NORDVIK

Klostervegen 12

3 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

Klostervegen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
47	Vedlegg
74	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.08.2026

Nøkkelinformasjon



Meget innbydende enebolig med solrik hage og dobbel garasje med innredet loft - 3 soverom - Renovert bad fra 2020

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 340,-**
Totalpris	**4 357 340,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

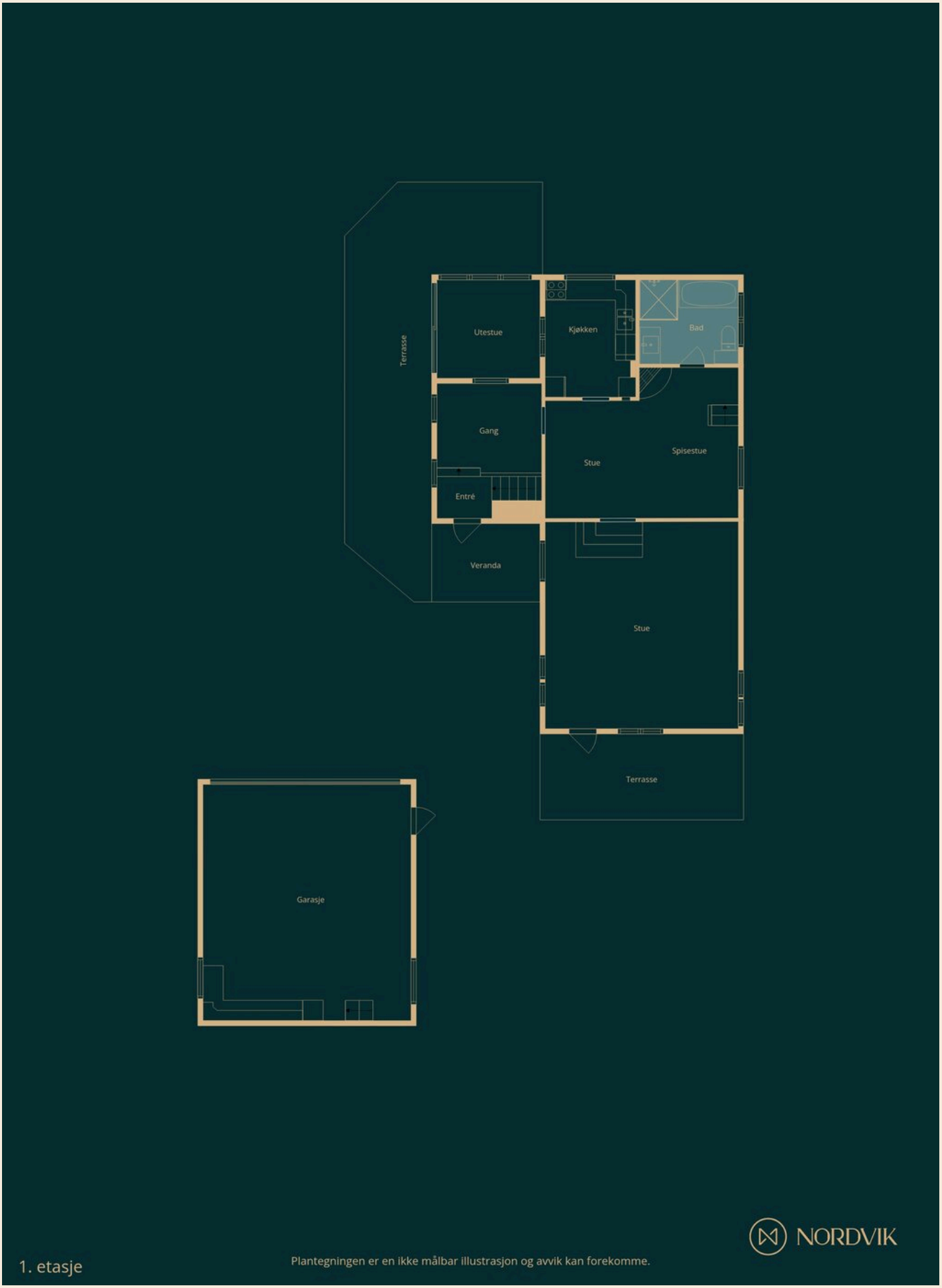
Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Klostervegen 12!

Velkommen til Klostervegen 12, en påkostet og innbydende familiebolig på Gråtenmoen i Skien. Boligen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde. Fra boligen er det gangavstand til barnehage og skole. Boligen er påkostet i 2020 med bla. nytt bad og byttet varmtvannstank samt satt opp fordelerskap på vaskerom

Kort fortalt:
Lys og romslig stue med god takhøyde som gir en luftig romfølelse
Nytt og delikat bad i 2020
Stort og praktisk vaskerom i kjeller
Tidløst kjøkken med gode arbeidsflater
3 soverom av god størrelse
God lagringsplass til sko/jakker i trappegang
Dobbel garasje med innredet loft
Nærhet til dagligvarebutikker, skoler og barnehage.
Kort vei til Skien Fritidspark med bredt utvalg av ulike aktiviteter

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



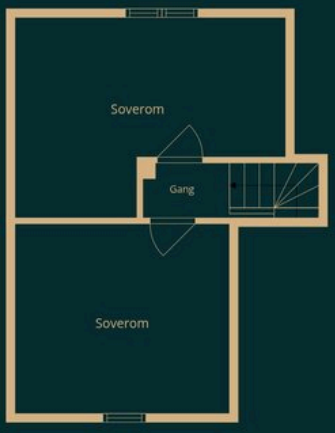
1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm





2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm






ÅSKIM


























BOSCH











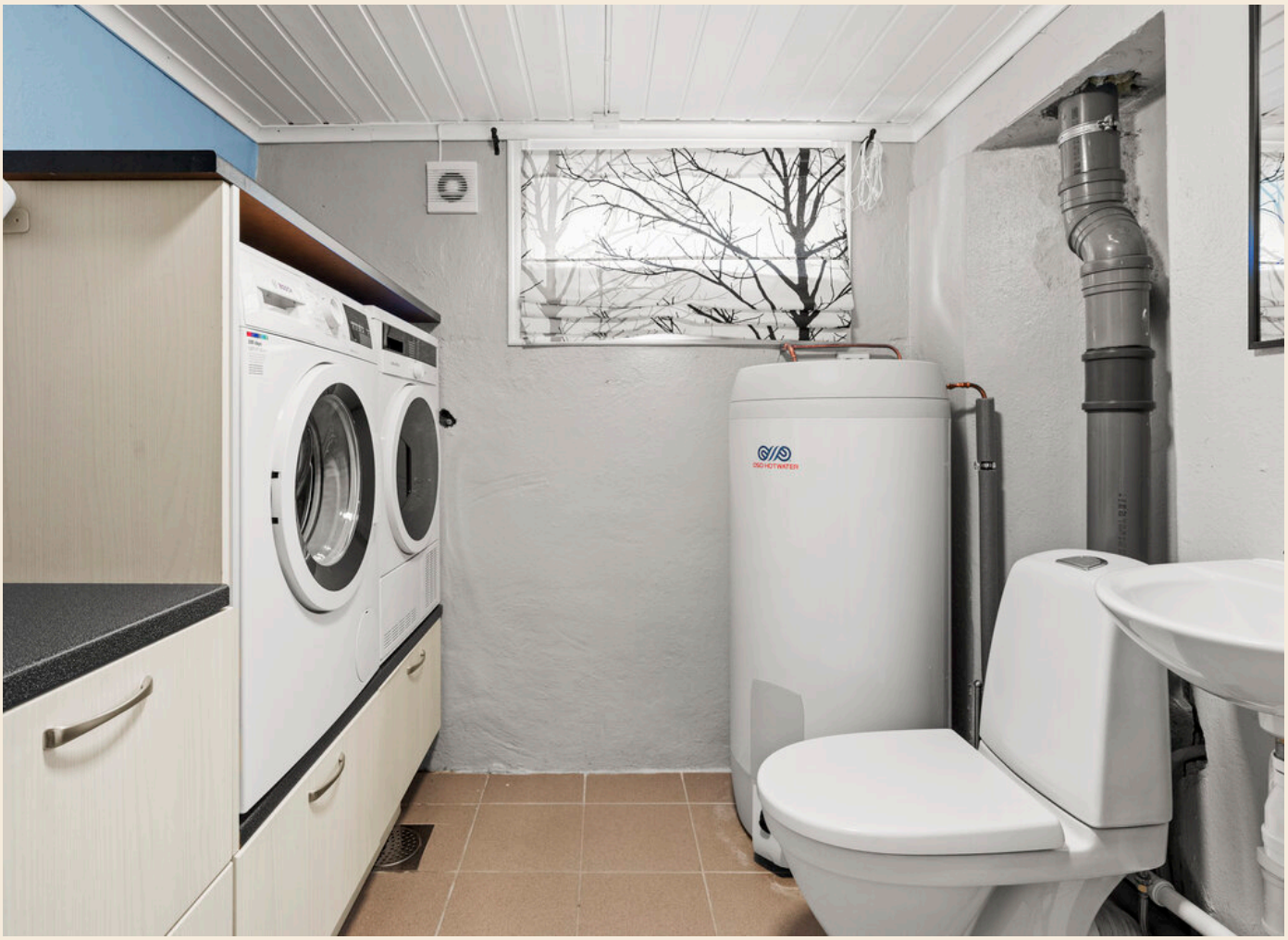






































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0212/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Klostervegen 12, 3733 SKIEN
Gnr 220, bnr 666 i Skien kommune

Selgere
Ingrid Næs
Mari Torsmyr Hansen

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 377 040,- (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
1953

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 43 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 197 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Kjellerstue, garderobe (ikke målbar), soverom, bod og vaskerom.
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset terrasse.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Gang og to soverom.
Total BRA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Til opplysning har boligen rom som har lav takhøyde i forhold til anbefalte 2,4m. Garderobe i kjeller er under 1,9 m og kan ikke føres opp i arealskjema, men er tatt med som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Videre er takhøyde i øvrige rom i kjeller 2,0m. Deler av entré i 1. etasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 1,9m. Himlingshøyde til flatt tak i 2. etasje er 1,98m.
TBA i 1. etasje er en platting inntil bolig og en frittliggende platting.
Innglasset veranda med tilkomst fra utside er regnet med som BRA-b (Innglasset balkong).

Ikke målbare arealer:

Det er tilgjengelig bod på loft men denne er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, gulvareal er ca 29 kvm. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde)

Solforhold
Meget gode solforhold hvor du enkelt kan flytte deg etter solen på boligens 3 terrasser

Innhold
BRA: 146 kvm
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 43 kvm
BRA-b: 8 kvm
TBA: 56 kvm

1. etg:
BRA-i: 86 kvm: Entré, stue, spisestue, kjøkken og bad.

2. etg:
BRA-i: 20 kvm: Gang og to soverom.

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm: Kjellerstue, garderobe (ikke målbar), soverom, bod og vaskerom

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 20.08.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst AS.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, kommer du inn i entré som er av god størrelse med plass til sko, yttertøy og oppbevaringsmøbel. Fra entréen kommer du videre inn i stue.

Stue:
Boligen har en stor og luftig stue med god takhøyde som gir ekstra god romfølelse. Det er gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Dette er et tilbygg som er bygget i 2017. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Spisestue:
Fra stuen har du tilgang til en stor spisestue med god plass til spisebord. I spisestuen er det montert peisovn som sørger for god oppvarming.

Kjøkken:
Tidløst kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet tilbyr gode arbeidsflater. Innredningen har integrert stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen. Hvitevarer medfølger i handelen.

Bad:
Delikat og moderne bad fra 2020 med store fliser på gulv og vegg. Badet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, badekar og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Varmekabler i gulv.

2. etasje:
Soverom:
Det er to soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Dette brukes i dag som kontor

Kjeller:
Kjellerstue:
Praktisk kjellerstue med plass til sofagruppe og tilhørende TV-møblement.

Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Vaskerom:
Vaskerommet med tidsriktige fliser på gulv. Vaskerommet er utstyrt med skap- og skuffeinnredning, samt plass til vaskemaskin og tørketrommel. På vaskerommet er det også montert toalett og servant.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2022:
- Nye gulvfliser i gang
- Plassbygd møbel til gang

2020:
- Totalrenovert bad
- Ny varmtvannstank
- Rør-i-rør til bad og kjøkken
- Nytt fordelingsskap på vaskerom

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Både av faglært og ufaglært. Full renovering av badet inkludert nytt fordelingsskap og nye rør i rør til bad og kjøkken, samt ny varmtvannstank i 2020. Lyng og Løberg leverte rørarbeidet og prosjektledelse. El-Vis strøm og Brødrene Reiersen flisarbeid. Forrige eier opplyser at det ble montert toalett og vask på vaskerom i 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, av faglært. Lyng og Løberg og Brødrene Reiersen sto for jobben på badet i 2020.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?`
- Ja, av faglært. Se punkt 1
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, både av faglært og ufaglært. Vi har i vår eiertid bygget en frittstående platting i 2023, og utvidet en eksisterende platting i 2021. Forrige eier opplyser om: - Rehabilitering og satte inn stålrør i pipen i 2020. Jobben

ble gjort av Norsk Piperehabilitering AS - Klesning ble fornyet i 2017. Garasjen er bygget i 2014 som egeninnsats. - Takstein er byttet på hoveddelen av huset i 2004 og takstein på tilbygget er fra 2017.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både av faglært og ufaglært. Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at drenering er gjort i 2000.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det foreligger samsvarserklæring av arbeidet. El-Vis AS gjorde strøm arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2020. Dette foreligger det samsvarserklæring for. Forrige eier opplyser at automatsikringer og det meste av ledningsnett ble oppgradert i 2017 (garasje i 2014). Arbeidet ble utført av forrige eier som har oppgitt at han er faglært elektriker. Arbeidet er godkjent av Skagerak Energi.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Forrige eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert av Skagerak Energi i 2016.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, av faglært. Det er lagt nytt vann og avløp ute i gata for området av Skien kommune. Det ble i den forbindelse montert ny stoppekran over bakkeplan ved hekken i hagen. Utført høsten 2019. Jobben ble gjort av Eckholdt AS.

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, både av faglært og ufaglært. Stue er påbygg som er gjennomført av forrige eier i 2017. Dette er gjort som egeninnsats av forrige eier. Arbeidet var søknadspliktig og arbeidet har blitt godkjent.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. I følge forrige eier ble det gjennomført radonmåling i 2017. Nivå 40. Vi har dokumentasjon på dette

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Ved kraftig regn eller rask snøsmelting har vi opplevd at det lekker vann inn langs deler av den ene sideveggen på garasjen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Mindre riss i murvegg på soverom i kjeller. Vi har ikke sett noe endring i denne i den siste tiden vi har eid huset.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik aom radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Varmepumpen hadde i vår sporadiske problemer med termostaten som ikke er utbedret.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. I tilstandsrapporten og salgsoppgave da vi kjøpte boligen i 2020.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligen er opprinnelig oppført på 1950-tallet og er et murhus med kjeller, første etasje og loft. Tidligere eier oppførte et tilbygg og gjennomførte en omfattende modernisering i 2017. Utvendig er boligen tekket med dobbelkrummet betongtakstein og har liggende trekledning. Fasadene har kun mindre bemerkninger. Vinduene er skiftet i perioden 2000–2017, hvor de nyeste er montert i tilbygget. De eldste vinduene har alderstypisk slitasje, og normalt vedlikehold må påregnes. Ytterdørene er fra 2017 og fremstår uten vesentlige avvik. Grunnmuren består av støpt betong og betongblokker med kun mindre riss, og det er ikke registrert symptomer på større setningsskader. På eiendommen er det etablert flere plattinger av nåværende eier, blant annet ved inngangspartiet, rundt den innglassede verandaen, med utgang fra tilbyggets stue samt en frittstående platting med levegger i hagen. Plattingene fremstår i hovedsak funksjonelle, men enkelte terrassebord har sprekker, og utskifting av disse må påregnes som en del av normalt vedlikehold.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 19 stk
Antall TG2 er 12 stk - Nedløp/beslag/skorstein over tak, takkonstruksjon/loft, overflate-gulv, rom under terreng, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, varmesentral, varmtvannsbereder, fuktsikring/drenering, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater gulv på vaskerom.
Antall TG3 er 1 stk - Vanntett sjikt/membran/sluk vaskerom.
Antall TGIU er 1 stk - Konstruksjon våtrom i kjeller.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Hvitevarer som følger med handelen:
- Komfyr

- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- 2 frittstående kjøleskap

Hvitevarer som ikke følger med boligen:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Skap på soverom i 2. Etasje
- Taklampe over spisebord
- Taklampe over stuebord

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedfyring
- Elektrisk
- Varmekabler i stuen, kjellerstue, soverom i underetasjen, vaskerom og bad
- Boligen har varmepumpe, selger informerer om at det har vært noen sensorfeil

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. 18 819 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

Kommunale avgifter
Kr 20 448,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 724,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 899,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 302,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 955 310,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 821 241,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind med årlig premie på kr 11 724,-
Polisenr: 22389262

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Altibox i dag og har en månedlig

kostnad på 899 kroner.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 703 kvm (Eiertomt)
Relativt flat og lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær. Tomten er pent innrammet med hekk mot naboer. Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Adkomst
Følg RV36 mot Meny Saga. Ta innkjøring og hold til venstre på Infanterivegen. Ta første til venstre, inn på Klostervegen. Boligen ligger som nr. to på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Gråtenmoen i Skien. Det er kort vei til Saga-senteret, som tilbyr blant annet dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk og flere servicetilbud.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med nærhet til Herkules idrettspark og Skien Fritidspark. Her finner du blant annet flotte lysløyper for både tur- og skigåing, skøytebane, ishall og svømmehall. Sykehuset Telemark ligger også i nærområdet. I tillegg er det gangavstand til gode bussforbindelser, som gir enkel tilgang til øvrige deler av byen og regionen.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Olaf Ryes Gate - 0,3 km
Tog: Skien stasjon - 4,5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 50 min i bil.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Gråtenmoen barnehage (1-5 år) - 0,9 km
- Gimsøy barnehage (1-5 år) - 1 km
- Klosterskogen barnehage (1-5 år) - 1 km

Skoler:
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) - 1,3 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.) - 1 km
- Hjalmar Johansen vgs. - 0,9 km
- Skien videregående skole - 1,9 km

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

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 10.04.2017.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 26.03.2015.
Det foreligger ferdigattest til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 19.08.2026. Bruksendring gjelder endring fra matkjeller til soverom.

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 eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Detljregulering for deler av Gråtenmoen lokalsenter" datert 14.09.2017 og er regulert til boligbebyggelse og frisikt.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

4003/220/666:
26.08.1963 - Dokumentnr: 2319 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Kommunen sørger for fremtidig vedlikehold og tilsyn av kloakk- og vannledninger.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 113 440,- 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 20. august 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler 2
Daniel Mathisen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97815832

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

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

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

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

Klostervegen 12

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 0.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km

Offentlig transport

Olaf Ryes gate Linje M2, M2N	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

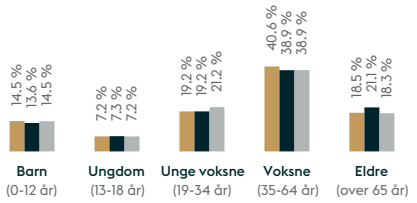
Barnehager

Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.9 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 å... 46 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Gråtenmoen	3 min
Meny Saga	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gråtenmoen/Klosterskogen	1 799	874
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Gjemsøsletta	10 min
Gimsøy skole - gymsal	11 min
HEIA Treningssenter	13 min
SATS Klosterøya	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Næs	9578-5995-4-548490	2026-08-20 22:11:38
Mari Torsmyr Hansen	9578-5997-4-589344	2026-08-20 22:14:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0212/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klostervegen 12, 3733 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Ingrid Næs, Mari Torsmyr Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 22389262
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Full renovering av badet inkludert nytt fordelingsskap og nye rør i rør til bad og kjøkken, samt ny varmtvannstank i 2020. Lyng og Løberg leverte rørarbeidet og prosjektledelse. El-Vis strøm og Brødrene Reiersen flisarbeid Forrige eier opplyser at det ble montert toalett og vask på vaskerom i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lyng og Løberg og Brødrene Reiersen sto for jobben på badet i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har i vår eietid bygget en frittstående platting i 2023, og utvidet en eksisterende platting i 2021. Forrige eier opplyser om: - Rehabiliterte og satte inn stålrør i pipen i 2020. Jobben ble gjennomført av Norsk Piperehabilitering AS - Kledning ble fornyet i 2017. - Garasje er bygget i 2014 som egeninnsats. - Takstein er byttet på hoveddelen av huset i 2004 og taksteinen på tilbygget er fra 2017.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er opplyst i forrige tilstandsrapport at drenering er gjort i 2000.

---

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: El-vis AS gjorde strøm-arbeid i forbindelse med oppussing av bad i 2020. Dette foreligger det samsvarserklæring for. Forrige eier opplyser at automatsikringer og det meste av ledningsnett ble oppgradert i 2017 (garasje i 2014). Arbeidet ble utført av forrige eier som har oppgitt at han er faglært elektriker. Arbeidet er godkjent av Skagerak Energi.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Forrige eier opplyser at det elektriske anlegget ble kontrollert av Skagerak Enerig i 2016.

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: Det er lagt nytt vann og avløp ute i gata for området av Skien kommune. Det ble i den forbindelse montert ny stoppekran over bakkeplan ved hekken i hagen. Utført høsten 2019. Jobben ble gjort av Eckholdt AS

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue er påbygg gjennomført av forrige eier i 2017. Dette er gjort som egeninnsats av forrige eier.

---

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? I følge forrige eier ble det gjennomført radonmåling i 2017. Nivå 40. Vi har dokumentasjon på dette.

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: Ved kraftig regn eller rask snøsmelting har vi opplevd at det lekker vann inn langs deler av den ene sideveggen på garasjen.

---

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: Mindre riss i murvegg på soverom i kjeller. Vi har ikke sett noe endring i denne i den tiden vi har eid huset

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen hadde i vår sporadiske problemer med termostaten som ikke er utbedret.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I tilstandsrapport og salgsoppgavet da vi kjøpte boligen i 2020.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 24-0212/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mari Torsmyr Hansen	**2026-08-20**	**Ingrid Næs**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Mari Torsmyr Hansen

Identifikasjon

Ingrid Næs

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Klostervegen 12 , 3733 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 220, bnr. 666

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1567 **Referansenummer:** IN1187

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

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.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no

476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført på 1950-tallet og er et murhus med kjeller, første etasje og loft. Tidligere eier oppførte et tilbygg og gjennomførte en omfattende modernisering i 2017. Utvendig er boligen tekket med dobbelkrummet betongtakstein og har liggende trekledning. Fasadene har kun mindre bemerkninger. Vinduene er skiftet i perioden 2000–2017, hvor de nyeste er montert i tilbygget. De eldste vinduene har alderstypisk slitasje, og normalt vedlikehold må påregnes. Ytterdørene er fra 2017 og fremstår uten vesentlige avvik.
Grunnmuren består av støpt betong og betongblokker med kun mindre riss, og det er ikke registrert symptomer på større setningsskader.
På eiendommen er det etablert flere plattinger av nåværende eier, blant annet ved inngangspartiet, rundt den innglassede verandaen, med utgang fra tilbyggets stue samt en frittstående platting med levegger i hagen. Plattingene fremstår i hovedsak funksjonelle, men enkelte terrassebord har sprekker, og utskifting av disse må påregnes som en del av normalt vedlikehold.

Innvendig fremstår boligen som gjennomgående godt vedlikeholdt med overflater som i hovedsak fungerer etter sin alder. I andre etasje er gulvene belagt med laminat, veggene består av malte plater og beiset panel, mens himlingene er utført med malt og beiset panel. Innerdørene fungerer i hovedsak tilfredsstillende, men én soveromsdør tar noe i terskelen og bør justeres.
I første etasje er det laminatgulv og fliser i entré, vegger av malte plater og panel samt himlinger av smartpanel og panel. I tilbyggets stue er det montert innfelte downlights, og det er gulvvarme i stue.
Kjelleren har gulv av laminat og fliser, vegger av malt mur og panel samt malte panelhimlinger. Soverommet har innfelte downlights. Innerdørene er hovedsakelig av furu og fungerer tilfredsstillende, men døren til vaskerommet bør justeres. Det er varmekabler på soverom og i kjellerstue, samt nye termostater i kjellerstue og vaskerom.
Overflater og innerdører har normal slitasje og bruksmerker, og det registreres enkelte mindre sprekker i laminatskjøter.
Etasjeskillerne består trolig av betong mellom kjeller og første etasje, samt støpt plate i tilbygget utført etter datidens byggeskikk. Mellom første og andre etasje er etasjeskilleren et tradisjonelt trebjelkelag med ukjent isolasjon. Det registreres ingen større skjevheter eller tegn til rystelser, men normale skjevheter og noe knirk forekommer. Det bemerkes også mindre nivåforskjeller mellom etasjene, noe som er vanlig i boliger av denne alderen.
Badet i første etasje ble rehabilitert av nåværende eier og fremstår uten vesentlige avvik. Vaskerommet i kjelleren har ikke påvist membran, og det anbefales oppgradering for å redusere risikoen for følgeskader ved eventuell vannlekkasje.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje, men fungerer etter hensikten, og eventuell utskifting vurderes ut fra ny eiers ønsker og behov.

Boligen har nyere rør-i-rør-system til bad og kjøkken med vannfordelerskap plassert på vaskerommet. Det finnes også eldre kobberrør som bør følges opp over tid. Avløpssystemet består hovedsakelig av plastrør som fremstår funksjonelle, men enkelte deler er fra 1990-tallet og vil etter hvert kunne ha behov for vedlikehold eller utskifting.
Det elektriske anlegget er i stor grad oppgradert, men enkelte eldre ledninger og komponenter er fortsatt i bruk. På grunn av alder må det påregnes fremtidige utskiftninger. Det bemerkes også at kurslisten ikke stemmer fullt ut overens med antall kurser i sikringsskapet.
Rommene under terreng fremstår uten tegn til betydelige fuktproblemer, noe som trolig har sammenheng med at dreneringen ble skiftet rundt år 2000. Det er likevel registrert noe fukt i betonggulvet i kjelleren. Dette vurderes å være naturlig, da gulv fra byggeperioden normalt mangler fuktsperre og isolasjon mot grunnen. Forholdet bør følges opp over tid, og fremtidige utbedringer kan ikke utelukkes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er tilbyggstegninger fra 2016 som er lagt til grunn for undersøkelsen. Plantegning over loft og kjeller er originale.

Kjeller:
Det er etablert soverom i del av bodrom.
Rommet er bruksendret, herunder endring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det foreligger ferdigattest datert 2026.

1. etasje:
Stemmer med dagens bruk.

2. etasje:
Stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 10.04.2017.

Garasje

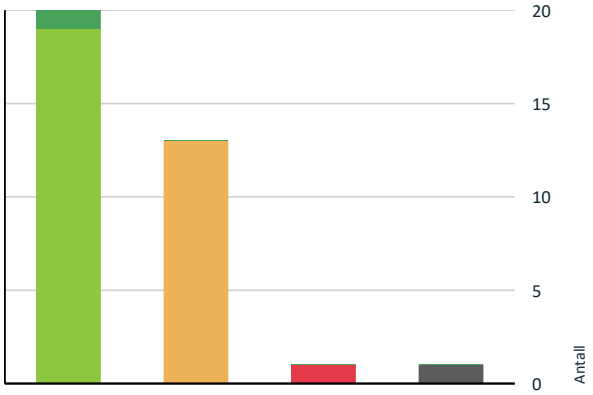
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er opprinnelig godkjent, men det registreres mindre fasadeendringer som kan være søknadspliktige. Det er montert inn et vindu på loftet og en dør i langveggen i 1. etasje. Endringene er ikke undersøkt nærmere mot kommunale byggesaksdokumenter, og lovligheten er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen ved behov.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 29.01.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu på soverom i 2. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger TG2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.	Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
Anlegget er etter visuelle observasjoner betydelig oppgradert og fremstår uten vesentlige avvik. Det kan likevel være eldre deler som vil kreve utbedring og utskiftning i fremtiden, da forventet brukstid er 25–35 år. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det er registrert at kurslisten ikke stemmer overens med antall kurser.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Boligen er tilbygget og modernisert av forrige eier, tilbygg er fra 2017.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

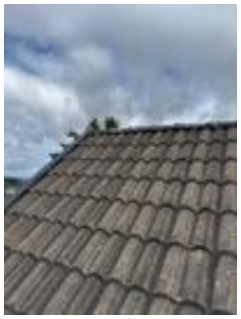
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Ifølge opplysninger i tidligere salgspapirer er taksteinen på hovedhuset fra 2004 og taksteinen på tilbygget fra 2017. Taket er besiktiget fra utsiden.

Det er ikke avdekket lekkasjer eller knekte takstein. Det presiseres at taksteinen på hovedhus har slitasje på overflaten oVedlikehold, vask og impregnering anses som nødvendig for å oppnå en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Taksteinen på hovedhus er noe slitt på hovedhus, men det er ikke påvist skader.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra boligen via rør i grunnen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.

Renner er noe begrodd, og det er mindre lekkasjer fra enkelte endelokk. Videre er pipebeslaget slitt og bør byttes til et heldekkende nytt beslag.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Renner og nedløp bør renses og vedlikeholdes jevnlig for å unngå tilstopping og vannskader på bygningen.
Lekkasje fra endelokk bør utbedres for å hindre fuktskader på fasade og grunnmur.
Pipebeslaget bør skiftes til et heldekkende beslag for å redusere risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på pipa og takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







Hele og fungerende paneler.



Vindsperre er noe løs og bør vurderes å teipes.



Det er noen åpninger i musesperre, musesperre bør gås over og tettes tilstrekkelig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av sperrer fra byggeåret. Takverket har ikke vært tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Lufting av skråtak er ukjent, men det er spalter i gesims, og det er ikke observert symptomer på at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt. Loftet bør inspiseres for eventuell fukt- eller kondensproblematikk når dette blir mulig.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales at takkonstruksjonen jevnlig etterses og vedlikeholdes. Det bør spesielt følges med på tegn til lekkasje, fukt- eller kondensproblematikk. Slike symptomer kan blant annet være misfarging, skjolder, råteskader eller mugglukt i underliggende himlinger og konstruksjoner.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelige yttervegger består av murverk. Bindingsverksvegger på tilbygg har isolasjon fra oppføringstidspunktet. Ytterveggene på hovedhuset ser ut til å være etterisolert med 50 mm mineralull. Utvendig kledning består av liggende panel montert over lufting med musesperre.

Det er ikke registrert noen skader, men stedvis er vindsperren noe løs, og musetettingen har enkelte åpninger som bør utbedres.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass fra 2000–2017. Vindu i kjeller er av PVC med 2-lags glass.

Til opplysning er over halvparten av forventet brukstid nådd på flere vinduer. Det må påregnes begrenset isolasjonsgrad sammenlignet med nye vinduer, mulige utettheter og normal bruksslitasje.
For å oppnå gjennomsnittlig funksjonstid på 40 år er det påregnelig med vanlig vedlikehold.

Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2-lags isolerglass er 40 år. Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





TG 2 Vindu på soverom i 2. etasje

Beskrivelse

Soveromsvinduet i 2. etasje er et trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er registrert et vindu i 2. etasje med ødelagt utvendig list og slitasje på utvendig karm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres reparasjon eller utskifting av ødelagt utvendig list og utbedring av slitasje på utvendig karm for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Utgangsdør i malt HDF med glassfelt og elstyrt kodelås.
Terrassedør i malt tre med 2-lags glassfelt i 1. etasje.

Gjennomsnittlig brukstid for tredører med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset veranda med betongdekke, sannsynligvis etablert på grunn, og flislagt i overflaten. Vegger av tre kledd med paneler, skyvedør i aluminium med enkelt glass, samt åpningsbare vinduer av aluminium med enkelt glass.

Det er ikke registrert skader utover normal slitasje.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i entréen er flislagt, og gulvet i garderoben i kjelleren har belegg.

Vurdering av avvik:

• Flisene i entréen har enkelte løse fliser, og gulvet i garderoben har ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser i entréen bør tas opp og limes/fuges på nytt for å unngå videre skade og redusert funksjon.
Ujevnheter i gulvet i garderoben bør utbedres for å sikre jevn overflate.







Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med murt peis med innsats i første etasje. I kjelleren er det sotluke, og pipen er rehabilitert med stålrør i 2020. Det registreres ingen skader eller avvik på avstander til brennbart materiale.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av plater, laminat, fliser og oppforet gulv. Veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommets konstruksjon gjør dette unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Kjelleren oppleves ikke som betydelig fuktig, og ventilasjonen er ivaretatt. Det måles noe fuktighet mot yttervegg og fundamenter, noe som ikke er uvanlig i boliger av denne alderen. På grunn av manglende fuktsikring og isolasjon vil betonggulvet trekke opp tilgjengelig fukt fra terrenget. At det er varmekabler i de fleste gulv vil bidra til uttørking av fukten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å overvåke fuktforholdene i kjelleren jevnlig, samt vurdere tiltak som forbedret drenering eller etterisolering dersom fuktproblematikken øker.
Konsekvensen av manglende fuktsikring og isolasjon under betonggulv er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulig skade på bygningsdeler over tid.



Soverom under terreng.



Ved hulltaking i oppofret gulv i garderobe er det ikke avdekket unormal fukt.



Noe fukt på betonggulv ned mot fundamenter.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til andre etasje er av tre med lukkede opptrinn, rekkverk på én side og er malt.
Denne trappen mangler håndløper og har store åpninger i rekkverket.

Trapp til kjeller er av malt tre, med trappeneser og åpne opptrinn. Det er rekkverk på én side og håndløper på vegg. Tre trappetrinn i entréen er av betong og er flislagt.
Denne trappen har store åpninger mellom rekkverk og vegg. Rekkverket er noe under 0,9 m. Videre er det noe knirk i trappen.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport





VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Selger opplyser at vaskerommet er fra ca. 2006. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er av malt mur. Himlingen er panelt.

Det er ikke registrert noen skader. Det er ikke tettesjikt på veggene, men dette fungerer til dagens bruk som vaskerom.

Kilde: Egenerklæring

Årstall: 2006

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er relativt flatt gulv uten oppkant på dørterskel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Manglende fall mot sluk medfører at våtrommet ikke vil tåle en større vannlekkasje på en forsvarlig måte. Ved lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut av rommet eller inn i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fukt- og bygningsskader. For å redusere risikoen bør våtrommet utbedres slik at tilfredsstillende fallforhold etableres. Alternativt må ny eier være kjent med forholdet og påregne ansvar for eventuell oppgradering.



Gulvet er relativt flatt og det er ingen oppkant på dørterskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvet er relativt flatt og har ikke tilstrekkelig fall. Det er ingen oppkant av membran ved dørterskelen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.

• Det er ikke påvist membran i rommet, og det er ikke synlig tettesjikt i sluk eller ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende fall på gulvet og oppkant av membran ved dørterskelen for å sikre god avrenning og hindre vannskader.

Det anbefales å etablere eller dokumentere vanntett membran i hele rommet, inkludert synlig tettesjikt i sluk og ved dørterskelen. Manglende membran og tettesjikt medfører økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, som kan føre til fuktskader, råte og følgeskader på bygget.



Rommet har ingen påvist tettesjikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med innredning og benkeplate.
Det er servant på bærejern med ettgreps blandebatteri og gulvmontert klosett.
Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt teknisk utstyr som varmtvannstank og vannfordelerskap montert.

Servant og klosett er etter eiers opplysninger montert i 2019.

Fronter på skap bør strammes i hengslene, da disse er noe løse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende rom mot våtsone er ikke mulig å gjennomføre da skillevegg er av mur. Det er utført søk med fuktmåler mot utsatte områder uten å påvise fuktvariabler.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017 og ble totalrehabilitert av fagfolk i 2020. Det foreligger dokumentasjon i Boligmappa.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt garantibevis fra utførende håndverker med 10 års garanti mot lekkasjer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak med monterte downligths.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Hovedgulvet er relativt flatt, med noe mindre fall mot slukområdet. Det er cirka 6 mm nedsenking ved dusjene og 10 mm fall i dusjsone over en avstand på 0,8 m. Ved dørterskelen er oppkant trukket opp med cirka 40 mm.

Det er mindre sprekker i silikonfugen i overgangen mellom gulv og kasse til skjult sisterne. Fugen bør byttes ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport





Silikonfuge som bør byttes ut.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er 55 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har laminat i overflaten, det er etablert fliser på vegg over kjøkkenbenk. I taket er det malte plater.

Innredning med ukjent alder men benkeplate og oppvaskkum er fra 2017. Fronter er profilerte og er montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og dobbel stål oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er lagt ikke opp til vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.
Det er ikke lagt opp til komfyrvakt. dette kan med fordel monteres for å ivareta sikkerhet for lekkasjer og brann.

Det er slitasje på fronter, slitte hengsler slik at enkelte fronter henger noe og oppvaskmaskin er løs.
Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov.

Tilstandsrapport





Slitasje på skrog.



Slitasje på skrog.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system for bad i 1. etasje og kjøkken, montert i 2020, samt tilhørende vannlåsskap på vaskerommet.

Inne i skapet er det påkoblet rørstuss for synliggjøring av lekkasjer.

Fungerende stoppekraner er montert på hovedvanntilførsler av plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Innvendige vannledninger TG2

Beskrivelse

Hovedvannledningen er av plast, av nyere type, og har påmontert stoppekran.
Deler av vannrørene i boligen er av eldre kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• På vaskerommet er det eldre rør. Vannrørene er i hovedsak isolert, men det er fortsatt påvist noe kondens.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utskiftning av eldre vannrør for å redusere risikoen for lekkasjer og fremtidige skader.
Tiltak bør også iverksettes for å hindre kondens på rør, da dette kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i boligen er av plast og ser ut til å være byttet i perioden 1990 tallet og frem til 2020.
Stakeluke er tilgjengelig på vaskerom.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler eller vindusventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen ble det ikke observert kondens eller fuktproblematikk som tilsier at luftgjennomstrømmingen er mangelfull.

I tilbygg stue er det kun én vindusventil, og her bør det etableres en klaffventil i yttervegg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel i kjellerstue. Varmepumpen er fra ca. 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget, men det er ingen symptomer på svikt. TG2 er satt på grunn av oppnådd alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på varmepumpen og utført vedlikehold.
På grunn av anleggets alder er det økt risiko for funksjonssvikt eller behov for utskifting i nær fremtid.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om tilstand og utførelse, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er fra 2020 og er på ca 200 liter, det er tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt. Beredere installert fra 2014 skal normalt være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Fast tilkobling reduserer risikoen for varmgang i stikkontakt og tilhørende brannfare. Det anbefales at forholdet utbedres av registrert elektroinstallatør.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på soverom i kjeller. Skapet er av nyere type, og innmaten består av automatsikringer med jordfeilbrytere.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Anlegget er etter visuelle observasjoner betydelig oppgradert og fremstår uten vesentlige avvik. Det kan likevel være eldre deler som vil kreve utbedring og utskiftning i fremtiden, da forventet brukstid er 25–35 år. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det er registrert at kurslisten ikke stemmer overens med antall kurser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en oppdatert kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i sikringsskapet. Manglende samsvar kan føre til forvirring ved feilsøking og øker risikoen for feil bruk eller feil vedlikehold av det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilfredsstillende brannsikring med røykvarslere (minimum én per etasje) og godkjent brannslukningsapparat (minimum ett 6 kg pulver - eller skumapparat per boenhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av jord og leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering opplyses i tidligere sakspapirer å være byttet ut i 2000. På tilbygget er det isolerte ringmurselementer, og det er ikke vurdert som nødvendig med ytterligere fuktsikring.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tilstandsrapport

• Det registreres normal slitasje, og topplisten har noen mindre mangler. Topplisten er ikke murt inn eller pusset inn i muren.

Ved innvendig måling med fuktmåler er det målt noe fukt ved fundamentene.

Konsekvens/tiltak

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Topplisten bør mures eller pusses inn i muren for å sikre god tetting og hindre at vann trenger ned bak fuktsikringen.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene ved fundamentene, da målt fukt kan indikere økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til ytterligere fuktinntrengning og skader på bygningsdeler over tid.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med gråstein på hovedbygget, og isolerte ringmurselementer på tilbygget. Muren har ingen større sprekker, men det registreres riss og mindre avvik. Det gis TG1 da det ikke er registrert betydelige skader som er i behov for større tiltak.

Det minnes om at slike eldre murer generelt har et større behov for hyppigere vedlikehold og mindre reparasjoner.

Sprekker og mindre skader bør pusses igjen for å forhindre frostsprengning og påfølgende skader.







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på eiendommen består av plen, plattinger samt grus inntil grunnmuren på tilbygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Terreng og plen mot den gamle grunnmuren er stedvis flatt, og det er lokalt noe fall mot knotteplasten. Her bør det utføres enkelte terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Område med flatt terreng og lokale områder med negativt terrengfall.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om utskiftninger av stikkledninger.
For øvrig er det etablert nytt kommunalt opplegg i gaten utenfor eiendommen, samt ny stoppekran på tomten i 2019.
Hovedvannledningen er av plast, men årstallet er ukjent.
Avløpsrør i grunnen antas å være fra byggetiden og består derfor mest sannsynlig av soil.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Anlegget er etter visuelle observasjoner betydelig oppgradert og fremstår uten vesentlige avvik. Det kan likevel være eldre deler som vil kreve utbedring og utskiftning i fremtiden, da forventet brukstid er 25–35 år. Dokumentasjon foreligger i Boligmappa. Det er registrert at kurslisten ikke stemmer overens med antall kurser.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør utarbeides en oppdatert kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser i sikringsskapet. Manglende samsvar kan føre til forvirring ved feilsøking og øker risikoen for feil bruk eller feil vedlikehold av det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2014

Kommentar
Oppført i 2014, og med ferdigattest datert 2015.

Standard
Konstruksjonen har normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og med normal slitasje.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med betongplate på grunn, grunnmur av lettklinkerblokker og bindingsverksvegger med utvendig liggende panel. Takverket er av tre med loftsrom for lagring, og taket er tekket med takstein. Garasjen har isolert leddport i metall med automatisk portåpner, tett dør og vinduer med tolags isolerglass. Det er installert eget sikringsskap og belysning.

Garasjen fremstår i hovedsak i normal stand, og det registreres ingen skader utover normal bruksslitasje ved befaringen. Selger opplyser imidlertid i egenerklæringen at det ved kraftig regn eller rask snøsmelting trenger inn vann langs deler av en langvegg. Forholdet er ikke nærmere undersøkt ved befaringen, og det anbefales at årsaken utredes. Utbedring må påregnes for å hindre videre fuktpåvirkning.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

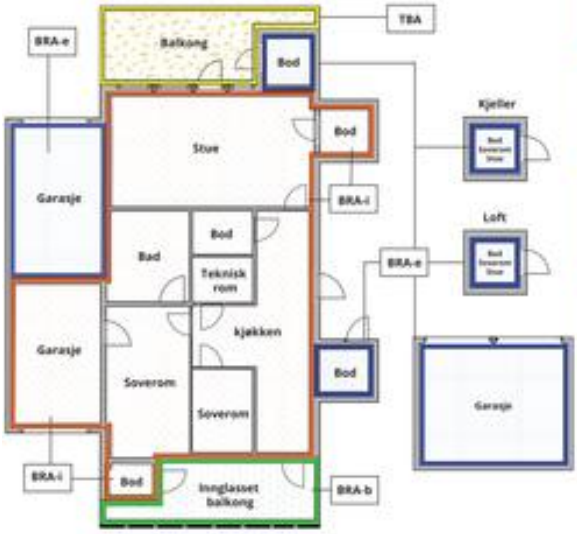
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	40			40		8	48
1. Etasje	86		8	94	56		94
2. Etasje	20			20			20
SUM	**146**		**8**		**56**	**8**	**162**
SUM BRA	**154**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Garderobe (ikke målbar), kjellerstue, soverom, bod, vaskerom		
1. Etasje	Entré, spisestue, stue, kjøkken, bad		Innglasset veranda
2. Etasje	Gang, kontor/soverom, soverom		

Kommentar

Til opplysning har boligen rom som har lav takhøyde i forhold til anbefalte 2,4m. Garderobe i kjeller er under 1,9 m og kan ikke føres opp i arealskjema, men er tatt med som ALH (Areal ved lav himlingshøyde). Videre er takhøyde i øvrige rom i kjeller 2,0m. Deler av entré i 1. etasje er ikke målbart på grunn av takhøyde under 1,9m. Himlingshøyde til flatt tak i 2. etasje er 1,98m.

TBA i 1. etasje er en platting inntil bolig og en frittliggende platting.

Innglasset veranda med tilkomst fra utside er regnet med som BRA-b (Innglasset balkong).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er tilbyggstegninger fra 2016 som er lagt til grunn for undersøkelsen. Plantegning over loft og kjeller er originale.

Kjeller:
Det er etablert soverom i del av bodrom.
Rommet er bruksendret, herunder endring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Endringene er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det foreligger ferdigattest datert 2026.

1. etasje:
Stemmer med dagens bruk.

2. etasje:
Stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig.
Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 10.04.2017.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		43		43			43
Loft						29	29
SUM		**43**				**29**	**72**
SUM BRA	**43**						

Romfordeling

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

Kommentar

Det er tilgjengelig bod på loft men denne er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, gulvareal er ca 29 kvm. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garasjen er opprinnelig godkjent, men det registreres mindre fasadeendringer som kan være søknadspliktige. Det er montert inn et vindu på loftet og en dør i langveggen i 1. etasje. Endringene er ikke undersøkt nærmere mot kommunale byggesaksdokumenter, og lovligheten er derfor ikke verifisert. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen ved behov.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 29.01.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	666		0	703.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klostervegen 12

Hjemmelshaver
Næs Ingrid, Hansen Mari Torsmyr

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Gråtenmoen i Skien kommune.

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Det er gruset gårdsplass, garasje og bolig. Tomten har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Klostervegen 12, 3733 SKIEN**	
Dato for energimerking **29.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325081**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164557316**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **666**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **156,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **263,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **281,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 921 kWh**



Klostervegen 12, 3733 SKIEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Klostervegen 12, 3733 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

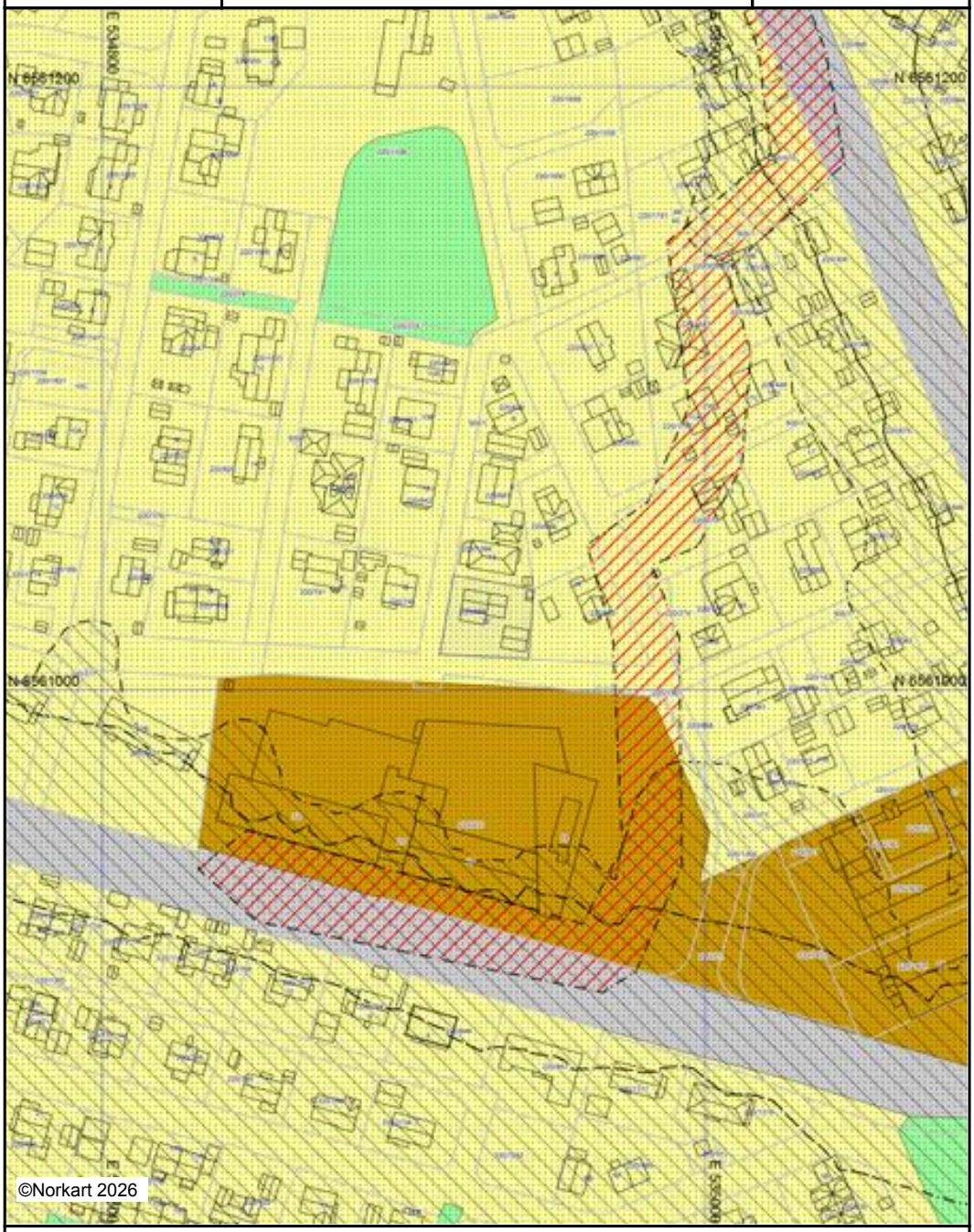
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/666
Adresse: Klostervegen 12
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:2000

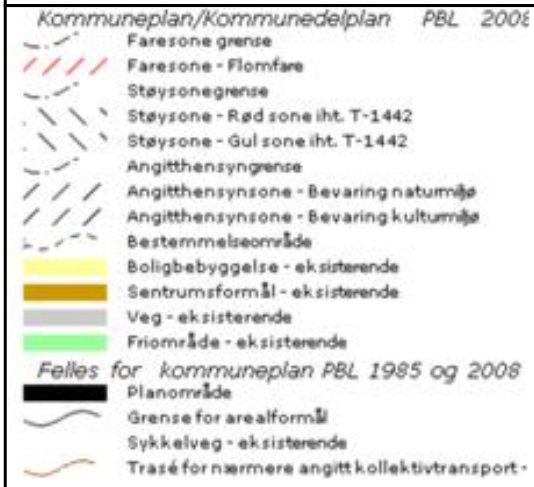
N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



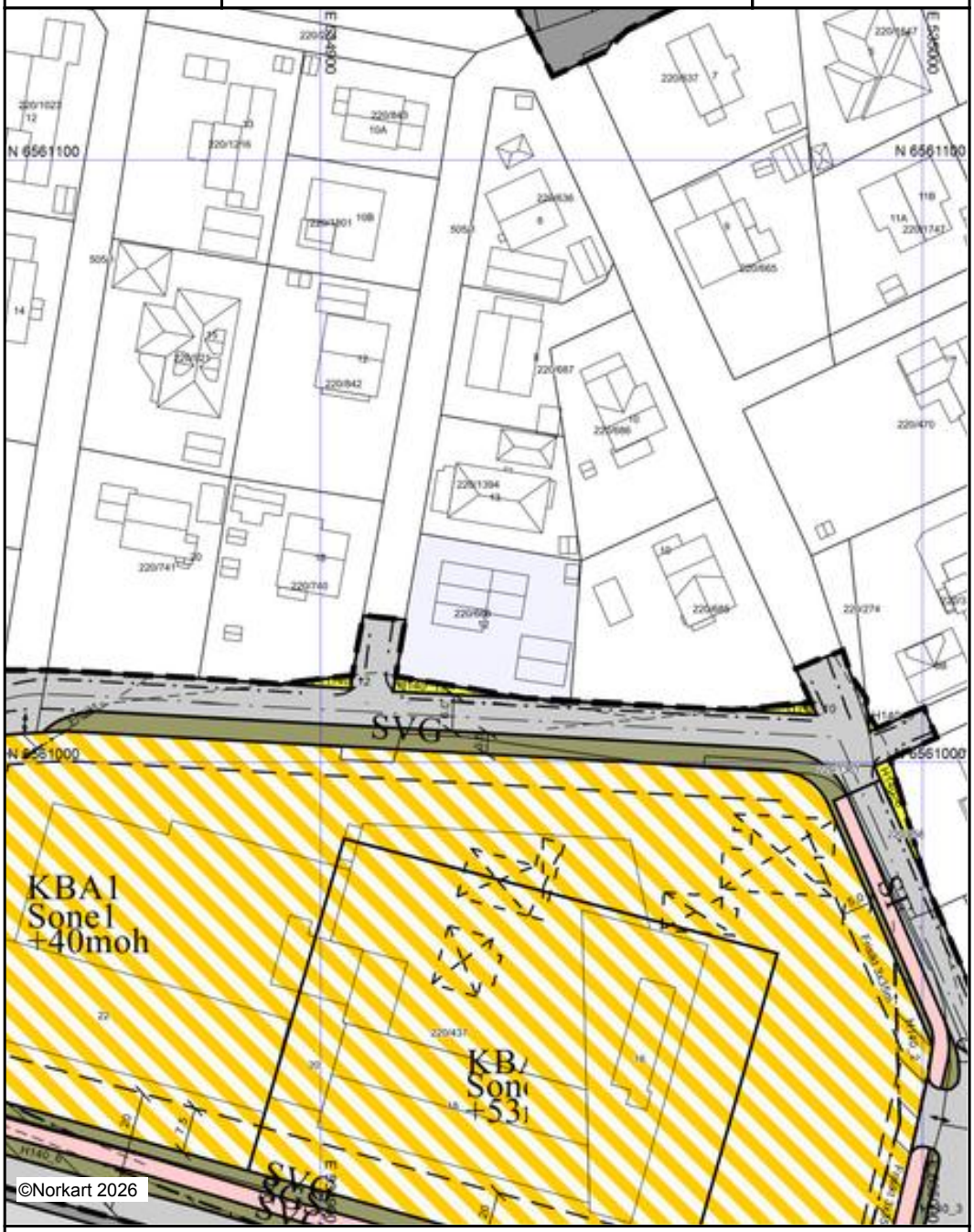
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 220/666
Adresse: Klostervegen 12
Utskriftsdato: 06.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

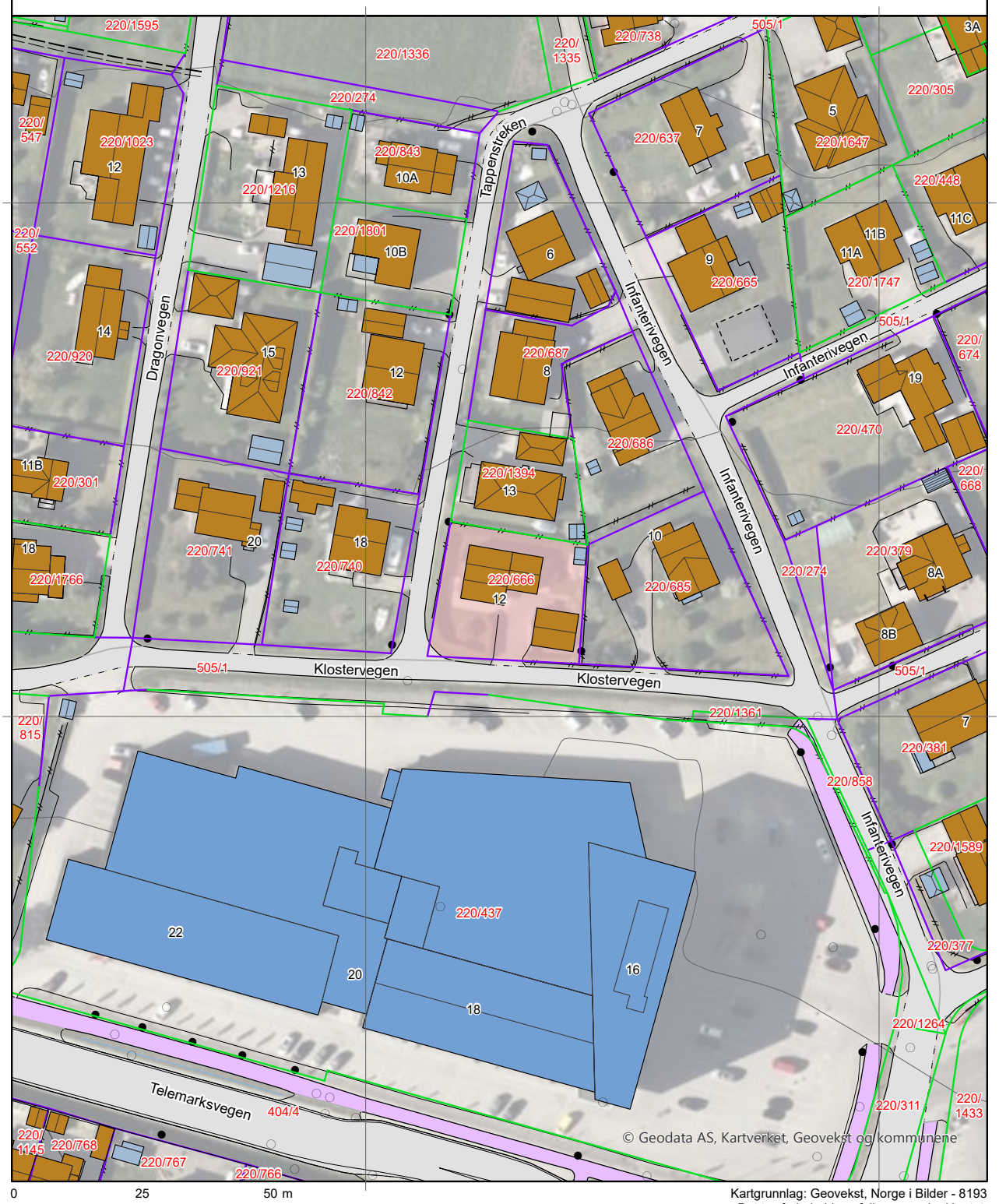
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/220/666/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.7.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

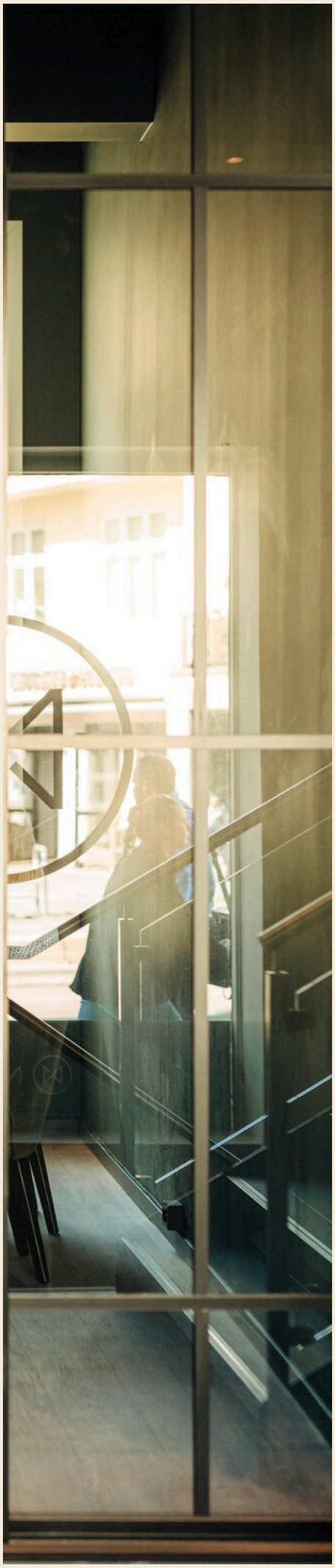


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

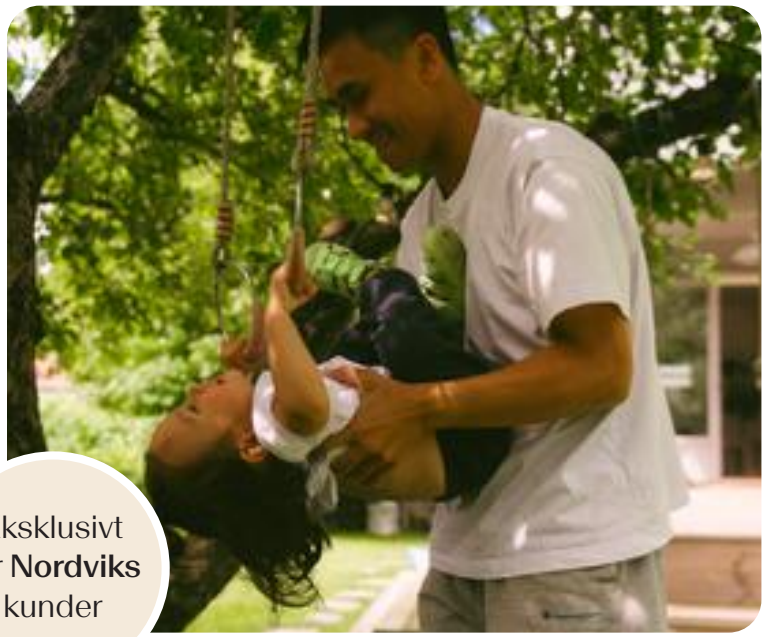


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klostervegen 12 3733 SKIEN
Matrikkel: Gnr 220, bnr 666 i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Mathisen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.mathisen@nordvikbolig.no
978 15 832

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