

# Nedre Hjellegate 14

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Nedre Hjellegate 14

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Vedlegg
56	Egenerklæringsskjema
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Innbydende eierleilighet i hjertet av sentrum. Balkong med fantastisk utsikt og nydelige solforhold. Totalrenovert 2011

Prisantydning	<b>2 590 000,-</b>
Omkostninger	<b>66 130,-</b>
Totalpris	<b>2 656 130,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>2 000,-</b>
BRA-i	<b>78 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1900</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Nedre Hjellegate 14!

Denne lekre leiligheten er totalrenovert i 2011, og fremstår som innbydende og trivelig med god planløsning. Fra store vindusflater kan man nyte en praktfull utsikt over store deler av Skien by.

Kort fortalt:

- Lave felleskostnader
- Totalrenovert i 2011
- Lettstelt leilighet med gode solforhold
- 23kvm med balkong og veranda.
- 2 soverom
- Kort vei til alt Skien sentrum har å by på
- Mulighet for leie av parkeringsplass

Velkommen til visning.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









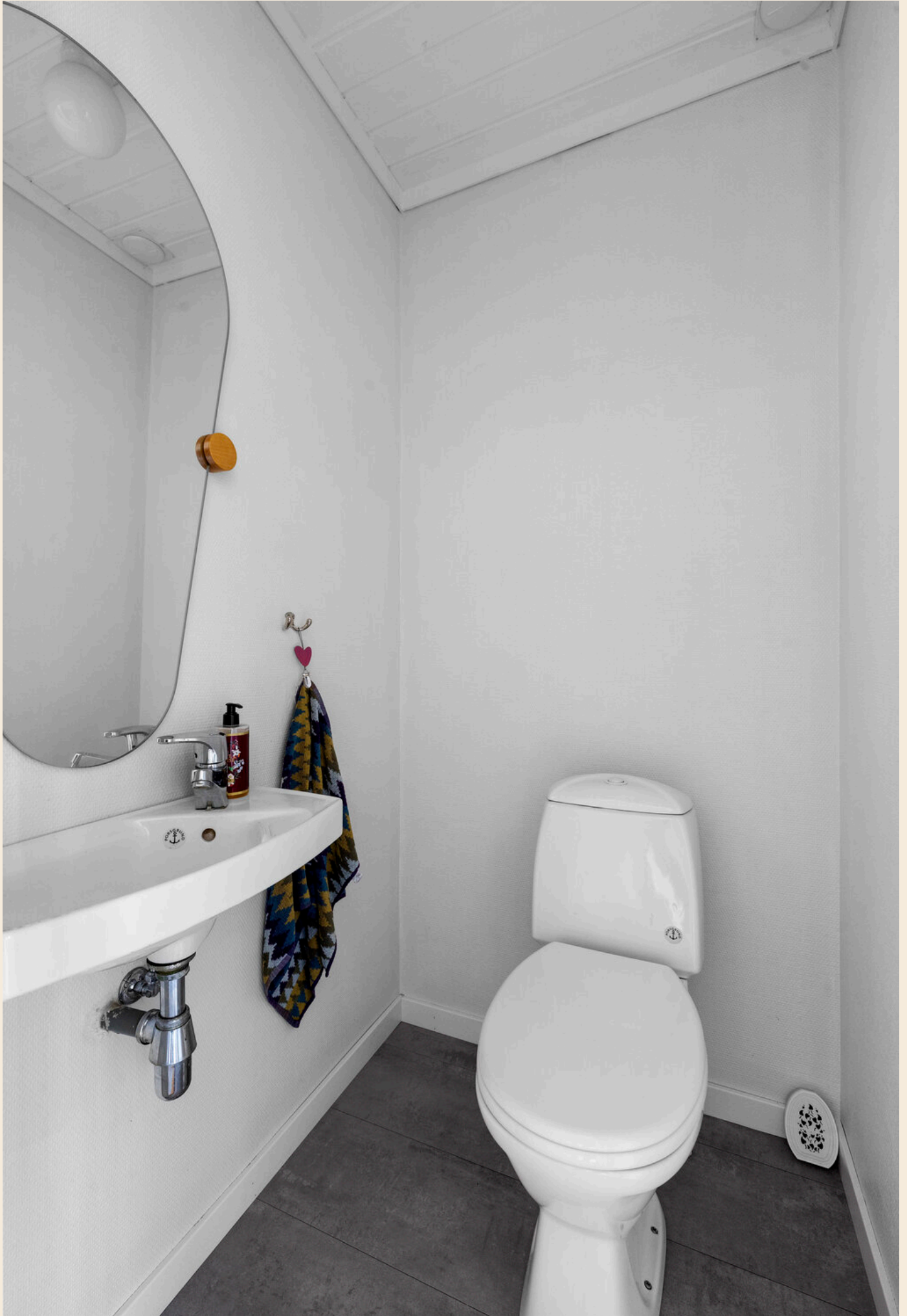


















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
24-0079/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Nedre Hjellegate 14, 3724 SKIEN  
Gnr 300, bnr 1730, snr 3 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

**Selgere**  
Tom Svensson  
Jorunn Marie Svensson

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
64 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
66 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
79 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----  
2 656 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
2 669 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

**Byggeår**  
1900

**Antall soverom**  
2

### Arealer

BRA-i: 78 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 83 kvm  
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:

Leilighet  
2. etasje:  
BRA-i: 78 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod  
Total BRA: 78 kvm.  
TBA: 23 kvm.

1. etasje:  
BRA-e: 5 kvm. Bod  
Total BRA: 5 kvm.

### Solforhold

Leiligheten har balkong på fremsiden og terrasse på baksiden av bygningen. Balkongen har sol fra morgen til midt på dagen mens terrassen har sol fra ettermiddag til tidlig kveld.

### Innhold

2. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og bod

### Standard

Denne lekre leiligheten er totalrenovert i 2011, og fremstår som innbydende og trivelig med god planløsning. Fra store vindusflater kan man nyte en praktfull utsikt over store deler av Skien by.

Fra entré og gang er det videre inngang til innbydende stue. Stuen har god plass til stor sofagruppe og tilhørende hvilestoler. Denne leiligheten har ekstra god takhøyde og store vinduer. Det er vedovn med glassfelt i stuen, som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til balkong mot syd.

Særdeles pent kjøkken med hyggelig spisestueplass. Innredningen har lyse grå profilerte fronter og flotte detaljer på listverk som gir en fin helhet på dette kjøkkenet. Laminert benkeplate med innfelt dobbel metallkum. Det er rikelig med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt høyskap. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap. Det opplyses om at steketermometer i komfyr ikke virker.

Tidløst baderom med inngang fra master bedroom. Badet har baderomsplater på vegger og belegg på gulv. Badet har baderomsinnredningen har slette fronter og overliggende servant, samt veggmontert speilskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Separat toalettrom, med adkomst fra gang.

I denne leiligheten er det 2 soverom. Master bedroom er romslig med god plass til dobbeltseng og garderobe. Fra master bedroom er det adkomst til badet. Soverom II har god plass til 1,20 seng med soverommøbel.

Det er god lagringsplass i innvendig bod samt bodrom i kjeller. Det er også et felles stort kjellerrom med strømnett.

### **Parkering**

Dersom det ønskes parkeringsavtale kan man ta kontakt med megler. Leie pr. idag er kr 650 pr mnd, skiltet parkeringsplass med bilnummer. Det skrives avtaler/kontrakter for 1 år av gangen.

### **Modernisering og påkostninger**

Hele leiligheten ble pusset opp i 2011. Kjøkken og bad ble da helrenoveret. Dusjkabinett og oppvaskmaskin er av nyere dato, ellers ingen større bygningsmessige påkostninger etter den tid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsopp-gaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Renovering av badet i 2011 er utført av Rrøleggern AS og snekkerarbeid av Byggmaker Lauritzen AS
- Gulvleggeren (Øyvind Nystein) 2011 la ny membran
- Jemo AS - utført reparasjon av taklekkasje ved ark - 2025
- Elektro Team AS 2011 har gjort elektriske arbeider, det foreligger samsvarserklæring
- Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2013
- Nye vann- og avløpsrør i 1997, utført av Sør og Sør
- Bygningen var opprinnelig et av byens gamle pensjonater. Vi overtok huset i 1996. Det hadde da vært utsatt for en brann og måtte totalrenoveres. Byggmester Jan Tore Eriksrød var ansvarshavende for jobben og sto for innleie av nødvendige underleverandører.
- Det er foretatt radonmåling i 2019, det er malt lave verdiuer
- Murpuss på vegg mot nabo i sør har løsnet/skallet av. utbedres av sameie
- Byggevirkosomhet i nabolaget har medførte noen kosmetisk sprekke-dannelser i utvendig murpuss. Har ikke observert noe inne i leiligheten
- Steketermometer i komfyr virker ikke
- Med leilighetens sentrale beliggenhet må noe lyd fra byens liv påregnes. Leiligheten inngår som en del av en gammel bygård, så noe lyd fra etasjen over kan forekomme. Dette oppleves dog ikke som plagsomt

- Vedr planer/økning av felleskostnader: Ingen vedtak foreligger, men noe nødvendig vedlikehold må påregnes. Vedlikehold betales i henhold til eierbrøk
- Selger ar tegnet boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:

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

### **Bygnings-sakkyndig**

Bygnings-sakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

### **Byggemåte**

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings-sakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsopp-gaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygnings-deler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten ligger sentralt til i et sameie i Skien sentrum og er oppført med to soverom. Bygården ble pusset opp i perioden 1996–1997. Leiligheten har adkomst via felles trappeopp-gang og ligger i 2. etasje. Det er ikke heis i bygget. Tilstanden gjenspeiler i hovedsak byggets alder og de forskriftskrav som gjaldt på tidspunktet for rehabiliteringen. Leiligheten har nyere bad og kjøkken fra 2011 (se nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner»). Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjene i avhendingsloven, med vurderingsgrunnlag fra NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner på bad og gang
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Bygnings-deler som har fått TG2:

- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lysekrone
- Lamper

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

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

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

### Adgang til utleie

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

Korttidsutleie til tilfeldige leietakere ( f.eks. airbnb ) er ikke tillatt.

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere

avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedovn i stuen
- Panelovner

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9051 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Bygningsforsikring
- Felles strøm
- Vann/avløpsgebyr
- Sparing til fremtidig vedlikehold.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 7 529,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 635 211,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 2 540 843,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er ikke lagt opp til kabel-tv eller internett.

## Sameiet

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapets sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter er vedlagt.

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

- Vask av felles gang/trapp hver 5. uke
- Snømåking ved behov

#### **Dyrehold**

Det er tillatt med husdyr, men dette må godkjennes på forhånd av de øvrige beboerne.

## Tomt

#### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 352 kvm (Eiertomt)  
Leiligheten har balkong på fremsiden og veranda på baksiden av bygningen. Balkongen har sol fra morgen til midt på dagen mens terrassen har sol fra ettermiddag til tidlig kveld.

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

#### **Adkomst**

Fra Skien sentrum kjører man mot Hjellen, inn på Nedre Hjellegate, og du får restaurant La Bodega på høyre hånd. Leiligheten ligger i 2.etasje, mot nord. Leiligheten er

merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visnings-skilt ved fellesvisninger.

#### **Radonmåling**

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger har utført radonmåling som viste verdier under tiltaksgrensen.

Det følger av strålevernforordningen at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

## Områdebeskrivelse

#### **Beskrivelse av nærområdet**

Denne leiligheten ligger i Hjellen i Skien sentrum, med flott utsikt over Hjellevannet. Dette bygget består av 5 leiligheter og næringslokale i 1. etasje. Det er umiddelbar nærhet til Skien sentrum samt flotte turområder og gangstier langs idylliske Bakkestranda, med flott parkanlegg og badestrand. Hjellevannet er det nedre vannbassenget i vakre Telemarkskanalen. Her ligger M/S Victoria og M/S Henrik Ibsen som i sommerhalvåret går tur/retur den idylliske Telemarkskanalen som er et populært turistmål.

#### **Skoler og barnehager**

Skoler:

- Lunde barneskole 0.5km (Skolekrets)
- Bratsbergkleiva skole 0.9km
- Gjerpen barneskole 2.7km
- Telemark Toppidrett Ungdomsskole 1.5km
- Gimsøy ungdomsskole 1.7km
- Skien videregående skole 1.3km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 1.5km
- Mæla ungdomsskole 2.6km (Skolekrets)

Barnehager:

- Bakken barnehage 0.8km
- Tabernaklets barnehage 0.8km
- Gustavas Hage Barnehage 0.9km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring/ombygging/tilbygg bolig/restaurant, datert 12.02.2026.

Det foreligger ferdigattest for brannalarmanlegg, datert 20.02.2006.

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

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Nedre Hjellegate og Vetlesentomta m.m.", datert 18.05.1995, og er regulert til annet kombinert formål og bevaringsområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til sentrumsformål - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, bevaring kulturmiljø og flomfare, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 16.06.2016.

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

### Rettighet

Tinglyst 29.07.1986 - Dokumentnr: 19381

Rettighetshaver: Farstad Jenny Eikild, leie av

næringslokale i 5 år

### Erklæring/avtale

Tinglyst 06.10.1999 - Dokumentnr: 14072

Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:300 Bnr:1729

Ved en eventuell utvidelse av bygningsmassen på naboeiendommen, gnr/bnr 300/1729, skal trevegg i fasade mot nord fjernes og erstattets med brannvegg slik at brannmostand min. A120 oppnås.

### Seksjonering

Tinglyst 23.07.2003 - Dokumentnr: 10808

Opprettet 6 seksjoner, 5 til boligformål og 1 til næring.

Dette er en boligseksjon og har seksjonsummer 3. Sameiebrøk: 75/542. Reseksjonering: Det har blitt gjort en reseksjonering i ettertid og ny sameierbrøk på seksjon 3 er 90/603. Reseksjoneringen er sendt til tinglysning.

Seksjon 1 har tinglyst parkeringsplass på sameiets tomt.

Denne eiendommen er tidligere fradelt i 1890. På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

### Legalpant

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

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

### Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til riving eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

# Øvrige kjøpsforhold

## Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens

utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

#### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### **Hvitvasking**

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

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

#### **Personopplysningsloven**

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

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

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 20 000,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-

Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk med megler tilstede kr. 2 000,-

Utlegg:

TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade. kr. 3 900,-

Utlegg tilstandsrapport (Faktura sendes direkte til selger) kr. 8 400,-

Samlet skal selger betale kr. 107 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### **Vedlegg til salgsoppgaven**

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

### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2026

### **Ansvarlig megler**

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler  
Tlf. 46458071

### **Meglerforetaket**

Nordvik Skien og Porsgrunn  
Storgata 106  
3921 PORSGRUNN  
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 925590711

### **Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

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

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

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

# Nedre Hjellegate 14

Nabolaget Skien sentrum - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

<b>Lunde barneskole (1-7 kl.)</b> 499 elever, 24 klasser	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Bratsbergkleiva skole (1-7 kl....)</b> 345 elever, 21 klasser	<b>12 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Gjerpen barneskole (1-7 kl.)</b> 312 elever, 17 klasser	<b>5 min</b> 🚶 2.7 km
<b>Telemark Toppidrett ungdomssko...</b> 91 elever, 6 klasser	<b>18 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Gimsøy skole (8-10 kl.)</b> 367 elever, 19 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Skien videregående skole</b> 1100 elever, 40 klasser	<b>15 min</b> 🚶 1.3 km
<b>Toppidrettsgymnaset i Telemark</b> 230 elever	<b>18 min</b> 🚶 1.5 km

## Offentlig transport

<b>Rådhusplassen</b> Totalt 12 ulike linjer	<b>6 min</b> 🚶 0.4 km
<b>Skien stasjon</b> Linje RE11, RX11, R55	<b>21 min</b> 🚶 1.7 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>50 min</b> 🚶

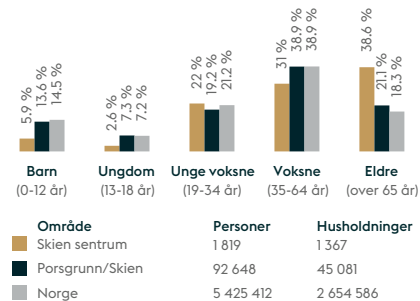
## Barnehager

<b>Bakken barnehage (1-5 år)</b> 68 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Tabernaklets barnehage (1-5 år...)</b> 18 barn	<b>11 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Gustavas Hage barnehage (1-5 år...)</b> 44 barn	<b>12 min</b> 🚶 0.9 km

## Dagligvare

<b>Rema 1000 Arkaden</b>	<b>5 min</b> 🚶
<b>Matkroken City Skien</b>	<b>7 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 77/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 76/100

**Naboskapet**  
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

## Sport

<b>Lunde skole</b>	<b>7 min</b> 🚶
<b>Lundedalen sør</b>	<b>8 min</b> 🚶
<b>MOVA Skien</b>	<b>4 min</b> 🚶
<b>SKY Fitness Skien</b>	<b>5 min</b> 🚶

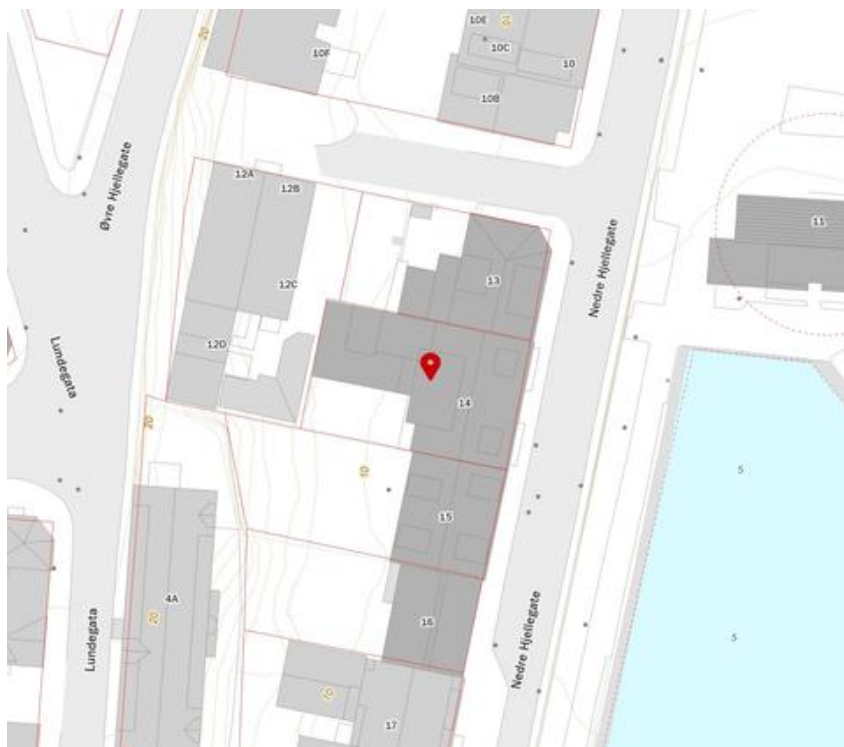
«Litt støy, men har potensiale»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 76/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Bra 74/100

**Matvareutvalg**  
Stort mangfold 72/100




**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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Nedre Hjellegate 14 , 3724 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 300, bnr. 1730, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 21788-1155

Eiendomsverdi ref nr: XN2004

Foretak: Honesta Takst AS

Takstingenør: Ronny Nelson

Vår ref: Jonas Pettersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.

Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømmerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.

Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

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



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207

Medlem av  
**NITO**



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger sentralt til i et sameie i Skien sentrum og er oppført med to soverom. Bygården ble pusset opp i perioden 1996–1997. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang og ligger i 2. etasje. Det er ikke heis i bygget.

Tilstanden gjenspeiler i hovedsak byggets alder og de forskriftskrav som gjaldt på tidspunktet for rehabiliteringen. Leiligheten har nyere bad og kjøkken fra 2011 (se nærmere beskrivelse under «Konstruksjoner»).

Tilstandsgrader er satt i henhold til retningslinjene i avhendingsloven, med vurderingsgrunnlag fra NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom byggetidens standard, dagens krav i TEK17 og krav til personsikkerhet.

Energikilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner på bad og gang
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger av teglstein med pusset utside.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er todelte med luftvinduer over, på ca. 60 cm høyde og i hele vinduets bredde. Terrassedør og balkongdør har 2-lags glass, samt luftvinduer over dørene.

Inngangsdør er brann- og lydklassifisert, og vender mot felles trappegang.

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> vendt mot Skien sentrum og vannet,

Terrasse over med to plan mot vest, adkomst via kjøkken. Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Adkomst til leilighetene skjer via felles trapp i felles trapperom.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Entré: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger, malte plater i himling.

Bod: Gulv med laminat, malt pusset lecastein og tapetstrie, malte plater i himling.

Gang: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Porttelefon montert på vegg for åpning av inngangsdør på bakkeplan. Stor skyvedørgarderobe.

Toalettrom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling.

Soverom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken: Gulv med laminat, malt tapetstrie og tapet på vegger, samt malt panel i himling. Utgang til terrasse på vestsiden.

Soverom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Stue: Parkett på gulv, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Utgang til balkong mot østsiden.

Teglsteinspipe fra byggeåret ble oppgradert med elementpipe

innvendig i 1996. Nyere vedovn med glass i stue, montert i 2014. Malte fyllingsdører av nyere type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er bygget etter forskriftene som gjaldt i perioden 1997 til 2010.

- Bad med baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

- Vinylbelegg på gulv, varmekilde er panelovn.

- Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg, som er klemt under klemringen.

- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

- Mekanisk avtrekk, et er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luft sirkulasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebeholder.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at termostaten på komfyren ikke virker.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Mekanisk avtrekk er ført ut over innvendig himling.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett med laminat på gulv, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling.

Innredet med frittstående toalett og servant med enhåndsbetjening for vann.

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leilighetens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Hoved stoppekransen er plassert i kjelleren i felles lagerrom.

Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventiler i yttervegg.

Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter, og er plassert på badet.

Hovedsikringsskapet er i følge eier plassert i kjeller, med forgrening til leilighetenes felles sikringsskap i felles gang. Sikringsskapet er oppført med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

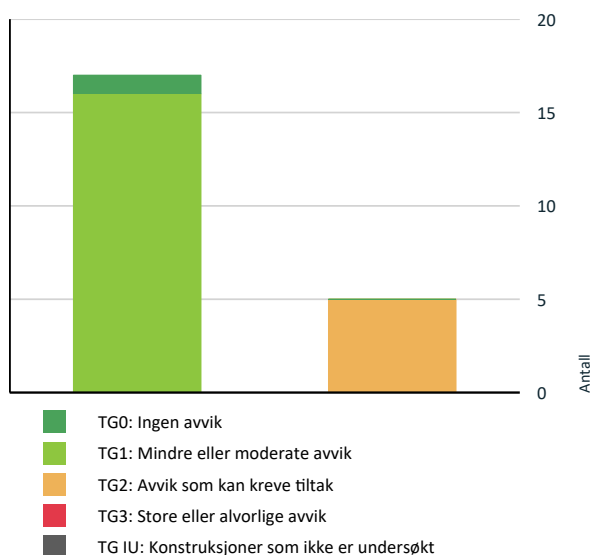
### Boligbygg med flere boenheter

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

Ferdigattest er fremlagt datert 12.02.2026 (Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 16.07.1999).

## 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

#### 102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkkenet ble det registrert et høydeavvik på ca. 24 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

På kjøkkenet ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i gulv, som er opprettet og ligger på tilfæregulv, mot betongen av tre.

##### 101 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber med alder over 25 år gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

##### 103 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør av plast med en alder over 25 år, gir grunnlag for angitt tilstandsgrad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

##### 104 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er anbefalt som minstekrav etter dagens forskrift at belegget skal føres minimum 25 mm. opp over topp gulv rundt gjennomføringer og alle ytterkanter på gulvet (TEK17 §13-15, ledd 2, bokstav c).

Normal brukstid for belegget som fungerer som tettesjikt på bad er 15-35 år.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- 105 Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- 106 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- 107 Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- 108 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 109 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegget er teglstein med pusset utside, sist oppdatert i 1996 ved en større rehabilitering og tilbygg av boligen.

Utvendig vedlikehold av yttervegget og øvrige fasadeinstallasjoner ligger normalt under sameiets ansvarsområde, mens normalt lett vedlikehold faller på eier. Besiktigelsen er utført fra balkong og terrasse som tilhører leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Sprekker bør tettes for å forhindre at vann trenger bak pussen, da dette kan føre til frostsprengning om vinteren, avskalling av utvendig puss og vanninntrengning i teglstein og fuger.



### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er todelte med luftevinduer over, på ca. 60 cm høyde og i hele vinduets bredde.

Drift og større vedlikehold av vinduene ligger under sameiets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

**Årstall:** 1997

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

Terrassedør og balkongdør har 2-lags glass, samt luftevinduer over dørene. Dørene er av tre og er malt både utvendig og innvendig. Inngangsdør er brann- og lydklassifisert, og vender mot felles trappegang.

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



Terrassedør



Balkongdør



Inngangsdør med brannklasse B30

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

### Beskrivelse

Balkong på ca. 6 m<sup>2</sup> vendt mot Skien sentrum og vannet, med smijerns rekkverk og sveiset belegg som tettesjikt. Fallet går ut fra yttervegg til takrenne med nedløp i front.

Terrasse over med to plan mot vest, adkomst via kjøkken. Terrassen er tekket med sveiset papp og har fall mot sør. Tett rekkverk av tre. Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup>.

Alder på tettesjiktet er ukjent.

Terrasse- og balkonggulv er oppført med systemfliser, sammenslåbare ca. 30x30 cm, med gulv av Møre Royal vedlikeholdsfrie terrassebord.

Normalt vedlikehold av organiske materialer (treverk) må påregnes.

Større drift og vedlikehold av utvendige terrasser/balkonger, ligger normalt under sameiets ansvarsområde. Normalt vedlikehold faller på eier.

# Tilstandsrapport



Balkong mot øst



Terrasse mot vest



Vedlikeholdsfri toppdekket er av sammenslåbare fliser på 30x30, med Møre Royal terrassebord.

## 1 TG 1 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Adkomst til leilighetene skjer via felles trapp i felles trapperom. Drift og vedlikehold av trappen i fellesarealet ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden er noe lavere en dagens krav i forskrift. Trappen har ikke håndløper montert på vegg.



## INNENDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Entré: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger, malte plater i himling.

Bod: Gulv med laminat, malt pusset lecastein og tapetstrie, malte plater i himling.

Gang: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Porttelefon montert på vegg for åpning av inngangsdør på bakkeplan. Stor skyvedørgarderobe.

# Tilstandsrapport

Toalettrom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling.

Soverom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling.

Kjøkken: Gulv med laminat, malt tapetstrie og tapet på vegger, samt malt panel i himling. Utgang til terrasse på vestsiden.

Soverom: Gulv med laminat, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Stue: Parkett på gulv, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Utgang til balkong mot østsiden.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller av betong, noen av gulvene er avrettet med tilfarergulv av tre.

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

Etasjeskiller i betong fungerer i praksis som brannskille mellom etasjene.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier:

Ved enkel nivellering av kjøkkenet ble det registrert et høydeavvik på ca. 24 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

På kjøkkenet ble det registrert et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

Det registreres noe rystelser i gulv, som er opprettet og ligger på tilfarergulv, mot betongen av tre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normale årsaker til høydeforskjeller er forhold ved avretting og tørking av betongen under oppføring, noe som er vanlig for denne typen konstruksjon.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet av denne typen. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Rystelser i gulvet kan oppleves som sjenerende, for eksempel ved at det klirrer i skap eller at gjenstander beveger seg. Opplevelsen av rystelser og skjevheter er subjektiv, og avhenger av individuelle forventninger og tidligere erfaringer.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjeller og rystelser er hovedsakelig redusert komfort og brukervennlighet, men det medfører normalt ingen umiddelbar fare for konstruksjonens bæreevne.



Kontroll av etasjeskiller, tilfeldig valgt innvendig hjørne for skjevheter.

## TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeåret ble oppgradert med elementpipe innvendig i 1996. Nyere vedovn med glass i stue, montert i 2014. Eier opplyser om god trekk i pipen. Sotluke er plassert i kjellerbod.

Drift og vedlikehold av pipe utenfor leiligheten ligger under sameiets ansvarsområde.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier



Sotluke i kjellerboden

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte fyllingsdører av nyere type, hvor én dør til soverom er satt inn i eksisterende karm.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Faktura e.l



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygget etter forskriftene som gjaldt i perioden 1997 til 2010. Det var en overgangsperiode til TEK10 frem til 2013.

- Bad med baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
- Vinylbelegg på gulv, varmekilde er panelovn.
- Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg, som er klemt under klemringen.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, et er spalte under døren, som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Bad med baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l



Overgang sokkel med gulvbelegg og baderomsplate med aluminiumslist.  
Overgangen er fuget.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv, varmekilde er panelovn.

Det er målt ca. 16 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist. Topp membran fra under dør til topp slukrist er 90 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som er klemt under klemringen.

Godt synlige gjennomføringer i gulv for vann og avløp til servant.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er anbefalt som minstekrav etter dagens forskrift at belegg skal føres minimum 25 mm. opp over topp gulv rundt gjennomføringer og alle ytterkanter på gulvet (TEK17 §13-15, ledd 2, bokstav c).

Normal brukstid for belegg som fungerer som tettesjikt på bad er 15–35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet, da vann kan trenge inn gjennom utette gjennomføringer ved bruk eller lekkasje.

Det anbefales å utbedre løsningen rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader. Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig for tegn til fukt. Tiltak bør vurderes for å oppnå tilfredsstillende tetthet og tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerte på befaringsdagen.  
Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Faktura e.l



## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.

Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebeholder.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.

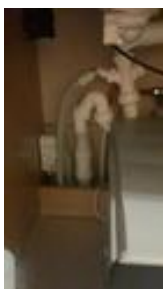
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrاد i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert. Eier opplyser at termostaten på komfyren ikke virker.

Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Waterguard montert i kjøkkenbenken.



Fuktsøk på gulv ved installasjoner for vann.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



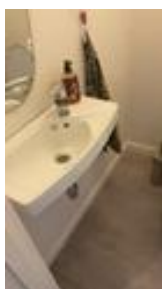
## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalett med laminat på gulv, malt tapetstrie på vegger og malt panel i himling. Innredet med frittstående toalett og servant med enhåndsbetjening for vann. Mekanisk avtrekk.



Mekanisk avtrekksvifte på toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Leilighetens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.

Eier opplyser at vannrørene ble oppgradert rundt 1996.

Hoved stoppekranen er plassert i kjelleren i felles lagerrom. Denne er ikke funksjonstestet, da den styrer vannet til alle leilighetene og restauranten. Det er felles vannmåler.

Drift og vedlikehold av vannledninger utenfor leiligheten, inkludert rørføringer i sjakter og fellesarealer, ligger normalt under sameiets ansvarsområde.

# Tilstandsrapport

Eventuelle tiltak eller utskiftninger i disse områdene håndteres av sameiet. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige vannrør inne i leiligheten faller derimot under eierens ansvar.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber med alder over 25 år gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd. Et rørbrudd i eldre boliger kan medføre store skader, og bygningsdeler kan bli nødvendige å bytte. Mindre skjulte lekkasjer eller kondens, kan føre til lokalt nedsatt materialkvalitet samt sopp- og muggdannelser.

Ved fremtidige oppgraderinger av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte vannrørene til plast som rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Hovedstoppekran i kjeller med felles vannmåler.

## TO 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Kun avløpsrør inne i leiligheten er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det ble observert god avrenning fra servant på badet og vasken på kjøkkenet.

Drift og vedlikehold av avløpssystemet utenfor leiligheten ligger normalt under sameiets ansvarsområde. Vedlikehold av synlige og tilgjengelige avløpsrør inne i leiligheten faller derimot under eierens ansvar.

**Årstall:** 1996

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør av plast med en alder over 25 år, gir grunnlag for angitt tilstandsgrad. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige avløpsledningene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene.

## TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og ventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.  
Mekanisk avtrekk fra bad.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1997

Kilde: Eier



Ventilasjon av leiligheten skjer kun via spalte i vinduskarmer.



Hull for ventil på yttervegg

## TO 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter, og er plassert på badet. Rommet er utstyrt med gulvsluk, noe som gir tilfredsstillende sikring ved eventuell lekkasje. Berederen er fast tilkoblet elektrisk installasjon i henhold til gjeldende forskrift.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Hovedsikringsskapet er i følge eier plassert i kjeller, med forgrening til leilighetenes felles sikringsskap i felles gang, ved inngangsdør inn til leiligheten. Sikringsskapet er oppført med automatsikringer.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996 Hele bygget ble restaurert i denne perioden.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja



# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæringer er lagt frem.**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

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

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkynndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

# Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

Eiendommen ligger innenfor influensområdet for en 200-årsflom (se kartutsnitt). Tiltak skal gjennomføres i tråd med anbefalinger fra offentlige myndigheter ved fare for flom. Dersom nødvendige tiltak ikke utføres, kan konsekvensen være økt risiko for vanninntrenging i kjeller og skader på bygningsmassen, ved en eventuell 200-årsflom.

Leiligheten ligger i 2. etasje og vil ikke bli direkte berørt, med unntak av fellesarealer og kjellerbod i kjeller.

### Rekkverkshøyde:

Rekkverket på terrassen har lavere høyde enn dagens krav, men er utført i henhold til byggetidens regelverk, med en høyde på 0,90 meter målt fra ferdig gulv. Det foreligger ikke krav om å øke høyden på eksisterende rekkverk.

Ved fremtidig oppgradering av terrassen må imidlertid gjeldende krav i TEK17 oppfylles, for å sikre tilstrekkelig personsikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

### Trapp i fellesareal:

Krav om rekkverk på begge sider av trapper ble innført i 1967. Trappen i fellesarealet har rekkverk med lavere høyde enn dagens krav, på 0,90 meter.

### Konsekvens

Manglende håndløpere øker risikoen for fall og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

### Tiltak

Det anbefales å montere håndløpere i trappeløpene, festet til vegg der dette er mulig, og utformet slik at de gir kontinuerlig og godt grep.



Aktsomhets kart for 200-årsflomm (kilde NVE)

# 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

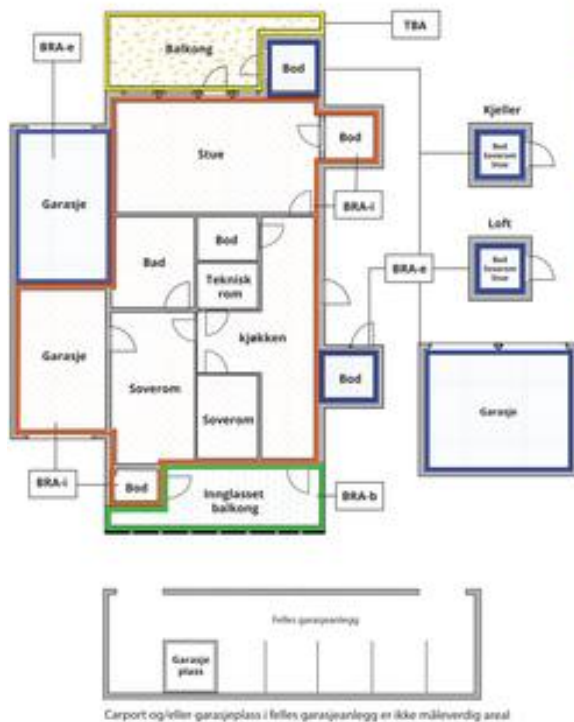
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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.

## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78	5		83	23
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>5</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

## Romfordeling

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

## Kommentar

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

TBA omfatter arealer for terrasser, balkonger, overbygde inngangspartier samt markterrasser som er delvis overbygget eller fritt tilknyttet leilighetens fasader. Balkongen mot øst er på ca. 6 m<sup>2</sup>, og terrassen mot vest er på ca. 17 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ferdigattest er fremlagt datert 12.02.2026 (Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 16.07.1999).

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	1730		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Nedre Hjellegate 14

### Hjemmelshaver

Svensson Jorunn Marie, Svensson Tom

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleiligheten ligger i 2. etasje i Nedre Hjellegate 14, i Skien. Gangavstand til alle byens service tilbud og funksjoner. Kort vei til busstasjonen med bussforbindelse til hele Grenland, Ca. 15 minutters spasertur til Skien togstasjon.

### Adkomstvei

Fra Klosterøya: Følg riksveg 36/ Bruene forbi lyskrysset og ta den første veien inn til venstre på Nedre Hjellegate. Eiendommen ligger på høyre side og har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten består av bakgård med gruset dekke, portrom med asfalt.

### Tinglyste/andre forhold

Det er tinglyst en heftelse på fasade mot nord, ved utstedelse av brukstillatelse 16.07.1999 "Trevegg i fasade nord må ved en evt. fremtidig utvidelse av bygningsmassen på naboeiendom Gnr.300/Bnr.1729, fjernes og erstattes med brannvegg som beskrevet i brukstillatelsen"

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
<b>Kommentar</b> Det mangler opplysninger om avtalt forsikring				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	17.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	20.03.2026	Egenerklæring er ikke fremlagt	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



## Forutsetninger

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

•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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følge Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.

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

Egenerklærings skjemaet var ikke fremlagt for den bygningskyndige før befaring.

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet, lokalt tåke og 2 til 7 grader

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.  
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.  
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

### PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Jorunn Marie Svensson	9578-5997-4-301991	2026-03-25 08:19:28
Tom Svensson	9578-5997-4-3630300	2026-03-22 12:50:28



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
19. mars 2026

Oppdragsnummer  
24-0079/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Nedre Hjellegate 14, 3724 SKIEN	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Skien og Porsgrunn
<b>Selgere</b> Tom Svensson, Jorunn Marie Svensson	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. april 1996	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 20865929 Forsikret i: Fremtind	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid: Sør og Sør as oppbygging i 1997 Rørleggeren as ved renovering i 2011 Snekkerarbeid: Jan Tore Eriksrød i 1997 Byggmester Lauritzen as i 2011

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvleggeren (Øyvind Nystein) 2011

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jemo as - reprasjon av takekkasje ved ark - 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Team AS 2011

---

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

Ja

Når ble kontrollen utført? 2013

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sør og Sør, alt ble lagt nytt i hele bygget - 1997

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygningen var opprinnelig et av byens gamle pensjonater. Vi overtok huset i 1996. Det hadde da vært utsatt for en brann og måtte totalrenoveres. Byggmester Jan Tore Eriksrød var ansvarhavende for jobben og sto for innleie av nødvendige underlevrandører.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2019 lave verdier - dokumentasjon foreligger

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: murpuss på vegg mot nabo i sør har løsnet/skallet av. utbedres av sameie

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Byggevirksomhet i nabolaget har medførte noen kosmetisk sprekkdannelse i utvendig murpuss. Har ikke observert noe inne i leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: steketermometer i komfyr virker ikke

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? ny arealoppmåling foretatt desember 2025 p.g.a reseksjonering.

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: ferdigattest foreligger

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: tinglyst heftelse vedrørende brannvegg mot nabo i nord

---

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

Ja

Beskriv: Med leilighetens sentrale beliggenhet må noe lyd fra byens liv påregnes. Leiligheten inngår som en del av en gammel bygård, så noe lyd fra etasjen over kan forekomme. Dette oppleves dog ikke som plagsomt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen vedtak foreligger, men noe nødvendig vedlikehold må påregnes. Vedlikehold betales i henhold til eierbrøk

---

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

Nei

---

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

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 24-0079/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Tom Svensson**

Dato

**2026-03-22**

Navn

**Jorunn Marie Svensson**

Dato

**2026-03-25**

Identifikasjon



Tom Svensson

Identifikasjon



Jorunn Marie Svensson



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



Adresse

**Nedre Hjellegate 14, 3724 SKIEN**

Dato for energimerking

**18.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-271918**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**164634574**

Gårdsnummer

**300**

Bruksnummer

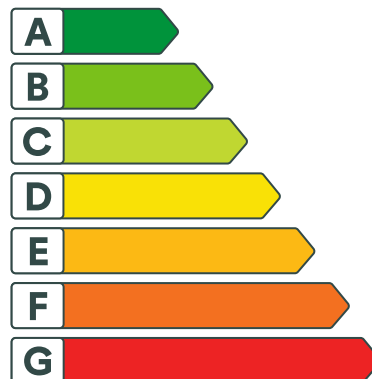
**1730**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0201**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1994**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**80,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**80,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**171,26 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**182,03 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**15 243 kWh**



## Nedre Hjellegate 14, 3724 SKIEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Nedre Hjellegate 14, 3724 SKIEN



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: 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.

##### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## **VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET**

### **§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Skien. Sameiet består av 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 300 bnr. 1730 i Skien kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Korttidsutleie til tilfeldige leietakere ( f.eks. airbnb ) er ikke tillatt.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødvendig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESGIFTER**

Fellessgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellessgiftene skal fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonene, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Heriblant inngår vedlikehold av vinduer, verandaer, balkonger og terrasser i egen seksjon.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

### **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseieren skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellessgiftene.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer som varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiemøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter den med sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameier opprettet før 01.01.98 har hver seksjon en stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg. Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtes avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierene valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

## **§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierene med varsel på minst åtte dager, høyst tjuе dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet. Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenhet
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Størrelsen på sameiet tilsier at det ikke er pålagt å ha revisor.

### **§ 15 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett å kreve seksjonen solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

### **§ 16 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

### **§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

### **§ 18 ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av revidert 16.06.2017 nr. 65

**SKIEN, DEN 25.03.2021**

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
.....

Noter til vedtekter av 05.05.04.

Nedre Hjellegate 14 ble i 2003 delt opp i 6 seksjoner. Samme år ble seksjon 6 solgt for første gang, mens seksjon 1 - 5 fremdeles er i tiltakshavernes eie.

Fra år 2005 frem til d.d. har det vært 3 forskjellige eiere av seksjon 6, men da ingen av disse i har forespurt om opprettelse av styre eller avholdelse av årsmøte, har dette ikke vært noen prioritert sak for oss som eier de øvrige seksjonene.

Årlig regnskap er ført, men det har ikke vært avholdt årsmøter

Frem til nå har det heller ikke vært noen store saker å ta stilling til og driften av sameiet har foregått uten konflikter av noen grad.

Vi innser at behovet for klare vedtekter kan bli mer aktuelt igjen dersom nye eiere overtar seksjon 6.

Vedtektene fra 2005 vedlegges i redigert utgave.

Når det gjelder § 5 er denne har inntil videre ikke blitt etterfulgt.

Dekning av felleskostnader har blitt gjort på følgende måte: Påløpne kostnader har fortløpende blitt betalt av eierne av seksjon 1 - 5. Seksjon 6 har så i ettertid blitt fakturert for sin del av kostnadene i det året som har gått. Det har ikke blitt betalt inn noe beløp til fremtidig vedlikehold.



# HUSORDENSREGLER

## **Husordensreglenes hensikt og bakgrunn**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Nedre Hjelleggt. 14. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

## **1 Overholdelse av husordensregler**

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

## **2 Brudd på husordensreglene**

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

## **3 Låsing av inngangsdører og porter**

Alle felles inngangsdører og porter skal til en hver tid være låst. Det gjelder også dører til kjeller.

## **4 Innvendige fellesarealer**

Private gjenstander som sykler, barnevogner, ski skal ikke plasseres i oppgangen. Disse kan oppbevares i felles bod hvis ønskelig.

## **5 Utvendige fellesarealer**

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

## **6 Røyking**

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

## **7 Dyrehold**

Dyrehold må avklares med øvrige beboere.

## **8 Generelt om støy / lydnivå**

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

Noe støy fra seksjon 1 må dog påregnes innenfor restaurantens åpningstid.

## **9 Parkering**

Parkering i bakgården kan kun benyttes av rettighetshaver.

## **10 Avfallshåndtering**

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, restavfall og glass/metall) etter kommunens regler.

## **11 Trappevask**

Trappevask utføres etter oppsatt liste.

## **12 Snømåking**

Snømåking er et fellesanliggende for sameiets beboere.

***Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.***

Rev 24.03.21

Velkommen til

# Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN  
skien@nordvikbolig.no  
**35 50 22 00**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

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

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

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

## **2. Du blir prioritert**

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

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Nedre Hjellegate 14 3724 SKIEN  
Matrikkel: Gnr 300, bnr 1730, snr 3 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

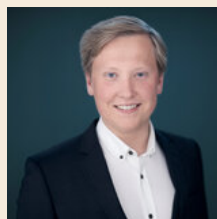
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



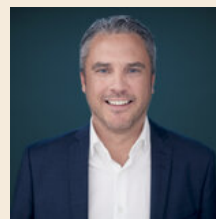
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Jonas Pettersen

Eiendomsmegler  
Nordvik Skien og Porsgrunn  
pettersen@nordvikbolig.no  
464 58 071



### Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /  
Partner  
Nordvik Skien og Porsgrunn  
m.saubrekka@nordvikbolig.no  
902 03 147

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

