sengeklær, tepper, puter, osv. slik at det synes fra vei eller gate.
2. Banking, risting, eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkong eller i vinduer i den grad at støvet blir til plage for naboer, er ikke akseptert.
3. Ved balkongrengjøring må man vise forsiktighet slik at det ikke blir unødvendig vannsøl til naboene under.
4. Det er ikke tillatt med grilling på balkongene (se §.6 for ytterligere regler angående grilling).

### 4. Vann

1. Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper. Sameieren må sørge for at avløpsrør fra vasker og wc ikke tilstoppes.
2. Sameieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør i sin boligseksjon.
3. Vannkraner som lekker og tilstoppede rør må utbedres snarest og sameieren må betale utgiftene selv. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør at øyeblikkelig inngrep er nødvendig, må fagpersonell straks tilkalles.
4. Skade som er uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene må i sin helhet erstattes av ansvarlig seksjonseier.

### 5. Bruk av fellesrom/boder

1. Brann og rømningsveier, f.eks. trappeoppganger, skal til enhver tid holdes fritt for løse gjenstander.
2. Inngang, trappeoppganger og utvendige fellesarealer skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.
3. Nødvendige hjelpemidler som gåstoler og rullestoler i daglig bruk kan plasseres hensiktsmessig under trappa i felles trapperom/inngangsparti i samsvar med styret.
4. Sykler, bilhjul, ski etc. oppbevares i sameiernes tildelte bod. Sykkelstativene kan benyttes til sykler som benyttes jevnlig.
5. Ild, fyrstikker og bart lys er på ingen måte tillatt å bruke i felles trapperom eller ved inngangspartiene.
6. Farlig materiale og giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene eller i fellesrommene. Unntaket er små gassbeholdere til matlaging og grilling, som kan oppbevares i bodene i henhold til anbefalingene fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

7. Unødvendig opphold eller støy i inngangspartiene, trappeoppganger og rundt parkeringsplassene skal unngås.

8. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Styret gis fullmakt til å sette regler om dette viser seg nødvendig.

9. Lek innen sameiets område skal skje på slik måte at skader unngås. Skulle likevel skader på eiendommen oppstå må skaden erstattes på samme måte som hærverk, om sameiets forsikring ikke dekker det.

10. Hærverk og skade på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dens foresatte.

11. Oppdages skade på sameiets eiendom skal dette snarest meldes til styret.

12. Styret har rett til å konfiskere gjenstander på fellesområder som er plassert i strid med husordensreglene.

## 6. Grilling

1. Grilling er forbudt på balkongene og ved inngangspartiene.

2. Grilling er tillatt i felleshagen, men skal skje på en forsvarlig måte og i henhold til Norsk brannvernforenings anbefalinger ('grillvettregler'). Grilling direkte under balkonger, ytterdører og vinduer slik at røyket kan bli til plage for naboer, er ikke akseptert.

## 7. Dyrehold

1. Ved anskaffelse av dyr forutsettes det at det tas hensyn til de andre beboerne i samme oppgang.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på felles eiendom.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## 8. Rengjøring/rydding

1. Beboere i hver oppgang er i fellesskap ansvarlig for å holde oppgangen rent og ryddig. Dette inkluderer trappevask og snørydding.

2. Når sameiet leier inn brøytetjenester, pliktes beboere å samarbeide ved å flytte biler og andre gjenstander når brøyting blir varslet slik at brøytemannskapene kan komme seg til.

3. Hvis det søles i inngangspartiene, trappeoppganger eller på annet felleseiendom, skal vedkommende straks rengjøre etter seg. Dette gjelder også på utvendig fellesareal.



4. Ellers arrangeres årlig dugnad. Styret henstiller beboerne om å delta på de årlige dugnadene hvor også utearealene ryddes og klargjøres for ny årstid.

## 9. Sjøppel

1. All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Søppelposer skal være knyttet igjen.
2. Papir, papp, pappesker, kartonger, aviser og lignende skal kastes i egne containere for slikt avfall.
3. Avfall som ellers ikke går inn i containerne (slik at lokket kan lukkes tett) må beboer/seksjonseier selv bringe til en miljøstasjon. Det er strengt forbud å legge søppel utenfor, f.eks. ved siden av og/eller på toppen av avfallscontainerne.

## 10. Parkering

1. Alle seksjoner har rett til bruk av en P-plass. Disse blir satt av styret i sameiets parkeringsplan.
2. Plassene er trange, spesielt om vinteren. Beboere skal plassere bilen så hensiktsmessig som mulig slik at det ikke bli unødvendig vanskelig å benytte seg av en naboplass. Brukere av parkeringsplassene inntil bygget skal i tillegg være særdeles aktsom for å ikke blokkere adgang til kjellerleilighetene.
3. Beboere på samme siden (A eller B) kan bytte plasser innbyrdes om ønskelig. For leietakere forutsetter dette den berørte seksjonseierens samtykke. Meld fra til styret om dette, slik at parkeringsplanen kan oppdateres.
4. Beboere pliktes til å informere sine gjester om parkeringsplanen, for å blant annet unngå parkering til hinder for andre. Gjester til beboere på A-siden skal benytte gjesteparkeringene på A-siden mens gjester til beboere på B-siden skal benytte gjesteparkeringene på B-siden.
5. Dersom en fast beboer blir forhindret til å benytte sin rettmessige plass (f.eks. veiarbeid, ekstreme snømengder som ikke kan ryddes i tide, eller av andre sikkerhetshensyn), har vedkommende i slike tilfeller fortrinnsrett til en gjesteparkeringsplass.
6. Når flere parkeringsplasser blir utilgjengelig/ubrukelig av gangen, har seksjonseiere som bor på stedet første rett til en tilgjengelig parkeringsplass per eierseksjon, fulgt av fastboende leietakere. Gjester stiller i siste rekke.
7. Gjesteparkeringer skal ikke okkuperes for lengre enn 6 timer av gangen uten at alle beboere på den berørte siden samtykker. Et slikt samtykke gjelder for maksimum 24 timer av gangen, og kan oppheves når som helst.
8. Det er strengt forbudt å vanskeliggjøre brøyting eller sperre/innsnevre parkeringsplassene på noen som helst måte med unødvendig opphold, løse gjenstander som barnesykler, akebrett, osv. Sykler settes på anvist plass (sykkelstativer).
9. Beboere som er borte lengre enn 48 timer plikter til å enten fjerne bilen fra Nordre Røråsen 5 i samme perioden, eller overlevere nøkkelen til noen (f.eks. en nabo) som kan flytte bilen på kort varsel dersom behovet oppstår (for eksempel i forbindelse med snømåking). Det er tilgang til

parkering på Skotfoss Brug, om nødvendig. Styret forbeholder seg retten til å bøtelegge bileiere som ikke følger pålegg/varsel om å flytte seg med opptil NOK 1000,- per gang.

10. Biler som er farlig plassert (f.eks. hvis adkomst til leiligheter blir sperret) eller uvedkommende biler, risikerer borttauing for egen regning.

## 11. Annet

1. Oppdager den enkelte sameier skade, feil eller mangler som sameieren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til styret.

2. Oppdages veggdyr i en boligseksjon, skal det straks meddeles til styret. Sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

3. Ytre innretninger som skilter, innkledning av balkonger, markiser, antenner og lignende, krever styrets samtykke.

4. Blir ruter knust i boligseksjonen, pålegges det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

5. Ytterdører holdes lukket. Vinduer i trappeoppganger skal lukkes når værforholdene tilsier det.

6. Brannslukningsapparat, røykvarsler, ytterdørnøkler og leilighetsnøkkel skal følge den enkelte eierseksjon. Seksjonseier er selv ansvarlig for å sørge for at dette er på plass.

7. Salg/overføring av seksjon skal meldes til styret. Det vil da bli gjennomført en befarings av seksjonen. Dette for å tilse at alle eiendeler er fjernet fra bod og fellesarealer.

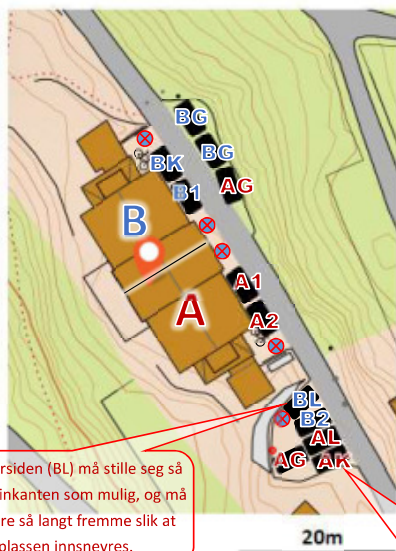
8. Tvister mellom beboere om tolkning av husordensreglene avgjøres av styret.

9. Eventuelle klager på sameierne for brudd på husordensreglene, eller annen sjenerende opptreden sendes skriftlig til styret.

## Vedlegg – Parkeringsplan

### NORDRE RØRÅSEN 5A OG 5B PARKERINGSPLAN

**Parkeringsplanen skal benyttes og evt. fravikes i henhold til bestemmelsene i Husordensreglene §.10.**



Bilen på yttersiden (BL) må stille seg så tett inntil steinkanten som mulig, og må unngå å kjøre så langt fremme slik at naboplassen innsnevres.

Bilen på yttersiden (AK) må stille seg så tett på grensen som mulig.

- A1 1. Etasje på A-siden
- A2 2. Etasje på A-siden
- AK Kjeller-etasje på A-siden
- AL Loft-etasje på A-siden
- AG Gjesteparkering til A-siden
- B1 1. Etasje på B-siden
- B2 2. Etasje på B-siden
- BK Kjeller-etasje på B-siden
- BL Loft-etasje på B-siden
- BG Gjesteparkering til B-siden

*Sist oppdatert 2019-04-07*



---

# VEDTEKTER FOR NORDRE RØRÅSEN 5A OG 5B

VEDTATT 24. AUGUST 2024

---

## § 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er **Nordre Røråsen 5A og 5B**.

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 283, bnr. 945 i Skien kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøken er med en lik 1/8 på hver seksjon i sameiet.

Sameiet har til formål å:

- ivareta drift av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av seksjonseiernes felles interesse

## § 2. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av et sameiermøte.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på minst 14 dager skriftlig varsle sameierne om sted og dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret innen fristen. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere varsel, som dog skal være minst 3 dager.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styremedlemmer

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Fra og med 31. mars 2019 kan ingen selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøte. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal føres protokoll over saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte.

Alle beslutninger betinger flertallsenighet mellom seksjonseiere om ikke vedtektene eller lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

### **§ 3. STYRET**

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet for 2 år, og skal bestå av minst 2 medlemmer inklusiv leder. Styret skal fortrinnsvis inkludere minst én seksjonseier fra henholdsvis Nordre Røråsen 5A og Nordre Røråsen 5B. Leder, sekretær og kassere velges av styret. Styremedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Signaturrett gis til styrets leder og et styremedlem i fellesskap. I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styret leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan meddele prokura.

### **§ 4. RETTSLIG RÅDERETT**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie, og pantsettelse. Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette til styret så fort som mulig og senest 14 dager etter inngått avtale.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overdragelse finner sted.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på husordensregler og vedtekter anses som brudd på sameiers forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret, i henhold til eierseksjonsloven, pålegge sameieren å selge sin seksjon.

Sameiet har lovbestemt panterett i seksjonen, for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, på det tidspunkt da tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler, og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Både sameier og fremleietaker er ansvarlig overfor sameiet.

## **§ 5. DISPOSISJON AV FELLESANLEGG OG FELLESAREAL**

Disposisjon av fellesanlegg og fellesareal, inkludert parkering, er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Sameiet har godkjent kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til datatilsynets regelverk.

## **§ 6. VEDLIKEHOLD OG BYGNINGSMESSIG ARBEID**

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen eierseksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Enkelt innvendig vedlikehold av balkong (beisning av gulvet, etc.) er den enkelte sameiers ansvar.

Vedlikehold av bygget, fellesrom, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, felles anlegg og utstyr samt ytre fellesarealer som måtte tilhøre eiendommen, er sameiets ansvar.

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer, utvendige dører og tak, innstallering av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger, etc. må være i henhold til lover og regler, og skal skje etter flertallsenighet mellom sameierne.

## **§ 7. FELLESUTGIFTER**

Utgifter skal fordeles i henhold til sameiebrøken. Seksjonseiere er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, og eventuelle andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Innehaveren hefter også for tidligere seksjonseieres forpliktelser.

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av et årsbudsjett.

Det skal bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostning og vedlikehold av grunn og bygninger, ved at det avsettes et akontobeløp hver måned.

## **§ 8. SKADER / FORSIKRING**

Sameiet tegner huseierforsikring for bygget på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler berørte sameierne egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker selv forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.



## **§ 9. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven. Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold, kan kompenseres i salgssummen.

## **§ 10. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Sameierne vedtar vedtekter og husordensregler. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer og i henhold til lov om eierseksjoner.

## **§ 12. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

## **§ 13. TVISTER**

Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvisteloven.

Beiarina om <sup>1)</sup>  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Returadresse:  
 Skien kommune Byutviklingsavdelingen  
 Org.: 988 807 141  
 v/Kari D. Gundersen  
 Postboks 3004 Handelstorget  
 3707 SKIEN


Plan for hjemmelshaverstammal



Doknr: 554866 Tinglyst: 07.07.2008  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Faste.nr.
0806	Skien	283	945	0
				Snr.
				0

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984483473	Sekse Eiendomsutvikling DA	1/1

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.											
S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)	S.-nr.	For-mål (4)	Brøk (teller) (5)	Til-leggs-areal (6)
1	B	96	B	13				25			37
2	B	96	B	14				26			38
3	B	273	B	15				27			39
4	B	115	B	16				28			40
5	B	64	B	17				29			41
6	B	93	B	18				30			42
7				19				31			43
8				20				32			44
9				21				33			45
10				22				34			46
11				23				35			47
12				24				36			48
Sum tellere:								737	= nevner:	737	

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 5/10-07      Rekvirentens underskrift: *Kari D. Gundersen*



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sied. dato Skien 05.10.07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Solveig Lovise Røed Solveig Lovise Røed Solveig Lovise Røed	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering treves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøten reduseres) DA
------------------------------	---	--

Dato: 5/10-07 | Rekvirentens underskrift: *Solveig Lovise Røed*

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokorn AS, Dato 5-1998/10-2005 RF

Side 2 av 3





**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at samelemet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Stad, dato	Underskrift
------------	-------------

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**


Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inn tatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

Grn.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
283	445			Skau (0806)
Dato	Stempel og underskrift			
9/16-2008	 <b>Skau kommune</b> Teknisk sektor Per Olvind Andreassen			

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i tæller og nevner.
  - 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingjenpart.

Plass for tinglygingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift
07.10.07	



# Anmeldelsestegning

D1

Flerfamiliehus

**Ingun Georgsen  
Arkitektkontor AS**

Tiltakshaver : **Sekse Eiendom DA**  
Bygge adresse Nordre Røråsen 5a og 5b, Skien  
gr/br nr:283/945

Porsgrunnsvegen 188  
Postb. 2715 Kjørbekk  
3702 Skien

Målt: 1: 500

Tegn:  
Ingun Georgsen

dato: 01-09-05

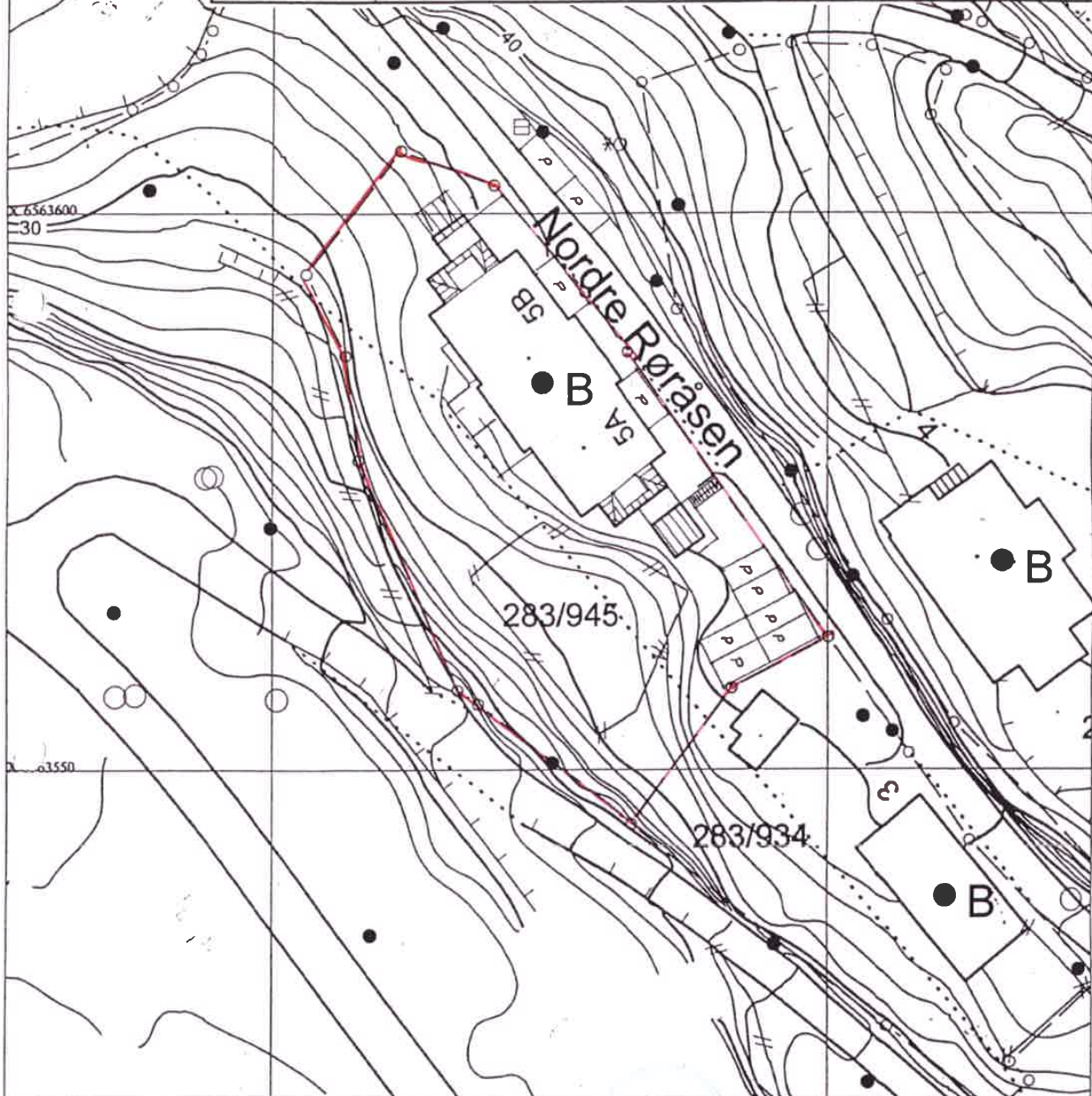
Tegn. nr:

Situasjonsplan

**-01**

tf: 35544990, 915 71 402

e-mail: ingun.georgsen@c2i.net



## SITUASJONSPLAN

Gnr./Bnr.: 283/945

Adresse: Nedre Røråsen 5a 5b

Målestokk: 1:500

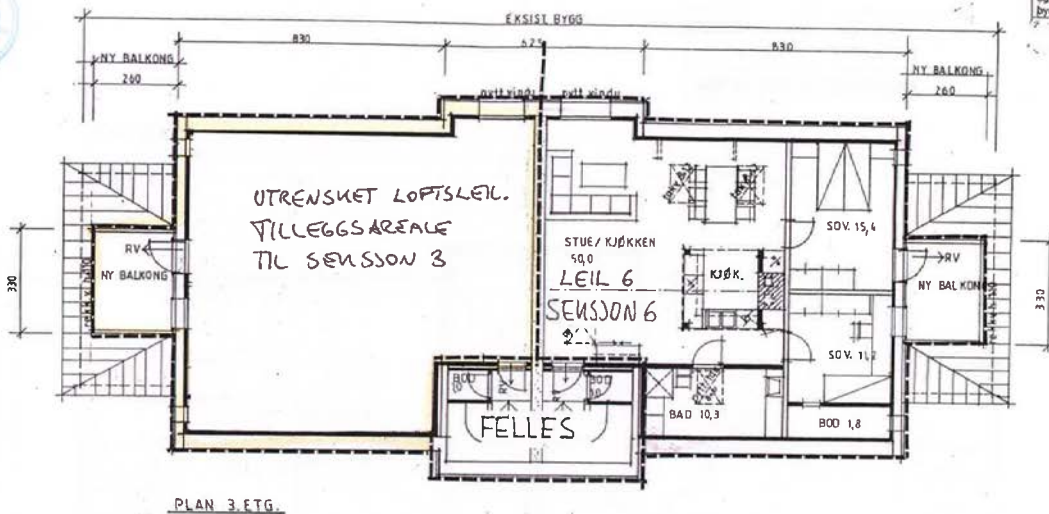
Dato: 26/08/05

Signatur: *Ingun Georgsen*  
Skien kommune  
Servicecenteret



Skien kommune

Kommunen kan ikke garantere at kartutsnitt og eventuell naboliste er komplett og uten feil.



NBI  
Alle mål og høyder er ca. mål  
og må tilpasses eksisterende  
bygg på stedet.

ES

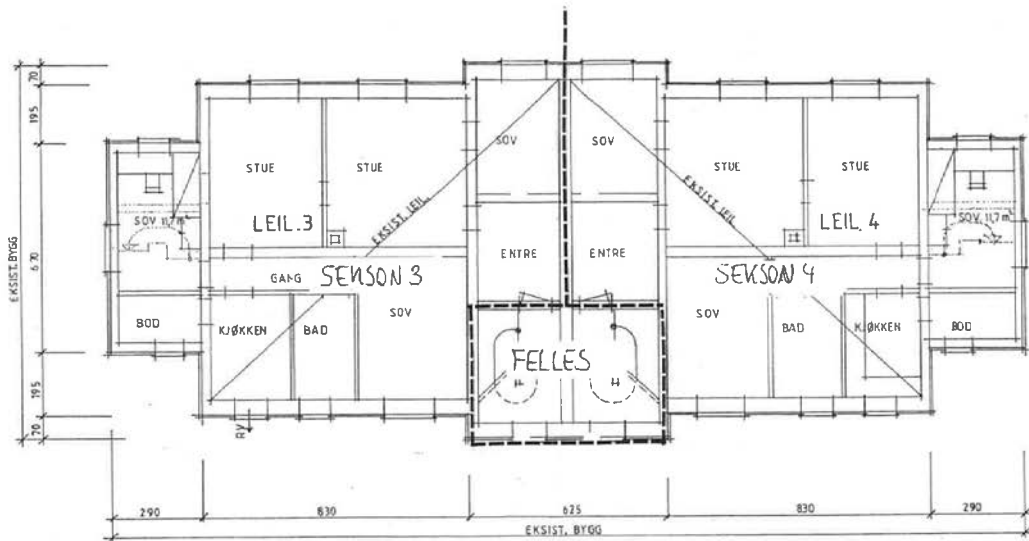
PLAN 3. ETG.

Anmeldelsestegning		
Flerfamiliehus		<b>Ingun Georgsen</b> Arkitektkontor AS <small>Pongrunnvegen 188 Postb. 2715 Kjenbekk 7103 Skien</small>
Tiltskriver: <b>Sekse Eiendom DA</b> Byggeadresse: Nordre Røråsen 5a og 5b, Skien arbe nr: 283/945		
Mål 1:100		08/01 01-09-03
Plan 3.etg		-05



NB!  
 Alle mål og høyder er ca. mål  
 og må tilpasses eksisterende  
 bygg på stedet.

E3



PLAN 2. ETG.

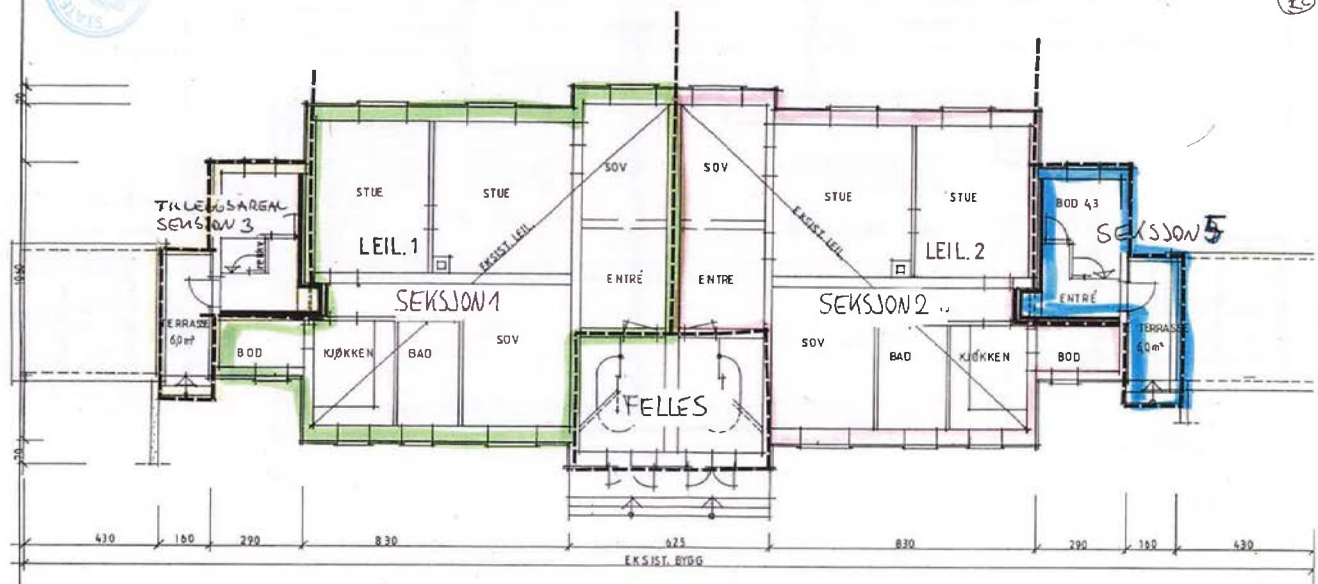
### Anmeldelsestegning

Flerfamiliehus		<b>Sekse Elendom DA</b>		<b>Ingun Georgsen Arkitektkontor AS</b>	
Tittelarkivnr : Byggesaksnummer		Nordre Røråsen 5a og 5b, Skien gr/br nr:283/945		Porsgrunnsvegen 188 Postb. 2715 Kjørbekk 3702 Skien	
Målestokk Plan 2.etg.		Startdato 01-09-05		Bladnr <b>-03</b>	
				Tlf: 35544990, 915 71 402 e-mail: ingun.georgsen@tlf.no	



NB!  
Alle mål og høyder er ca. mål  
og må tilpasses eksisterende  
bygg på stedet.

1/2

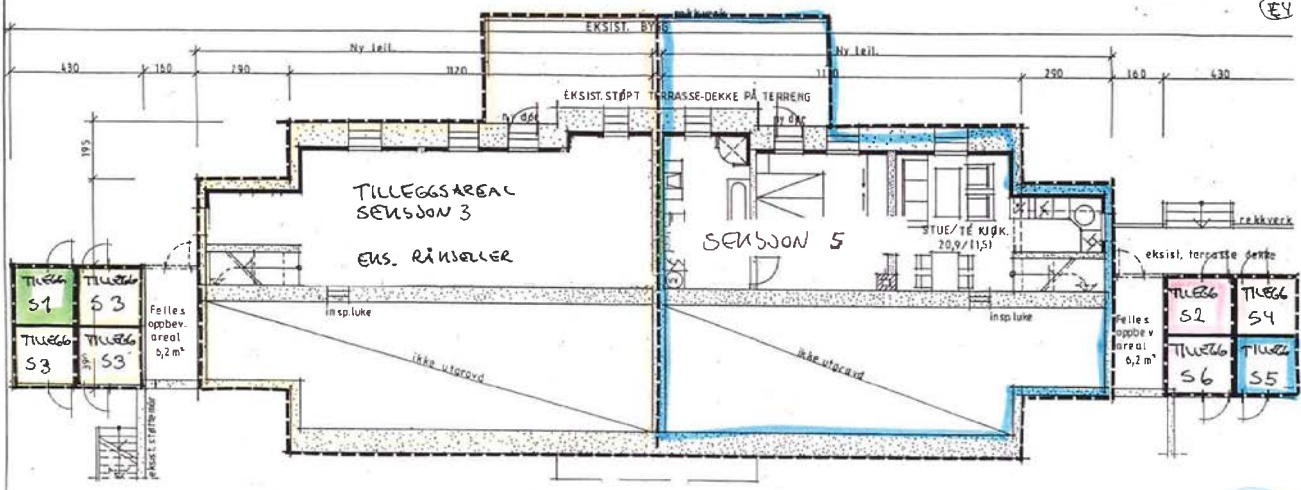


PLAN 1. ETG.

Anmeldelsestegning		Ingun Georgsen Arkitektkontor AS	
Fierfamiliehus		Porsgrunnsvegen 188 Postb. 2715 Kjeller 3702 Skien	
Tilbehør 1	Sekse Eiendom DA	tlf: 35544990, 915 71 402	
Bygge adresse	Nordre Røraåsen 5a og 5b, Skien	euro@ingun.georgsen@is.net	
	pr/pr nr: 283/945		
MA: 1180	1:500	dato: 01-09-05	
Plan 1.etg.		-02	

NB!  
Alle mål og højder er ca. mål  
og må tilpasses eksisterende  
bygg på stedet.

(E)



PLAN U. ETG.

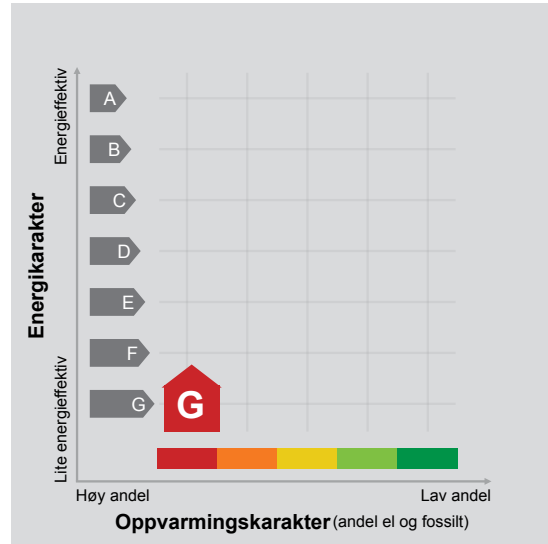


Anmeldelsestegning		Ingun Georgsen Arkitektkontor AS	
Flerfamiliehus		Porsgrunnsvegen 188 Postb. 2715 Kjøbekk 3702 Skien	
Tilbehøver i	Sekse Etendom DA	tlf: 3554 4990, 915 71 402 e: info@ingun-georgsen.no	
Bygge adresse	Nordre Røråsen 5a og 5b, Skien		
	gr/br nr: 283/945		
Mål: 1:100	Dato: 01-09-05		
Plan u. etg.	-04		



# ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Røråsen 5B
Postnummer	3720
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	283
Bruksnummer	945
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164457028
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-50683
Dato	14.11.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

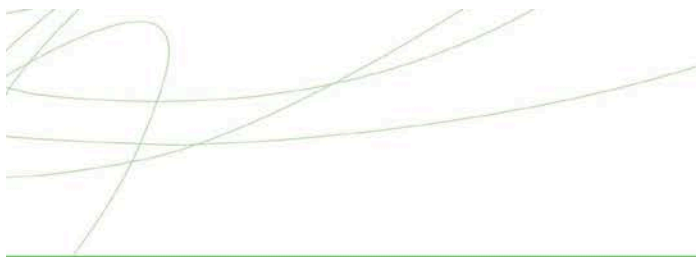
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1880
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	111
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 14: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 15: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 16: Tiltak utendørs**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

# Nabolagsprofil

Nordre Røråsen 5B - Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 33 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kanalen Linje P4	10 min 0.7 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

## Skoler

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 149 elever, 8 klasser	17 min 1.3 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	10 min 4.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 92 elever, 6 klasser	12 min 6.8 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	13 min 7.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	12 min 6.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	12 min 7.3 km

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen og organisert miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

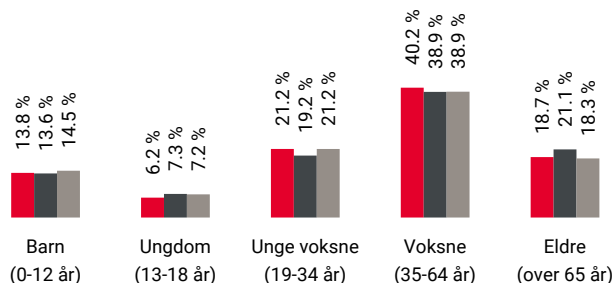
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grøtsund/Skotfoss bruk	794	435
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Kulturstien (0-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Skotfoss barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 1.3 km
Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 2.3 km

## Dagligvare

Coop Prix Skotfoss Post i butikk, PostNord	15 min 1.1 km
Coop Prix Åfoss Post i butikk, PostNord	6 min 2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Gateparkering

Lett 91/100



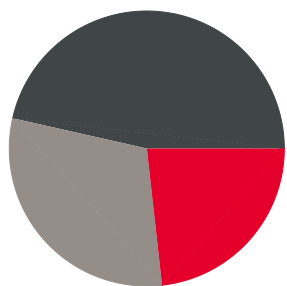
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

Skotfoss stadion	10 min
Ballspill, fotball	0.7 km
Skotfoss skole - gymsal	17 min
Aktivitetshall	1.3 km
SKY Fitness Gulsethallen	9 min
SKY Fitness Skien	12 min

## Boligmasse



- 23% enebolig
- 46% blokk
- 30% annet

«Utkant men nær by, med barneskole og liten gjennomgangstrafikk.»

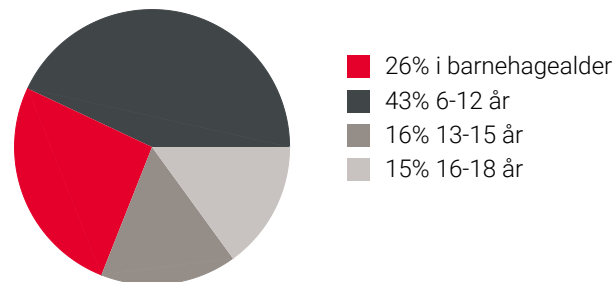
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Gulsetsenderet	12 min
Apotek 1 Gulset	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 52%

- Grøtsund/Skotfoss bruk
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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/avgrenskingskabel 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**  
Rettt skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 gis.
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.  
5. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Nordre Røråsen 5B  
3720 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Johan Nilsen**Telefon:** 454 19 945  
**E-post:** thomas.johan.nilsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre