PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NEDRE MAIHAUGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nedre Maihaugen 4 , 3741 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 5, bnr. 177

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3191 **Eiendomsverdi ref nr:** DC3204

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:** Dana Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som en velholdt og oppgradert borettslagsleilighet med gjennomgående god standard. Innvendige overflater er oppgradert med laminatgulv fra 2022 og nymalte MDF-veggplater fra 2026. Kjøkkeninnredningen fra 2008 fremstår funksjonell og godt vedlikeholdt, og er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Badet ble rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget og fremstår med moderne løsninger og materialvalg. Våtrommet er utført med våtromspanel, vinylbelegg, stålsluk, rør-i-rør-system og balansert ventilasjon. Det ble ikke registrert forhold som ga indikasjon på fuktskader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Vinduene ble skiftet i 2012 i regi av borettslaget. Samtidig ble det montert nye brannklassifiserte entrédører til leilighetene. Balkongdøren ble opplyst skiftet i 2010. Leiligheten har innglasset balkong som er rehabilitert i senere tid og fremstår med gode brukskvaliteter og normal tilstand.

De tekniske installasjonene fremstår oppgradert og godt vedlikeholdt. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system, og avløpsanlegget ble fornyet i forbindelse med borettslagets rehabiliteringsarbeider. Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med årlig filterskift utført i borettslagets regi. Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern, og det er opplyst at anlegget nylig har vært kontrollert av eltilsynet uten registrerte anmerkninger.

Borettslaget har gjennomført omfattende oppgraderinger av bygningsmassen og fellesarealene gjennom de senere årene. Dette omfatter blant annet rehabilitering av bad i 2019, utskifting av vinduer og brannklassifiserte entrédører i 2012, rehabilitering av balkonger, etablering av heis og rullestolrampe ved inngangspartiet, samt komplett rehabilitering av tak med nytt undertak og nye takrenner i 2024.

Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige bygningsmessige avvik eller forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak. Leiligheten fremstår samlet sett med normal til god teknisk standard ut fra alder, utførte oppgraderinger og registrerte forhold ved befaringstidspunktet. Samtlige vurderte bygningsdeler er gitt TG1, og boligen vurderes å ha et begrenset vedlikeholdsbehov på kort sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår generelt med god teknisk standard og et begrenset vedlikeholdsbehov på kort sikt. Flere bygningsdeler er oppgradert eller rehabilitert i regi av borettslaget gjennom de senere årene. Borettslaget renovert alle tak m /undertak og takrenner 2024.

Vinduene ble opplyst skiftet i 2012 og fremstod ved befaring med normal funksjon uten registrerte tegn til punkterte glass eller vesentlige skader. Balkongdøren med isolerglass ble opplyst skiftet i 2010 og fremstod i normal stand. Entrédøren er utført som brannklassifisert dør mot fellesareal og fremstod uten registrerte avvik Nye inngangspartier 2012 . Utvendig vedlikehold og fremtidig utskifting av vinduer og ytterdører omfattes av borettslagets ansvar.

Leiligheten har innglasset balkong som er rehabilitert i senere tid i regi av borettslaget. Balkongen fremstår velholdt med innglassingssystem, oppgraderte overflater og gode brukskvaliteter. Innglassingen bidrar til redusert værbelastning og forlenget brukssesong. Balkongkonstruksjonen og tilhørende bygningsdeler inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater fremstår gjennomgående oppgradert med laminatgulv fra 2022 og nymalte MDF-veggplater fra 2026. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller forhold utover normal bruksslitasje ved befaringstidspunktet.

Samlet sett fremstår de vurderte bygningsdelene som godt vedlikeholdte og med normal tilstand ut fra alder, utførte oppgraderinger og registrerte forhold ved befaringen. Det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår innvendig som godt vedlikeholdt og med flere oppgraderte overflater. Gulvene består hovedsakelig av laminat opplyst lagt i 2022, mens veggene er kledd med MDF-panel som ble malt i 2026. Himlingene er utført med Takess-plater. Overflatene fremstod ved befaring med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader eller avvik.
Det ble renovert nye bad 2019.
Bygningen er oppført med etasjeskiller av betongdekke.
Kontrollmåling av gulvenes planhet i stue viste et høydeavvik på ca. 8 mm, hvilket ligger innenfor normale toleranser for ferdige gulvoverflater. Det ble ikke registrert forhold som indikerer setningsskader, svikt eller unormale bevegelser i konstruksjonene.

Innvendige dører består av formpressede dører med malte overflater og karmer. Dørene fremstod med normal funksjon og uten vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Leiligheten disponerer to private boder samt en matbod i kjeller. I tillegg har beboerne tilgang til felles fryserom og sykkelparkering. Bod- og fellesarealene fremstod funksjonelle og normalt vedlikeholdte uten registrerte forhold av vesentlig bygningsmessig betydning.

Samlet fremstår de innvendige bygningsdelene med normal til god standard ut fra alder, utførte oppgraderinger og registrerte forhold ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet ble rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget og fremstår med standard og løsninger tilsvarende byggeperiodens forskriftsnivå (TEK17). Våtrommet er utført med våtromspanel på vegger, Takess-plater med innfelte downlights i himling og vinylbelegg på gulv. Overflatene fremstod ved befaring uten synlige tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre vesentlige avvik.

Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Det ble målt et fall på ca. 22 mm fra terskel til sluk, og terskelhøyden ble målt til ca. 85

Beskrivelse av eiendommen

mm. Måleresultatene vurderes å gi tilfredsstillende avrenning og sikkerhet mot vannsig ut av våtrommet. Sluket er utført i stål og ble etablert ved rehabiliteringen i 2019. Ved kontroll av sluket ble det registrert vinylbelegg ført ned mot og under skrudd slukrist, og tilkoblingen mellom belegg og sluk fremstod tett og forskriftsmessig utført ut fra synlige forhold.

Badet er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap, dusjnisje med glassvegger og skyvedør samt vegghengt toalett med innbygget sisterne. Det er etablert synlig lekkasjeindikering fra sisternekonstruksjonen. Videre er det opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for rør-i-rør-system plassert på badet. Fordelerskapet fremstod uten tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Våtrommet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg med avtrekk på badet og lufttilførsel via spalte under dør. Ventilasjonsløsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskiftning og bidrar til å redusere fuktbelastningen i rommet.

Hulltaking av tilliggende konstruksjoner ble ikke foretatt da dette ikke lot seg gjennomføre uten inngrep i bygningsdeler. På den ene siden av badet grenser konstruksjonen mot kjøkkeninnredning, mens motsatt vegg utgjør skille mot naboleilighet og dusjsone. Vurderingen av skjulte konstruksjoner er derfor basert på synlige forhold og registrerte observasjoner ved befaringen.

Samlet fremstår badet som et velholdt våtrom med moderne løsninger og normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har en L-formet innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er opplyst å være fra 2008 og fremstår godt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Over kjøkkenbenken er det montert platekledning som sprutbeskyttelse.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum med ettgreps armatur, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, ventilator samt kjøl- og fryseskap. Videre er det installert komfyrvakt og vannstoppsystem, noe som bidrar til økt sikkerhet mot henholdsvis brann- og vannskader.

Ved befaring ble det registrert normal bruksslitasje på innredningen, men ingen vesentlige skader på fronter, skrog, benkeplate eller øvrige tilgjengelige overflater. Det ble heller ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning ved synlige vanninstallasjoner.

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk skjer via ventilasjonssystemet, og ventilator over kokesonen bidrar til effektiv håndtering av matos og fukt ved matlaging. Ventilasjonsløsningen fremstod funksjonell ved befaringstidspunktet.

Samlet fremstår kjøkkenet som funksjonelt og godt vedlikeholdt med normal standard ut fra alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Leilighetens tekniske installasjoner fremstår som moderniserte og godt vedlikeholdte. Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system etablert i forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2019. Fordelerskapet er plassert på bad og er utstyrt med kursliste, fordelerstokker og avstengningsventiler. Det er opplyst at enkelte rørstrekk i skapet er skiftet i nyere tid. Ved befaring ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktpåvirkning. Skapet er utført med synlig lekkasjeindikering/drenering til synlig punkt under skapet, noe som gir mulighet for tidlig registrering av eventuelle lekkasjer.

Avløpsinstallasjonene består av plastavløp tilknyttet bygningens hovedsystem. I forbindelse med rehabiliteringen i 2019 ble avløpsrør og soilstammer opplyst skiftet i regi av borettslaget. Synlige avløpsføringer fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet, og registrerte gjennomføringer i etasjeskiller var utført med branntetting.

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk tilpasset boligens planløsning. Det er registrert ventilasjon i stue, kjøkken, soverom og bad. Ventilasjonsaggregatet er plassert på bad, og det er opplyst at filterskift utføres årlig i regi av borettslaget. Anlegget fremstod med normal funksjon ut fra visuelle observasjoner ved befaringen.

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Sikringsskapet er plassert i felles gangareal og fremstod ryddig og oversiktlig. AMS-måler ble installert i 2019. Det er opplyst at anlegget nylig har vært kontrollert av det lokale eltilsynet uten registrerte anmerkninger. Borettslaget har ansvar for deler av de elektriske installasjonene i fellesanleggene.

Samlet fremstår de tekniske installasjonene med normal til god standard ut fra alder, utførte oppgraderinger og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen er beliggende på felles tomt tilhørende borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstveier, parkeringsarealer, gangveier, plenarealer, beplantning og øvrige felles uteområder for beboerne.

Terrenget rundt bygningene fremstår hovedsakelig flatt til svakt skrånende og er tilpasset bebyggelsen med opparbeidede grøntområder og interne ferdselsarealer. Det er etablert rullestolrampe ved inngangspartiet samt heis i bygningen, noe som bidrar til god tilgjengelighet for beboerne.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til setningsskader, terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da byggegrunn, fundamentering og grunnforhold under terreng ikke er undersøkt.

Drift, vedlikehold og forvaltning av tomt, fellesarealer, adkomstveier, grøntanlegg og øvrige utvendige konstruksjoner ivaretas av borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter og ansvarsfordeling.

Tomten fremstår generelt velholdt og funksjonell med gode uteoppholdsarealer og tilfredsstillende adkomstforhold.

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

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår generelt med god standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra utførte oppgraderinger og vedlikehold. Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg som bidrar til kontrollert luftutskiftning og et godt inneklima.

Det er registrert røykvarsler montert i oppholdsrom. Videre er leiligheten tilknyttet bygningens brannvarslingsanlegg med varsling i fellesarealer. I felles gang er det etablert brannskap med slokkeutstyr tilgjengelig for beboerne.

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Det er opplyst at anlegget nylig har vært kontrollert av eltilsynet uten registrerte anmerkninger.

På kjøkkenet er det installert komfyrvakt og vannstoppsystem, noe som bidrar til redusert risiko for brann- og vannskader. Badet er utført med synlige lekkasjeindikeringer fra fordelerskap og innbygget sisterne.

Det ble ikke registrert forhold av vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Leiligheten vurderes å ha et normalt sikkerhetsnivå sett i forhold til byggeår, rehabiliteringer og dagens bruk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

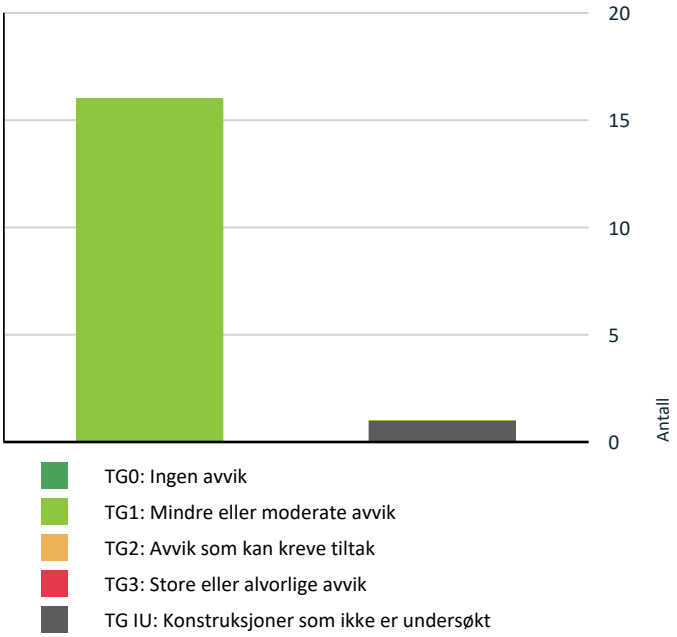
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte vinduer med isolerglass. Vinduene ble opplyst skiftet i 2012 i regi av borettslaget.

Det ble ved befaring foretatt stikkprøvekontroll av tilgjengelige vinduer. Vinduene lot seg åpne og lukke på kontrolltidspunktet, og det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på de kontrollerte enhetene. Glassflater fremstod uten synlige tegn til punktering eller kondens mellom glasslagene ved befaringstidspunktet.

Vinduenes utvendige vedlikehold, utskifting og forvaltning omfattes av borettslagets ansvar. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige forhold fra leilighetens side ved befaringstidspunktet.

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





TG 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har balkongdør med isolerglass mot innglasset balkong/veranda. Balkongdøren ble opplyst skiftet i 2010 i regi av borettslaget. Ved befaring fremstod døren med normal funksjon og uten vesentlige skader på tilgjengelige overflater.

Leiligheten har brannklassifisert entrédør mot fellesareal 2012. Døren er opplyst etablert i regi av borettslaget og tilfredsstiller bygningens brannkonsept på oppføringstidspunktet. Ved befaring fremstod døren med normal funksjon og uten vesentlige skader på tilgjengelige overflater.

Dørenes utvendige vedlikehold, utskifting og forvaltning omfattes av borettslagets ansvar. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold fra leilighetens side ved befaringstidspunktet.

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





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten har innglasset balkong tilknyttet stue. Balkongen er utført med innglassingssystem bestående av skyvbare/foldbare glassfelt. Gulvet er belagt med belegg/flisimitert overflate. Himlingen er kledd med aluminiumsplater, og vegger er utført med panel-/MDF-plater.

Det er opplyst at balkongen er rehabilitert i senere tid i regi av borettslaget. Ved befaring fremstod balkongen ryddig og vedlikeholdt. Glassfelt, rekkverk, himling, veggkledninger og øvrige synlige overflater fremstod uten vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Innglassingen bidrar til redusert værbelastning på balkongkonstruksjonen og gir utvidet brukstid gjennom året. Balkongkonstruksjon, rekkverk, innglassing og øvrige bygningsmessige konstruksjoner er opplyst å være borettslagets vedlikeholdsansvar. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og konstruksjoner fra leilighetens side.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminatgulv. Det er opplyst at laminatgulvene ble lagt i 2022. Gulvene fremstod ved befaring med normal slitasje og uten vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater.

Himlingene er i hovedsak utført med Takess-plater. Overflatene fremstod jevne og uten synlige tegn til skader, misfarging eller unormale deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Veggene er i hovedsak kledd med MDF-panel. Det er opplyst at veggoverflatene ble malt i 2026. Overflatene fremstod med et nylig oppgradert preg og uten vesentlige skader eller bemerkelsesverdig slitasje ved befaringen.

Det ble ikke registrert forhold utover normal bruksslitasje på de tilgjengelige overflatene. Overflatene vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførte oppgraderinger og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i bygning med etasjeskiller av betongdekke. Gulvoverflatene er belagt med laminat, opplyst lagt i 2022.

Det ble foretatt kontroll av gulvenes planhet ved stikkprøvemålinger i stue. Måling fra gang og gjennom store deler av rommet viste et høydeavvik på ca. 8 mm. Måleresultatet ligger innenfor de toleranser som normalt legges til grunn for ferdige gulvoverflater.

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer vesentlige setninger, svikt eller unormale bevegelser i de tilgjengelige konstruksjonene. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner og kontroll av tilgjengelige overflater, da konstruksjonen er skjult.

Etasjeskillet og gulvkonstruksjonen vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har formpressede innvendige dører med malte overflater og karmer. Dørene fremstår som moderne standarddører med normal utførelse for boligens oppgraderingsnivå.

Ved stikkprøvekontroll lot dørene seg åpne og lukke på tilfredsstillende måte. Det ble ikke registrert vesentlige skader, funksjonssvikt eller unormal slitasje på tilgjengelige dørblader, karmer eller beslag ved befaringstidspunktet.

Innvendige dører fremstår generelt godt vedlikeholdt og med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk.

De innvendige dørene vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder og registrerte forhold ved befaringen.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer to private boder samt en mindre matbod i bygningens kjellerarealer. Bodene er utført med betonggulv og vegger av betong/murverk samt enkelte lettvegger og bodfronter av trekonstruksjoner. Bodene fremstod med normal standard og uten synlige tegn til vesentlige skader på tilgjengelige overflater ved befaringstidspunktet.

Videre har leiligheten tilgang til felles fryserom og felles sykkelparkering i kjeller. Fellesarealene fremstod funksjonelle og normalt vedlikeholdt ved befaringen.

Det ble ikke registrert forhold av vesentlig bygningsmessig betydning i de tilgjengelige bod- og fellesarealene. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og konstruksjoner på befaringstidspunktet.





Tilstandsrapport









VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2019 i regi av borettslaget og fremstår utført etter byggeskikk og forskriftsnivå tilsvarende TEK10. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige flater og installasjoner ved befaringstidspunktet.

Veggene er kledd med våtromspanel. Himlingen er utført med Takess-plater med innfelte downlights. Gulvet er belagt med vinylbelegg med oppkant mot vegger og gjennomføringer. Rommet er innredet med vegghengt servantinnredning, speilskap, vegghengt toalett og dusjløsning med glassvegger.

Badet fremstår generelt med moderne standard og materialvalg. Overflatene fremstod rene og vedlikeholdte uten synlige tegn til fuktskader, lekkasjer eller andre vesentlige avvik på befaringstidspunktet.

Det er opplyst at våtrommet inngår i borettslagets rehabiliteringsprosjekt fra 2019. Eventuell dokumentasjon for utførte arbeider er ikke fremlagt ved befaringen med mindre annet er opplyst i rapporten.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er kledd med våtromspanel montert i forbindelse med rehabiliteringen utført i 2019. Overflatene fremstod med normal overflatestandard og uten synlige tegn til fuktskader, svelling, misfarging eller andre vesentlige avvik ved befaringstidspunktet.

Himlingen er utført med Takess-plater med innfelte downlights. Himlingsflatene fremstod jevne og uten synlige tegn til fuktpåvirkning, skader eller deformasjoner på tilgjengelige områder ved befaringen.

Våtromspanelet har tette overflater som er godt egnet for bruk i våtrom og bidrar til enkel rengjøring og vedlikehold. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater da konstruksjonene bak overflatene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Overflater på vegger og himling vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag





ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg, etablert i forbindelse med rehabiliteringen utført i 2019. Belegget er ført opp mot vegger og gjennomføringer på en måte som er vanlig for denne typen våtromsløsning.

Det ble foretatt kontroll av fallforhold mot sluk. Måling fra dørterskel til sluk viste et totalt fall på ca. 22 mm. Terskelhøyden ble målt til ca. 85 mm. Måleresultatene tilfredsstiller funksjonskravene til avrenning og gir god sikkerhet mot vannsig ut av våtrommet.

Ved befaring fremstod gulvbelegget uten synlige tegn til skader, riftdannelser, utettheter eller andre forhold som kan indikere redusert funksjon. Sluket var tilgjengelig og plassert innenfor dusjsonen.

Gulvoverflaten vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet er utstyrt med sluk i stål, etablert i forbindelse med rehabiliteringen utført i 2019. Sluket er plassert i dusjsonen og fremstår som en moderne løsning tilpasset våtrommets utførelse.

Ved visuell kontroll ble slukristen demontert i den grad det var mulig uten inngrep. Det ble registrert vinylbelegg ført ned mot og under skrudd slukrist, noe som er i samsvar med vanlig utførelse for våtrom med belegg som overflate og tettesjikt. Tilkoblingen mellom gulvbelegg og sluk fremstod visuelt tett og uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.

Membran/tettesjikt er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres direkte uten destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, alder, utførelse og registrerte detaljer ved sluket.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktskader eller andre forhold som gir indikasjon på svikt i tettesjiktet ved befaringstidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med heldekkende servant og tilhørende speilskap. Innredningen fremstod med normal standard og uten synlige skader eller fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Dusjsonen er utført som dusjnisje med glassvegger og skyvedør. Dusjarmatur og garnityr fremstod som moderne installasjoner og uten registrerte lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett med innbygget sisterne. Det er etablert synlig drenering/lekkasjeindikering fra sisternekonstruksjonen, noe som gir mulighet for visuell registrering ved eventuell lekkasje fra innbyggingssisternen.

Fordelerskap for rør-i-rør-system er plassert på badet. Skapet er tilgjengelig for inspeksjon og fremstod uten synlige tegn til lekkasjer ved befaringstidspunktet. Videre er det etablert opplegg for vaskemaskin på badet.

Ventilasjonsanleggets tilkoblingspunkt er plassert bak inspeksjonsluke/plate på vegg. Rommet har mekanisk ventilasjon og tilfredsstillende luftutskiftning ved befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr og innredning vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag









ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk er etablert i våtrommet, og det er tilrettelagt for lufttilførsel via spalte under dør, noe som sikrer nødvendig luftsirkulasjon mellom tilstøtende rom og våtrommet.

Ved befaring ble ventilasjonsløsningen vurdert å ha tilfredsstillende funksjon ut fra visuelle observasjoner og registrert luftbevegelse. Ventilasjonsanleggets hovedkomponenter er ikke funksjonstestet utover normal visuell kontroll.

Balansert ventilasjon bidrar til kontrollert luftutskiftning, redusert fuktbelastning og et godt inneklima i boligen.

Ventilasjonsforholdene på badet vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurdering av tilliggende konstruksjoner er begrenset til visuelle observasjoner og fuktindikering på tilgjengelige overflater. Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om fuktskader eller lekkasjer ved befaringstidspunktet.

Hulltaking og kontroll av skjulte konstruksjoner ble ikke foretatt. Dette skyldes at slik kontroll ikke lot seg gjennomføre uten inngrep i bygningsdeler. På den ene siden av våtrommet grenser veggen mot kjøkkeninnredning, mens motsatt vegg utgjør dusjvegg mot tilstøtende leilighet. Det forelå derfor ingen praktisk tilgjengelig plassering for hulltaking uten å påføre skade på innredning eller konstruksjoner.

Vurderingen av tilliggende konstruksjoner er dermed basert på synlige forhold, våtrommets alder, utførelse og registrerte observasjoner ved befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert symptomer som indikerer skade på tilliggende konstruksjoner ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er opplyst å være fra 2008 og er oppført i L-form med gode arbeids- og oppbevaringsmuligheter. Over kjøkkenbenken er det montert platekledning som sprutbeskyttelse.

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum med ettgreps armatur, integrert oppvaskmaskin, komfyr med platetopp, ventilator samt kjøl- og fryseskap. Det er videre installert komfyrvakt og vannstoppsystem, noe som bidrar til økt sikkerhet mot henholdsvis brann og vannskader.

Ved befaring fremstod kjøkkeninnredningen godt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det ble registrert normal bruksslitasje, men ingen vesentlige skader på fronter, skrog, benkeplate eller tilgjengelige overflater. Det ble heller ikke registrert tegn til lekkasjer ved synlige vanninstallasjoner på befaringstidspunktet.

Kjøkkeninnredningen har passert halvparten av forventet levetid, men fremstår fortsatt funksjonell og med normal standard ut fra alder og bruk.

Kjøkkenets overflater og innredning vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder og registrerte forhold ved befaringen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk skjer via ventilasjonsanlegget, og det er montert ventilator over kokesonen som bidrar til oppsamling av matos og damp ved matlaging.

Ved befaring fremstod ventilasjonsløsningen som funksjonell ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller nærmere funksjonstesting av ventilasjonsanlegget.

Løsningen vurderes som normal for boligens byggeperiode og bidrar til tilfredsstillende luftutskiftning i kjøkkenområdet.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene i leiligheten er utført som rør-i-rør-system etablert i forbindelse med rehabiliteringen utført i 2017. Fordelerskap er plassert på bad og ble besiktiget ved befaring.

Fordelerskapet er utstyrt med fordelerstokker, avstengningsventiler og kursopplegg til de ulike tappestedene. Det foreligger kursliste i skapet, og installasjonen fremstod oversiktlig og tilgjengelig for kontroll og vedlikehold.

Det er opplyst at enkelte rørstrekk i fordelerskapet er skiftet i nyere tid. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer, fuktpåvirkning eller andre avvik i skapet eller ved tilgjengelige koblinger på befaringstidspunktet.

Det er etablert synlig lekkasjeindikering/drenering fra fordelerskapet med avløp til synlig punkt på vegg under skapet. Løsningen gir mulighet for å oppdage eventuelle lekkasjer fra skapet på et tidlig stadium.

Rør-i-rør-systemet gir mulighet for utskifting av innerrør uten inngrep i bygningskonstruksjonene og representerer en moderne løsning for vanninstallasjoner.

Vannledningene vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene i leiligheten består av plastavløp fra sanitærutstyr og avløpsføringer tilknyttet bygningens hovedsystem. I forbindelse med rehabiliteringen av badet i 2017 ble avløpsrør og soilstammer opplyst skiftet i regi av borettslaget.

Ved befaring var deler av avløpssystemet synlig under servantinnredning og i kjellerarealer. Synlige rørføringer fremstod uten tegn til lekkasjer, skader eller unormale forhold på befaringstidspunktet. Gjennomføringer i etasjeskiller er utført med dokumenterte branntettinger.

Avløpsanlegget fremstår som modernisert sammenlignet med bygningens opprinnelige alder, og de synlige installasjonene vurderes å være i normal teknisk stand ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Skjulte rørføringer og konstruksjoner er ikke kontrollert.

Avløpsinstallasjonene vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport







TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk tilpasset boligens romløsning. Det er registrert ventilasjonsventiler i stue, kjøkken, soverom og bad.

Bad og kjøkken er tilknyttet avtrekkssystemet, mens oppholdsrom og soverom er tilført frisk luft via tilluftsventiler. Det er i tillegg registrert separat friskluftsventil i stue. Lufttilførsel til våtrom sikres også via spalte under dør.

Ventilasjonsaggregatet er plassert bak inspeksjonsluke på badet. Det er opplyst at filterskift utføres årlig i regi av borettslaget som del av ordinært vedlikehold av ventilasjonsanlegget.

Ved befaring fremstod ventilasjonsanlegget med normal funksjon ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller teknisk funksjonstest av anlegget.

Ventilasjonsløsningen vurderes samlet å ha normal tilstand ut fra alder, utførelse og registrerte forhold ved befaringstidspunktet.









TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles i borettslaget. INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN - FJERNAVLESES 1 GANG PR. ÅR.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

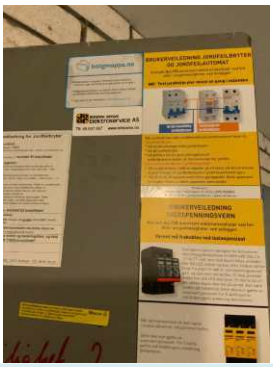
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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









Beskrivelse

Det elektriske anlegget i leiligheten er oppgradert med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Sikringsskapet er plassert i felles gangareal og fremstod ryddig og oversiktlig ved befaring. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

AMS-måler er installert, og fremlagt dokumentasjon viser at målerinstallasjonen ble utført i 2019. Det er videre registrert dokumentasjon fra autorisert elektroinstallatør knyttet til anlegget.

Det er opplyst at det elektriske anlegget nylig har vært kontrollert av det lokale eltilsynet uten registrerte anmerkninger. Dokumentasjon på utført kontroll er ikke nærmere vurdert utover opplysningene som er gitt ved befaringen.

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige komponenter. Det er ikke foretatt målinger, belastningstester eller andre undersøkelser som krever elektrofaglig kompetanse.

På bakgrunn av alder, fremlagt dokumentasjon, opplysninger om nylig tilsyn og visuelle observasjoner vurderes det elektriske anlegget å ha normal tilstand.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i hytta, med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller samsvar med gjeldende forskrifter. For fullstendig vurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i hytta, med synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller samsvar med gjeldende forskrifter. For fullstendig vurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Leiligheten fremstår generelt med god standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra utførte oppgraderinger og vedlikehold. Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg som bidrar til kontrollert luftutskiftning og et godt inneklima.

Det er registrert røykvarsler montert i oppholdsrom. Videre er leiligheten tilknyttet bygningens brannvarslingsanlegg med varsling i fellesarealer. I felles gang er det etablert brannskap med slokkeutstyr tilgjengelig for beboerne.

Det elektriske anlegget er oppgradert med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern. Det er opplyst at anlegget nylig har vært kontrollert av eltilsynet uten registrerte anmerkninger.

På kjøkkenet er det installert komfyrvakt og vannstoppsystem, noe som bidrar til redusert risiko for brann- og vannskader. Badet er utført med synlige lekkasjeindikeringer fra fordelerskap og innbygget sisterne.

Det ble ikke registrert forhold av vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Leiligheten vurderes å ha et normalt sikkerhetsnivå sett i forhold til byggeår, rehabiliteringer og dagens bruk.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

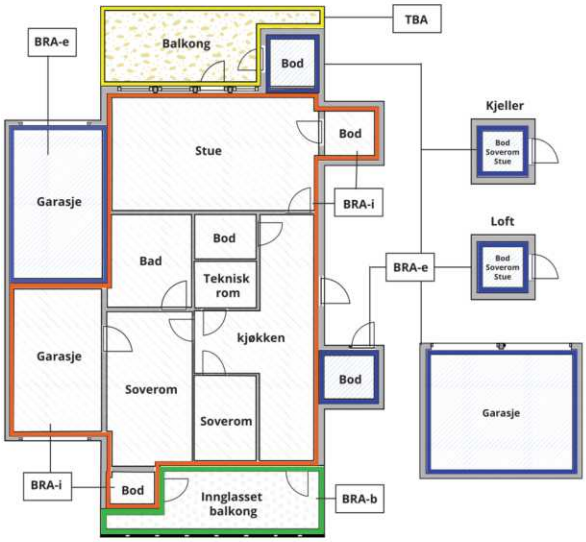
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	52	7	7	66	
SUM	**52**	**7**	**7**		
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, soverom, kjøkken, bad	Bod, bod 2	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	5	177		0	11021.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nedre Maihaugen 4

Hjemmelshaver
Maihaugen lv Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Nedre Maihaugen i Skien. Området består hovedsakelig av leilighetsbebyggelse, rekkehus og eneboliger, og fremstår som et rolig og veletablert boområde med gode opparbeidede fellesarealer og grønne omgivelser.

Eiendommen har kort avstand til dagligvareforretninger, skoler, barnehager, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med tilgang til gang- og sykkelveinett samt friområder.

Beliggenheten gir enkel adkomst til Skien sentrum og øvrige deler av Grenlandsområdet via offentlig og privat transport. Området fremstår som familievennlig og med begrenset gjennomgangstrafikk.

Leiligheten har en skjermet plassering med utsyn mot grønne fellesarealer og beplantning, noe som bidrar til et trivelig bomiljø. Borettslaget fremstår velholdt med oppgraderte fellesarealer og bygningsmessige tiltak utført i nyere tid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til borettslagets interne adkomst- og parkeringsarealer. Området er opparbeidet med asfalterte kjøreveier, gangarealer og tilhørende uteområder.

Adkomsten til bygningen fremstår enkel og funksjonell med gangforbindelse fra parkeringsområder til inngangspartiene. Det er etablert belysning og opparbeidede fellesarealer i tilknytning til bebyggelsen.

Forholdene ved adkomstveier og felles uteområder er i hovedsak borettslagets ansvar når det gjelder drift, vedlikehold og snørydding. Ved befaring fremstod adkomsten i normal stand uten registrerte forhold av vesentlig betydning.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde og er i henhold til kommunale planer regulert til boligformål. Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, leilighetsbygg og tilhørende fellesarealer med interne adkomstveier, parkeringsarealer og grøntområder.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel og eventuelle pågående planarbeider som kan ha betydning for eiendommen eller nærområdet. Opplysninger om reguleringsforhold, planbestemmelser og fremtidige utbyggingsplaner kan innhentes fra kommunen.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at eiendommens nåværende bruk avviker fra områdets regulerte formål.

Om tomten

Eiendommen er tilknyttet borettslag og tomten eies og forvaltes av borettslaget som fellesareal for beboerne. Tomten er opparbeidet med asfalterte adkomstarealer, interne gangveier, grøntområder, plenarealer og beplantning. Området fremstår velholdt og gir gode uteoppholds- og rekreasjonsmuligheter for beboerne.

Ved befaring ble det registrert store felles grøntarealer mellom bygningene med gressplener, trær og annen vegetasjon. Terrenget fremstår hovedsakelig flatt til svakt skrånende og gir gode forhold for overvannshåndtering og bruk av uteområdene.

Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader, terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da grunnforhold og fundamentering under terreng ikke er undersøkt.

Vedlikehold av tomt, grøntanlegg, interne veier, tekniske installasjoner og øvrige felles uteområder ivaretas av borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter og ansvarsfordeling.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	
2	15.06.2026	
3	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DC3204

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260078
Addresse	Nedre Maihaugen 4		
Postnr.	3741	Sted	SKIEN
Selgers navn	Dana Johansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LO favør innboforsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble renovert i forbindelse med oppgradering av bad i borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Borettslaget har dokumentasjon på dette.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i forbindelse med renovasjon av badet av borettslag

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført i forbindelse med renovasjon av badet av borettslag

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler ble lagt på badet i forbindelse med renovasjon av bad i borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon på dette

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradering av balkong i samarbeid med borettslag

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslag har dokumentasjon på dette

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utfører i samarbeid med borettslag

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslag har dokumentasjon på dette

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ble utført av lede

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja.Lite avvik på at sensoren til komfyrvakt ikke var limt på riktig sted

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Blir utført hvert år og nye filtre blir installert.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har lagt gulv selv i stua.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.06.2026

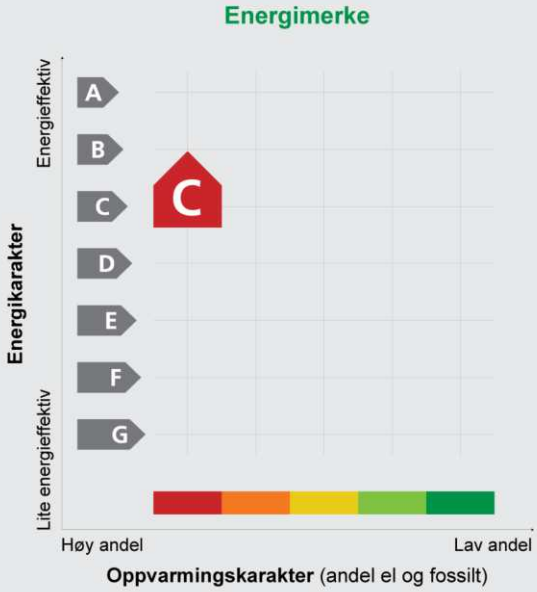
Signert av *Dana Johansen*

Initialer selger:
D J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Maihaugen 4
Postnr	3741
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	5
Bnr.	177
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164484556
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1146412
Dato	16.06.2020



Innmeldt av	TORILL RANVEIG KRIKLUM

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Maihaugen 4
Postnr/Sted: 3741 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 16.06.2020 15:59:40
Energimerkenummer: A2020-1146412
Ansvarlig for energiattesten: MAIHAUGEN 4 BORETTSLAG
Energimerking er utført av: TORILL RANVEIG KRIKLUM

Gnr: 5
Bnr: 177
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164484556

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: 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 4: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Maihaugen IV borettslag
Nedre Maihaugen 4
3741 SKIEN

Vår ref.: 1078/3477
Type: Borettslag
Eiere: Dana Johansen

Organisasjonsnr: 947 368 753 **Andelsnr:** 3477

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 025**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	625
	Renter fellesgjeld	1 571
	FELLESKOSTNADER	3 829

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	369 158	Gjeld siste årsoppg.:	371 122
Klient ajourf. lån:	27 527 527	Klient gj. s. årsoppg.:	27 673 577

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26107134742, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.06.2026: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 05.06.2026: 27 527 527
Andel av saldo: 369 159
Første termin/første avdrag: 28.12.2020 (siste termin 28.09.2050)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Elise Martine Nystrand
Adresse:	Nedre Maihaugen 2
Postnr/-sted:	3741 SKIEN
Telefon:	Mob.: 98849090
E-post:	elise@nystrand.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.06.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	371 122	Andre inntekter:	477
Annen formue:	14 642	Utgifter:	19 825		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 200
Andelsnr:	3477	Partialobligasjonsnr:	03477

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974		
Gårds/bruksnr:	5/177		
Bygningstype:	Punkthus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11031

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587964

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1974	Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BRA	64		

Boligopplysninger:

Maihaugen IV borettslag	**Vår ref.:**	1078/3477
Nedre Maihaugen 4	**Type:**	Borettslag
3741 SKIEN	**Eiere:**	Dana Johansen

Organisasjonsnr: 947 368 753

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA-I	56
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	078-721	P-rom	64
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Arealer som er oppgitt i boiginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikkebenyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen.INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN - FJERNAVLESES 1 GANG PR. ÅR.

Husdyr etter søknad - regler må følges

REHABELITERINGER: Nye vinduer 2010, nye inngangspartier 2012, nye bad 2019. renovert alle tak m /undertak og takrenner 2024.

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

KABEL TV/INTERNETT
Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Vedr. kodelås på inngangsdører: om koden ønskes endret ifbm. overdragelse og det må det utføres av et firma, vil kostnaden for dette ikke bli dekket av laget, men må avtales mellom selger og kjøper.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for Maihaugen IV borettslag, org nr. 947368753

tilknyttet

Grenland Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19.04.1972.
Endret på generalforsamlingen den 07.02.1977, 30.03.1987, 30.03.2000, 06.10.2004 og 29.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER

Ordensregler vedtatt 1977, revidert 1983 og spesifisert i noen punkter 1987.
Revidert 1996, mars, mai og august 1997, mars og mai 2000, januar 2002, juli 2003, august 2005, august 2006, februar 2008, januar 2009 og mai 2011.

---

1. Inngangsdørene til blokkene skal være låst mellom kl. 17.00 og kl. 09.00.
Hoveddørene til kjeller skal alltid være låst og lysene slukket.

2. a. Olje og fett avfall må ikke tømmes i vaskene.
Det er forbudt å montere matavfallskvern.
b. All søppel sorteres og leveres etter Skien Kommunes reglement for kildesortering.

3. a. Ventilene tilkoblet ventilasjonsanlegget må IKKE justeres.
b. Kjøkkenvifter / tørketromler må IKKE tilkobles ventilasjonsanlegget.

4. a. Radio, fjernsyn, musikkinstrumenter, vaskemaskiner o.l. må benyttes hensynsfullt, særlig mellom kl. 22.00 og 07.00.
b. Det er ikke tillatt med snekkerarbeider og boring i leilighet eller kjeller mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og etter kl. 18.00 på lørdager. Dette er heller ikke tillatt på søn- og helligdager.

5. Det er ikke tillatt å anskaffe husdyr uten etter skriftlig samtykke fra styret.
De fastsatte regler for husdyrhold må følges. (Generalforsamlingsvedtak 2000.)

6. a. Lufting av leilighet må ikke foregå ut mot felles oppgang. Tøy må ikke henge ute på snorene eller iøynefallende på veranda / i vindu på søn- og helligdager.
b. Risting og banking av gulvtepper, matter o.l. må ikke skje fra verandaen, vinduene eller i trappeoppgangen.

7. a. Det er ikke tillatt å leke eller oppholde seg i oppgang og kjeller.
All bruk av ball må foregå på ballbanene.
b. Det er ikke tillatt å sette fra seg vogner, sykler, ski o.l. i kjeller- og felles oppgang (bruk det store fellesrommet).
c. Ting som skal kastes eller oppbevares må settes i egen bod.
d. Det er ikke tillatt å oppbevare bensin, aceton, rødsprit (96%), lynol, propan, butan og lignende i kjellerbodene. Motorkjøretøyer skal ikke settes i kjeller pga. brannfare.

8. a. Grilling på veranda er ikke tillatt pga. brannfaren.
b. Boring, skruing eller spikring i inngangsdøren til leiligheten er ikke tillatt.
c. Oppsetting av antenner er ikke tillatt.
d. Montering av varmepumper er ikke tillatt. (Vedtak ekstraordinær generalforsamling 2008)

9. Eventuell bruksoverlating må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

10. a. Parkering på gårdsplassene eller i innkjøringene til blokkene er forbudt.
b. Pga. miljøvern er det ikke tillatt å vaske bil på gårdsplassen.

11. Eventuelle ønsker eller klager rettes til styret. Klager skal være skriftlige og underskrevet.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle spørsmål som melder seg i et borettslag. Det å bo i et borettslag bygges på solidaritet og fellesskapskjensle. Likevel må det - av praktiske grunner - settes opp en del enkle husregler for at fellesskapet skal fungere. Du plikter selvsagt å følge ordensreglene og er også ansvarlig for at familiens øvrige medlemmer og andre som får adgang til leiligheten retter seg etter dem. **Ved ødeleggelse (eller fjerning) av borettslagets eiendom vil andelseier stilles økonomisk ansvarlig for reparasjon, utbytting eller erstatning.** Se ellers **vedtektene.**

TA ANSVAR ! VIS HENSYN !

Hilsen STYRET

SØKNAD OM DYREHOLD.

Leveres til leder i styret for Maihaugen IV.

Undertegnede_____
adr._____
søker med dette om tillatelse til å skaffe følgende husdyr_____

Begrunnelse for søknaden er _____
_____

Erklæring.
Jeg forplikter med til å overholde følgende regler for husdyrhold som er vedtatt av generalforsamlinga.

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. Alle andre husdyr som tas med utenfor leiligheten skal holdes i bånd, sele eller fraktes i bur. Hvis eier mener at dette er uakseptabelt, må husdyret holdes 100% innendørs.

2. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Lufting av husdyr må ved ingen anledning skje på borettslagets område eller på parkeringsplassene. Ekskrementer som husdyret etterlater på trapper, veier, plener i bed og lignende må fjernes omgående.

4. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klageren kan oppnås.
   I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

5. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse før et eventuelt nytt husdyr kan tas inn i laget.

6. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

_____ den _____

Andelseiers underskrift _____

Dyreholders underskrift_____

---

1. Styret gir tillatelse til å holde _____ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av
   _____

   _____
   _

   Skien: _____ Dato: _____

   Leders underskrift: _____

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

BRUKSTILLATELSE

AARA/eaa.

ANSVARSHAVENDE

Murmester Helge Buer,
Buer & Buer,
Bataljonvn. - Gråtenmoen,

3701 Skien.

BYGGEMELDING

Eiendom Nedre Maihaugen 4

Matr.nr. G.nr. 5 Br.nr. 177

Eier Borettslaget Maihaugen IV.

Godkjent

SONE

Gjerpen.

ARB.ART

punkthus - 16 leiligheter.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Innflytting/bruk tillates. Gjenstående arbeider:

Noen arbeider gjenstår.

Kopi sendes: Skien boligbyggelag,
(hentes).

må være utført innen

SKIEN, DEN 6. mai 1974.

ARNT REPPESGÅRD
Bygningssjef

Aage R. Andresen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKIEN KOMMUNE

Thyssenkrupp Encasa N. V. filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Kjersti S. Nikolaisen

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	16/12284-4	25.01.2017

Gbnr 5/177 - Nedre Maihaugen 4 - trappeheis - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	16.09.2016 i sak 590/16
Gårds- og bruksnummer:	5/177
Byggested (adresse):	Nedre Maihaugen 4
Tiltakstype:	Nytt anlegg/trappeheis
Bygningstype:	Stort boligbygg på 3 og 4 etasjer
Bygningsnummer:	164484556

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 23.01.2017

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

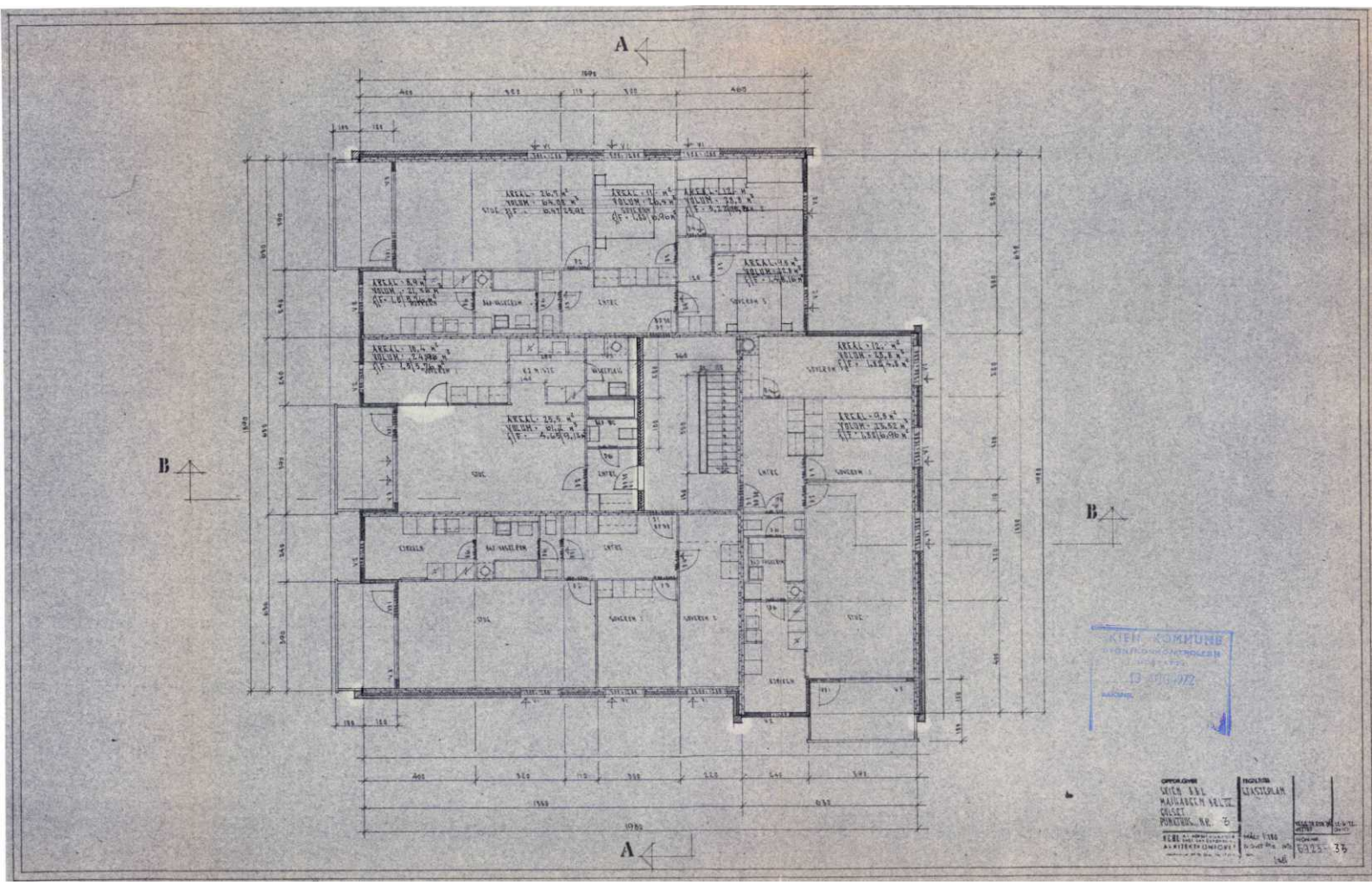
Frode Johannessen
byggesaksbehandler

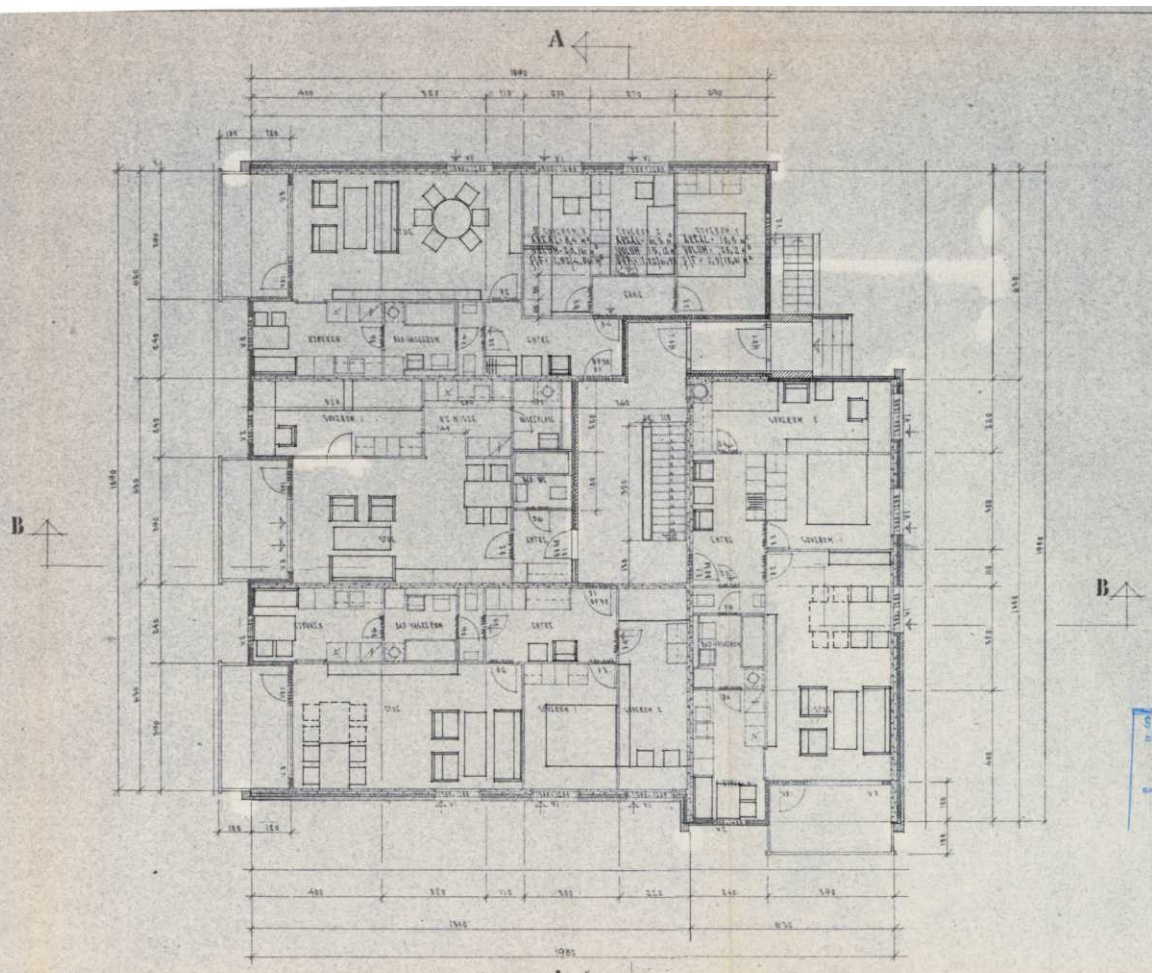
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Wenche Kristoffersen, Nedre Maihaugen 4, 3741 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no


A
B
B
A



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
10 AUG 1972
SAKSNR.

OPPDRAGIVER
SKIEN B & L
HUSBYGGELAG BEL. BL.
GULSET
TOMTENR. NR. 3

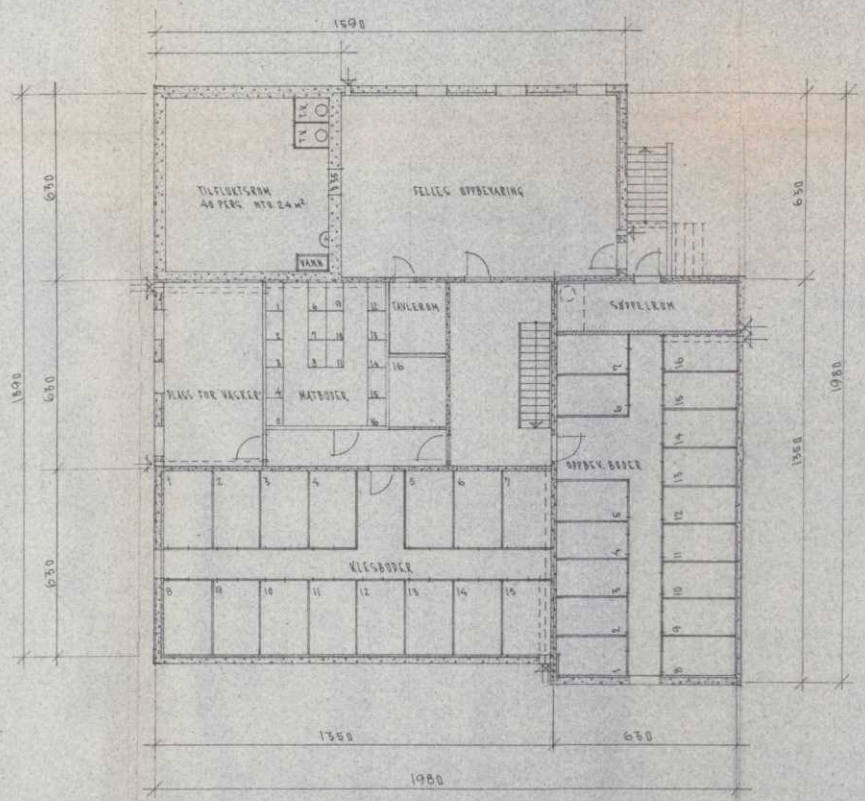
TEGNING
PLAN
1. ETASJE

MÅLESTOKK 1:100

TEGNINGSNR. 14

BYGGE TILLATELSE GITT AV BYGGEKOMITEEN DATO

TEGNING NR. 5015 - 32



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
10 AUG 1972
SAKNR.

OPPDR. GIVER
SKIEN B.B.L.
MAIHAUGEN BRL. IV
GULSET
PUNKTHUS NR. 3.

TEGN. TITTEL
KJELLERPLAN

MÅL: 1:100
TEGNET 25/8 -1972
SIGN.

RETTET
DATO

TEGN. NR.
6925-31

KBBL A.S. NORSK BYGGEKOMPANI
AKKITEKTKONTORET
Telefonnr. 69 46 Oslo 1 37 29 70

TAKKONSTRUKSJON OVENFRA NED:
1 LAG ISOVAL A - KLEBET I ASFALT
1 " SIKRAL " " "
1 " SIKRAL - KLEBES SKJØTER
7½" TAKDUKK
SPERRER - STOLPER - SVILLER ETC.
5 CM. SVARE MINERALULL-MATTER
10 " MINERALULLFILT
DUFTETT PAPP
BETONGDEKKE
TYNNPUSS I HIMLING

ETASJESKILLERE OVENFRA NED:
GULVBELEGG
AVRETTET ARM. BETONG
TYNNPUSS I HIMLING

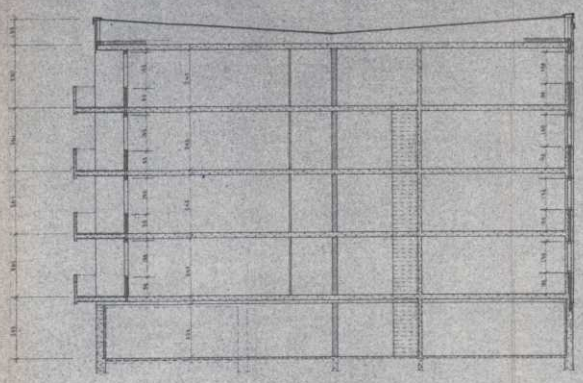
DEKKE OVER KJELLER:
GULVBELEGG
20 CM. LYR. ARMERT BETONG
10 CM. LISTOTONG ISOLASJON

KJELLERVEGG - ARM AVRETTET BETONG 25 CM TYK.

BÆRENDE YTTERVEGGER - INNENFRA OG UT:
PUSS
12 CM BETONG
DUFTETT PAPP
2"x4" BINDINGSVERK
10 CM. MINERALULLFILT
FORDEKNINGSPAPP
10 CM. MURSTEN

IKKE BÆRENDE YTTERVEGGER - INNENFRA OG UT:
10 MM GIPSPLATE
DUFTETT PAPP
2"x4" BINDINGSVERK
10 CM. MINERALULLFILT
7x2 MM. INTERNIT
½"x2" SLISSER
1½"x2" UTLEKTING
STENG. FASADEPLATER

INNVENDIGE LEILIGHETS-SKILLEVEGGER:
18 CM ARMERT BETONG
PUSS 2X BEGGE SIDER



SNITT A-A

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
MOTTATT
10 AUG 1972
SAKSNR.

OPPDRAGIVER
SKIEN B.B.L.
MARKAUGEN BRL IX
GULSET
PUNKTHUS NR. 3

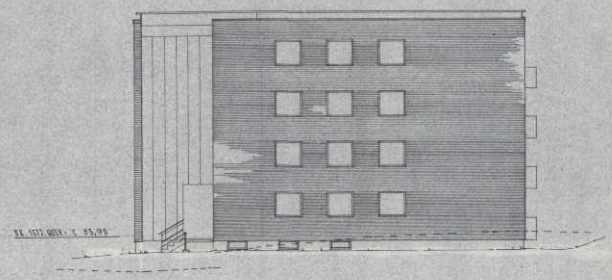
TEGN.TITEL
SNITT

NBBL A.L. NORSKE ARKITEKTERS LANDSFORBUND
ARKITEKTKONTORET

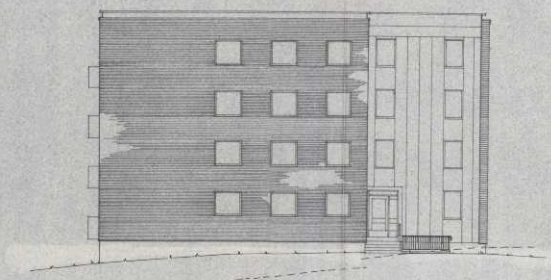
MÅL: 1:100
TEGNET 5/8 1972
IGN.

RETTET | DATO

TEGN.NR.
6923 - 54



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
10 AUG 1972

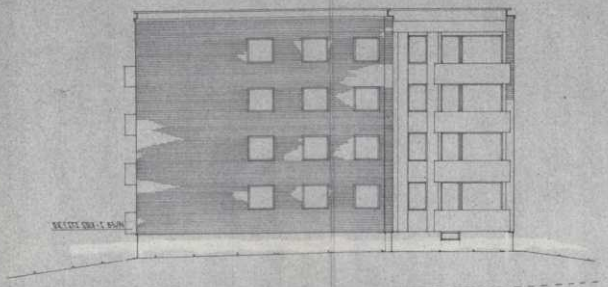
TEKNT. TERR.

NYE TERR.

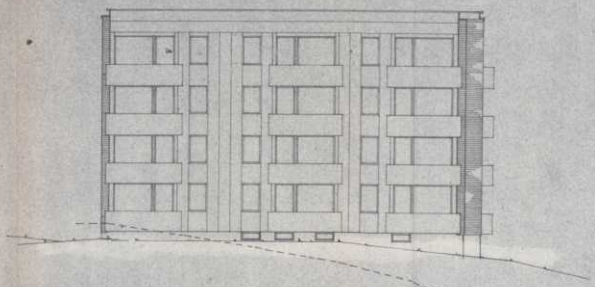
OPPDRAGSGIVER	TEGNINGSTITTEL
SKIEN B.V.C.	FASADER MOT
MAGNARGLEN BR.L. III.	NORD OG
SKIEN	VEST.
TYRISTRINN NR. 5	
RUBL AS NORSK LUFTFOTOGRAFI	MÅLEST. 1:100
A-KITEKTKONTORET	TEGNET 24.8 1972

MÅLEST. / SKALA: 1:100 | TEGNING NR.: 0410

TEGNING: 6925-35



FASADE MOT SYD

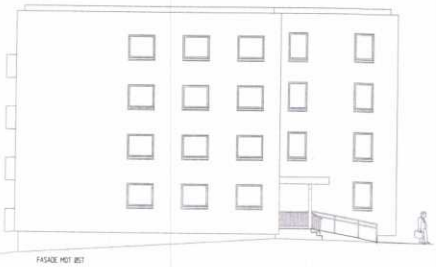


FASADE MOT VEST

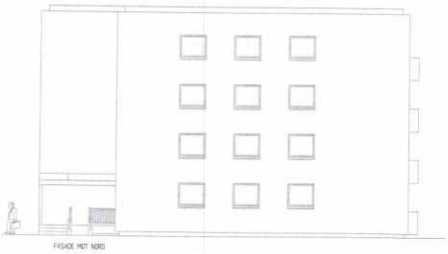
TEKN. KONSULENT
AS RIGTIG

OPPDRAGSGIVER	TEGNINGEN
SKIEN BYL.	FASADER MOT
KARAKTER BYL. IV.	SYD OG
OSLOVEI	VEST
FORUREN NR. 5	
	MÅL 1:100
ARKITEKTKONTORET	TEGNET [illegible]

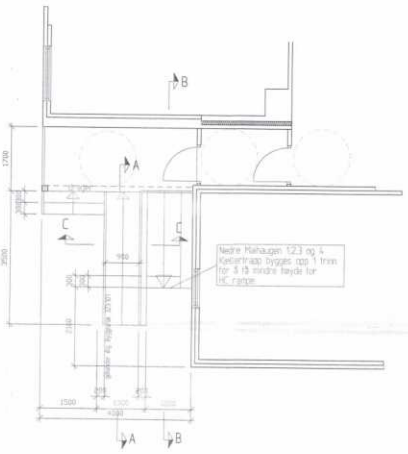
TEGNINGS NR. 6223-36



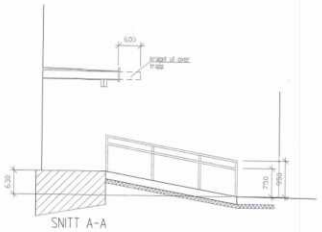
FASADE MOT ØST



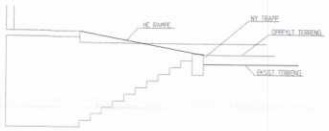
FASADE MOT NORD



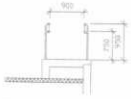
ALLE MÅL OG HØYDER
MÅ KONTROLLERES
OG TILPASSES PÅ STEDET



SNITT A-A



SNITT B-B
KJELLERHALS



SNITT C-C

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 177	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Maihaugen 1 3741 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Taksprang
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Takkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- KpFareGrense
- Veg - Nåværende
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Takoverbyggkant
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Friområde- Nåværende
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Taksprang
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 177	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Maihaugen 1 3741 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Enkeltminneikon
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
- Lokalitet - Fredet
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Sport- og idrettsplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Nedre Maihaugen 4

Nabolaget Maihaugen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Maihaugen Linje M1, M1N, P10	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min

BARNEHAGER

Gulset barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km
Granåsen barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	12 min
Kiwi Gulset	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	12 min
Apotek 1 Gulset	13 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Stigertun balløkke	7 min
Stigeråsen skole	8 min
SKY Fitness Gulsethallen	20 min
SKY Fitness Skien	9 min

«Skiens svar på Holmenkollen. Perfekte turmuligheter, shopping osv»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

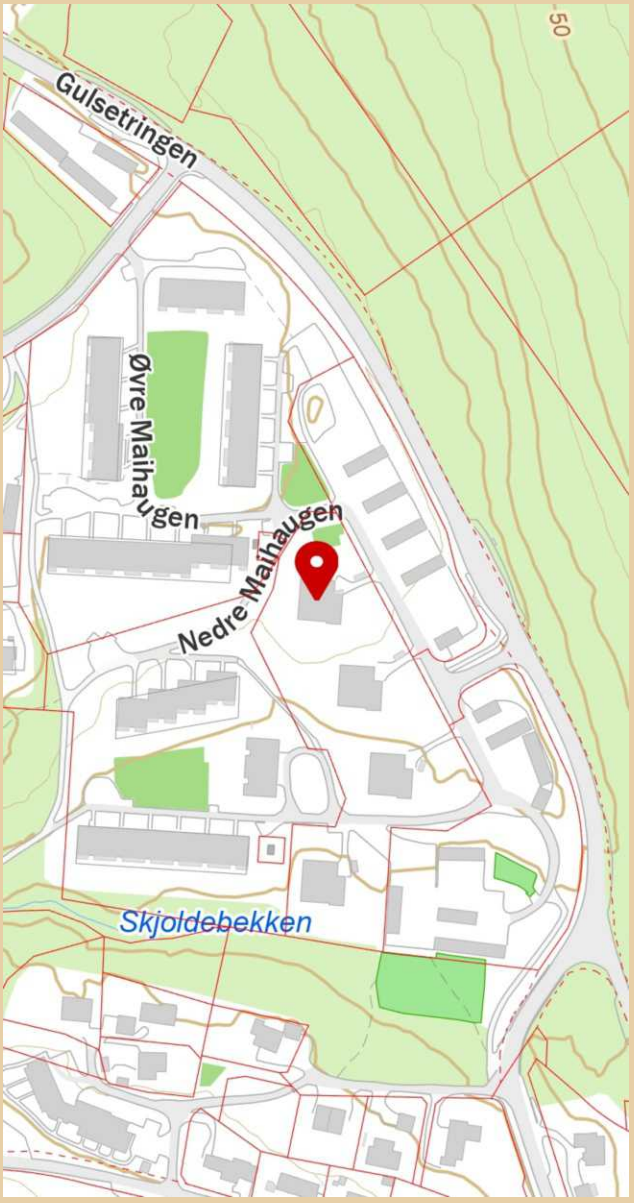
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Nedre Maihaugen 4

Nabolaget Maihaugen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Stigeråsen skole (1-7 kl.) 263 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 295 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 96 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Maihaugen Linje M1, M1N, P10	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 7.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min

BARNEHAGER

Gulset barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min 0.9 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 73 barn	11 min 0.9 km
Granåsen barnehage (1-5 år) 43 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gulset	12 min
Kiwi Gulset	13 min

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	12 min
Apotek 1 Gulset	13 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Stigertun balløkke	7 min
Stigeråsen skole	8 min
SKY Fitness Gulsethallen	20 min
SKY Fitness Skien	9 min

«Skiens svar på Holmenkollen. Perfekte turmuligheter, shopping osv»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

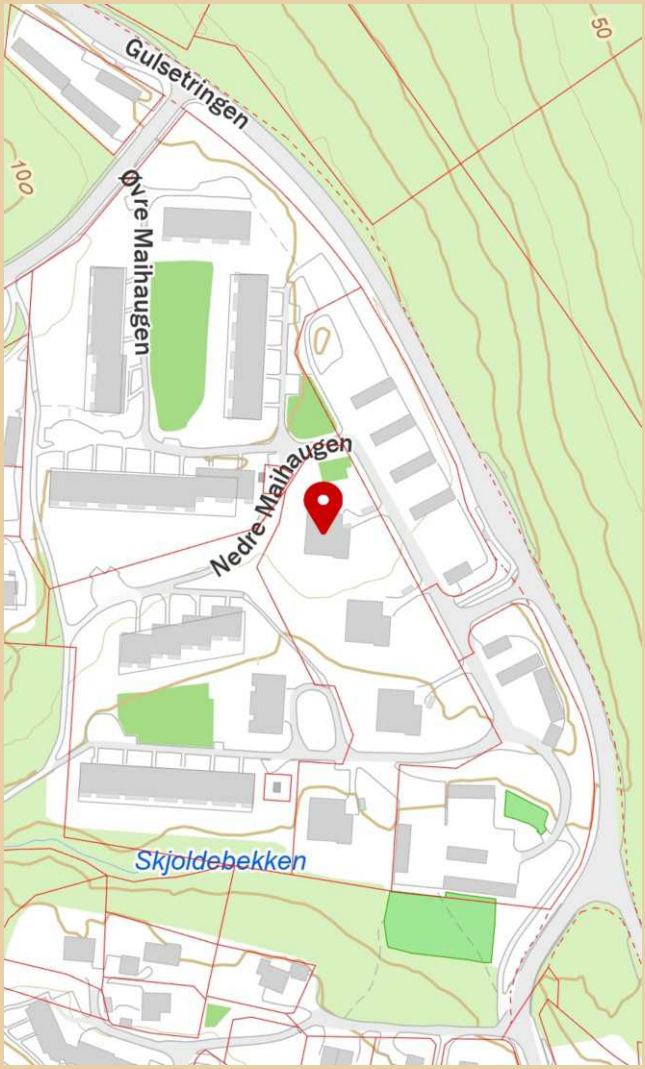
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Maihaugen 4, 3741 Skien
Gnr. 5, Bnr. 177, andelsnr. 3477 i Maihaugen IV borettslag, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260078

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 avgis.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
