NORDVIK

Cappelens gate 15

3 soverom | 146 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Cappelens gate 15

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
35 Om boligen
43 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og særpreget toppleilighet over to plan.
3 soverom. 4.etasje. Heis. Fantastisk panoramautsikt!

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 630,-**
Totalpris	**4 460 544,-**
Fellesgjeld	**102 914,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 827,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eierseksjon**

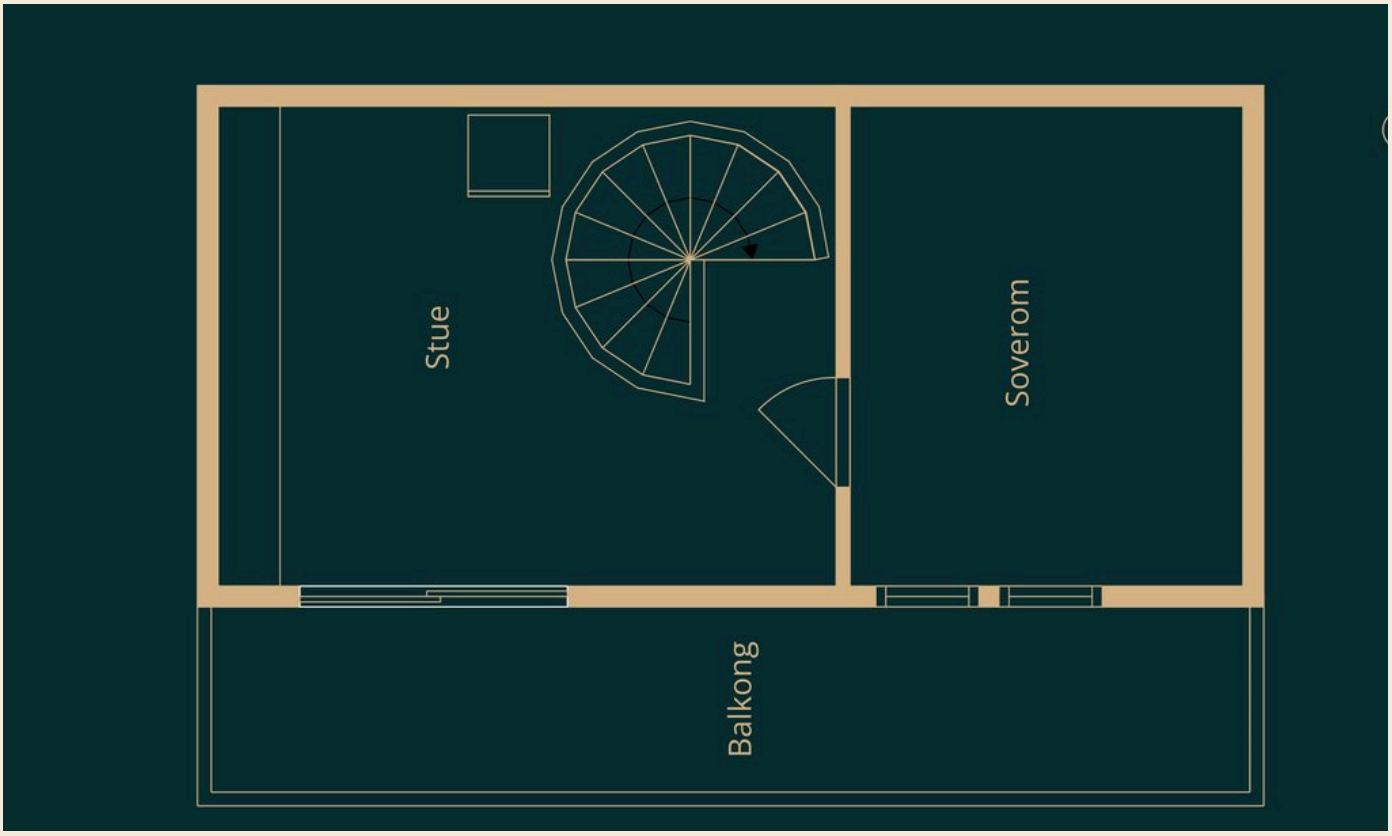
Kort fortalt

Denne innbydende og spennende toppleiligheten har en sentral beliggenhet på Lie, med alle sentrumsfasiliteter rett utenfor døren. Sameiet Cappelens gate 15 består i dag av 10 seksjoner, og er et populært og godt drevet sameie med et hyggelig bomiljø. Leiligheten går over to innholdsrike og lekre etasjer, med enkel adkomst via heis, fra gårdsrom/fellesgang. Heisen opp til leilighetene har eksklusiv adkomstrettt for beboere. Fra loftstuen (5.etasje) er det utgang til stor, privat vestvendt takterrasse med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld, uten innsyn fra naboer.
Inneholder: 4.etasje: Entrè/hall, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom. 5.etasje: Stue og soverom. En sjelden mulighet som må oppleves!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm





5. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm






























EAT
Spis meg!




























TABERNAKLET

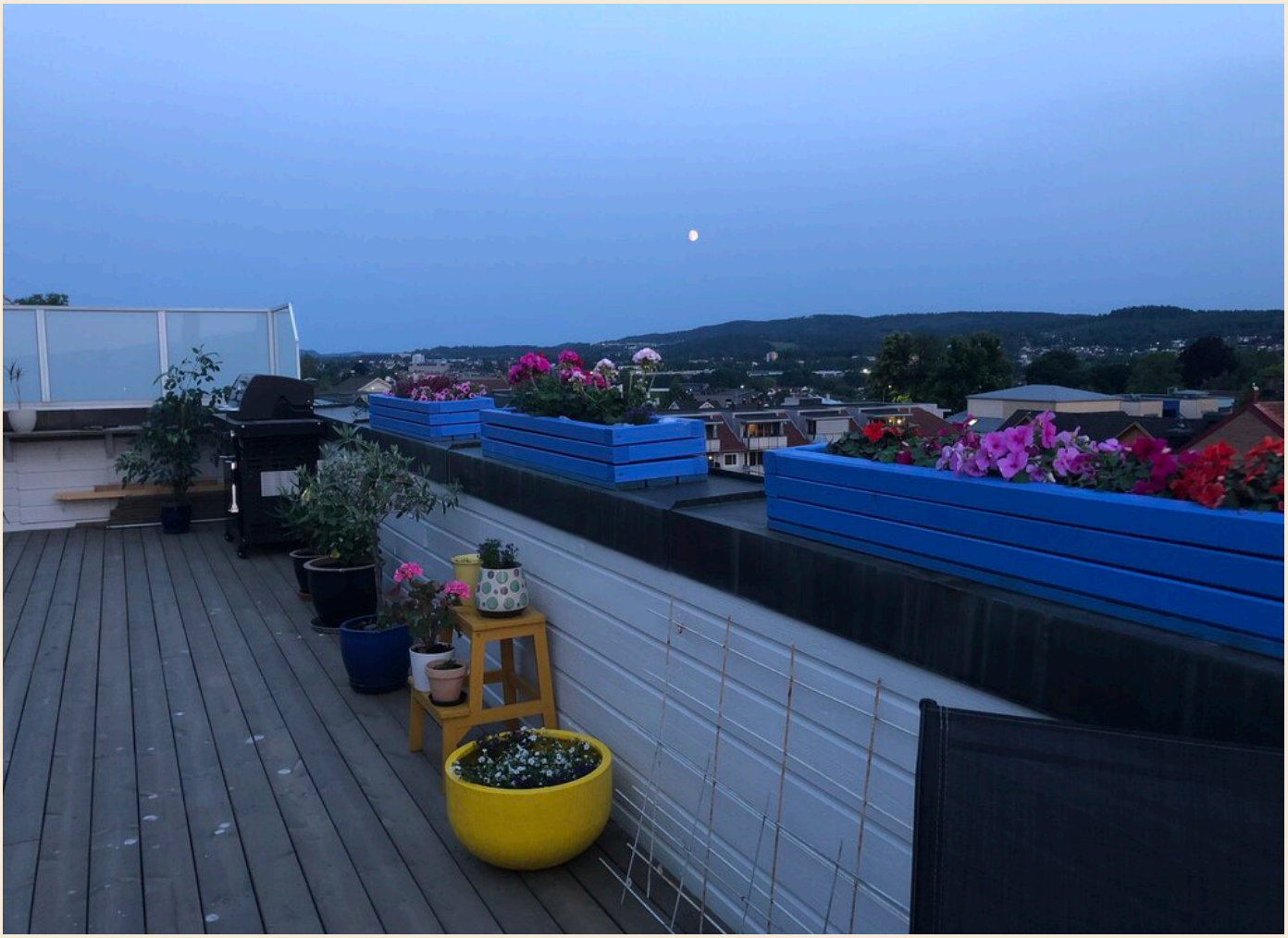







hårgrossisten









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0001/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Cappelens gate 15, 3717 SKIEN
Gnr 300, bnr 684, snr 4 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Odd Einar Fossum
Toril Mevold

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 370 330,- (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
1989

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 152 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom
Total BRA: 121 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Loftstue og soverom
Total BRA: 25 kvm.
TBA: 36 kvm. Takterrasse

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
4. etasje: Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom.
5. etasje: Stue og soverom. Takterrasse.

Sportsbod i kjeller.

Standard
Denne lekre leiligheten fremstår som svært innbydende og attraktiv med areal over to etasjer. Leiligheten har en åpen og luftig planløsning, som gir god romfølelse og enkle møbleringsalternativ. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig dagslys.

Fra entré med plassbygget skyvedørsgarderobe er det videre inngang til stor stue/spisestue og kjøkken, samt 2 soverom, bad, toalettrom og vaskerom.

Stuen har flott og romslig planløsning med god plass til flere sittegrupper. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkken og det er god plass til langbord. Fra stuen er det oppgang, via vindeltrapp, til loftsetasjen. Fra spisestuen er det delvis åpen løsning mot kjøkkenet.

Pen kjøkkeninnredning fra Ikea, ny i 2014, med lett profilerte fronter på over- og underskap. Innredningen har praktiske løsninger og meget god oppbevaringsplass i innredning, samt rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som medfølger:

stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Leiligheten har et romslig baderom, vaskerom og separat toalettrom. Baderommet har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skuffer og skap, samt overliggende servant. Tilhørende speil og veggskap med oppbevaringsplass. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Baderommet har fått TG3 og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Praktisk toalettrom i tilknytning til entrè, innredet med servant og gulvstående toalett. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

I denne hyggelige leiligheten er det tre gode soverom, fordelt med 2 soverom i hovedetasje og 1 soverom i loftsetasjen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, og er innredet med romslig skyvedørsgarderobe og garderobeskap. Soverom II og III har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og skrivebord.

I tillegg til stuen i boligens hovedetasje er det etablert stue i toppetasjen, en funksjonell fordeling som egner seg svært godt for barnefamilien. Loftstuen har store vindusflater som gir et lyst og luftig inntrykk, samtidig som man kan nyte den praktfulle utsikten. Fra denne stuen er det utgang, via stor skyvedør, til takterrassen. Takterrassen ligger vestvendt med særdeles flotte sol- og utsiktsforhold. Det er ingen innsyn fra naboer. Terrassen er på 36 kvm med god plass til flere sittegruppe. Her kan man nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Stor elektrisk terrassemarkise. Denne flotte terrassen må oppleves!

Parkering
Det er muligheter for leie av parkeringsplass på parkeringsområde på vestsiden av bygården, med innkjørsel fra Lundegata. For øvrig er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Nytt terrassegolv 2024
Laget ekstra soverom 2025
Ny oppvaskmaskin og stekeovn 2025
Nytt vindu i stue 2026
Ny skyvedør til terrasse blir montert mars 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Snekkerservice AS, nytt terrassegulv, juni 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Innvendige avløpsrør fra bolig til kjeller ble skiftet av Sameiet i 2025.

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. Satt opp lettvegg for å lage nytt soverom.

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?
Ja. Har vært vann i sameiets fellesarealer i trappegang og kjeller etter hærverk med brannslange i 2. etasje.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Boligen ligger i en bygård med forretning og boliger. Grunnmur med kjeller i betong og yttervegger i murkonstruksjon. Takverk i tre med tekking av plater og beslag.

Antall TG 2 er 8 stykk og gjelder rom under terreng, balkong/terrasse/platting, vinduer og dører, kjøkken, avløpsrør, vannledninger, elektrisk og utvendige forhold/fasader.

Antall TG 3 er 1 stykk og gjelder bad.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk. Leiligheten har balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 827,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt), ventilasjon, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel, vedlikehold, strøm fellesarealer og oppvarming av varmtvann.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene i sameiet. Seksjonseierne får kun faktura fra kommunen for eiendomsskatt.

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

- Tv/internett fra Viken Flber kr 99,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 470,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 900 041,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 600 165,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Viken Fiber.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Cappelensgt 15, orgnr. 979609078

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Cappelens gt. 15. Sameiet består av 10 seksjoner, hvorav 5 er boliger og 5 er næringseiendom. Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, herunder valg av regnskapsfører og revisor, administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer og ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne.

Forretningsfører
Finans & Regnskap AS

Informasjon om fellesgjeld
Kr 102 914,-pr. 15.01.2026

Lånenummer: 26107832083, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Rentesats per 15.01.2026: 6.52% pa.
Terminlengde: 90
Saldo per 15.01.2026: 1 169 476
Andel av saldo: 102 914
Utbetalingsdato for lånet: 05.06.2019
Lånet innfris: 28.06.2040

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser underskudd på kr 108 598,-. Resultatet for 2023 viser overskudd på kr 88 424,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
If
Polisenr. SP333326251

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 562 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger man Hesselberggata mot vest og tar til høyre inn Cappelens gate. Bygget ligger på venstre side og har inngang fra gate samt bakgård. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med en sentral og flott beliggenhet på Lie i Skien sentrum ligger Boligsameiet Cappelens gate 15 - et trivelig og rolig sameie for deg som ønsker en lettere tilværelse i en romslig og funksjonell toppleilighet. Her trenger man ikke tenke på gressplenen som burde klippes eller snøen som må måkes, dette blir tatt hånd om. Denne leiligheten ligger i 4. og 5. etasje med enkel adkomst fra gateplan. Sameiet ligger i gangavstand til Skien sentrum, Ibsenhuset, kino. butikksentre, flotte rekreasjonsområder samt gangvei til hyggelige Bakkestranda. Gode bussforbindelser fra Landmannstorvet

Skoler og barnehager
Barnehager:
Tabernaklets barnehage 0.2 km
Betanien barnehage 0.6 km
Lundedalen barnehage 0.7 km

Skoler:
Lunde barneskole 0.4 km
Mæla ungdomsskole 1.8 km
Telemark Toppidrett 0.9 km
Skien videregående skole 1.8 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 midlertidig brukstillatelse for kontor/forretning/bolig, datert 20.10.1986. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Deler av 1. 2. og 3. etg og kjelleretasjen er ikke innredet.
- Sivilforsvarets rapport må etterkommes.

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 heis, datert 24.05.1989.

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

Per dags dato innredes det 4 nye leiligheter i 3. etasje. Kommunen opplyser om at det er levert søknad om ferdigattest for bruksendringen, men denne er ikke behandlet enda.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Dagens vaskerom er bod ihht. originale byggetegninger. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen. Kjøper tar på seg videre risiko for dette. På byggetegninger er opprinnelig vaskerommet tegnet inn på innsiden av kjøkkenet. Kjøkken er dermed utvidet i forhold til tegninger. I loftsetasjen er det satt opp en vegg for å lage ett ekstra soverom. I henhold til byggetegninger er hele loftsetasjen stue.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er privatet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Lundegata 31 m.fl.", datert 15.10.1992, og er regulert til bolig/forretning/kontor.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, sentrumsformål - nåværende og veg - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 16.06.2011.

Per dags dato innredes det 4 nye leiligheter i 3. etasje. Disse vil bli lagt ut for salg fortløpende.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

23.12.1988 - Dokumentnr: 22098 - Erklæring/avtale og seksjonering
Eiendommen er inndelt i 10 seksjoner, både til boligformål og forretningslokaler. Hver seksjonseier pantsetter til sameiet kr 50.000,- med prioritet etter 85% av verditakst til sikkerhet for andel fellesutgifter.

20.06.1991 - Dokumentnr: 8315 - Erklæring/avtale
Televerket gis tillatelse til å føre kabel gjennom kjelleren i Cappelens gate 15. Tillatelsen inkluderer rett til adgang for nødvendig drift og vedlikehold av kablene.

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til 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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

med megler.

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også 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: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Interiørveiledning: Innredningshjelpen v/Henriette kr. 0,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 2 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 2 500,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, plantegning og kveldsbilder kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 123 390,- 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien
Torggata 8
3724 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.

Cappelens gate 15
3717 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1989
BRA:	152 m^2
BRA-i:	146 m^2
Rapportdato:	12.1.2026 (Gyldig til 12.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	1	1

Supertakst

GNR: 300 BNR: 684 SNR: 4

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Cappelens gate 15
3717 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38904

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG3 er valgt da våtrommet er uten tettesjikt og faren for skader ved lekkasjer er høy.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	TG2 er valg på grunn av alder og oppbyggingsmetode.
Balkong, terrasse, platting	Tettesjikt er ikke inspisert og har høyst sannsynlig oppnådd høy alder. Dette er grunnen til gitte TG2.
Vinduer og dører: TG2	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kjøkken	TG2 er satt da viften fungerer dårlig og lamper lyser ikke.
Avløpsrør	TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Vannledninger	TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.
Elektrisk	
Utvendige forhold/fasader	TG2 er satt da bygget snart er 40 år, mekanisk slitasje er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Anlegget er ikke inspisert da takstmann ikke har tilgang og ikke har spesialkompetanse på fagfeltet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
4. etasje:
- På plantegning er det tegnet inn vaskerom bak kjøkken, det er ingen vaskerom i dag.
5. etasje:
- Loftstue er i dag delt av med soverom.

Endringen gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Takterrasse har rekkverk på 1m, dagens krav til rekkverk på terrasser på mer enn 10m over bakkenivå skal ha 1,1m rekkverk.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.1.2026	**12.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Odd Einar Fossum**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Toril Mevold**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.
Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.
Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at sameiet har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Cappelens gate 15, 3717 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**300**	Bruksnr:	**684**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1989** - Byggeår er basert på opplysninger i Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen ligger i en bygård med forretning og boliger. Grunnmur med kjeller i betong og yttervegger i murkonstruksjon. Takverk i tre med tekking av plater og beslag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Bytte av terrassegulv, Snekkerservice Grenland AS.	Ja
2025	Oppføring av lettvegg for å etablere soverom in del av stue, Snekkerservice Grenland AS. Etablering av komfyrvakt, Elektro 4. Det er fremvist kvittering. Eier opplyser at samsvarserklæring ligger i boligmappa.	Ja
2026	Bytte av stuevinduer, Nenset glassverksted.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
4. etasje	**121**	**121** Romfordeling: Hall, toalettrom, bod m/vaskemaskin, 2 soverom, bad og kjøkken/stue m/spisestue.	**0**	**0**	**0**
5. etasje	**25**	**25** Romfordeling: Loftstue og soverom.	**0**	**0**	**36**
Totalt m²	**152**	**146**	**6**	**0**	**36**

Kommentar til arealberegning

BRA-e i kjeller inneholder en bod og er anvist av selger.

TBA i 5. etasje er en takterrasse.

Selger opplyser at det følger med parkeringsplass for 1 bil på området.
Parkeringsplassen leies av sameiet.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Det er felles kjeller under boligen. Det minnes om at vedlikehold og eventuelle tiltak er sameiets ansvar.
Gulvet er av støpt betong, vegger er av betongmur og letthimling i taket. Araelet inneholder boder og felles vaskerom, det er tilgang via heis, trapp og dør.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Araelet inneholder boder og teknisk rom.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Drenering og utvendig fuktsikring er av ukjent alder og tilstand. Det er ingen synlig utvendig knotteplast over terreng, eller andre tegn på at utvendig fuktsikring av grunnmur er fornyet etter byggeår. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Det er ikke påvist eller opplyst om fukt/kondensproblematikk på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren egner seg greit for sitt formål. Hold øye med overflater for symptomer på fuktinnsig.
Videre bør rom ventileres for å lufte vekk fukt.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Takterrasse med spaltegulv. Parapet (vertikal gesims) med trepanel. Skrått beslag av metall over parapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er etablert nyere tremmegulv med impregnerte terrassebord i 2023, overflater av panel er malt i 2022.
Videre er avløpsrør kontrollert i forbindelse med bytte av gulv.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart



Rekkverket er 1m. Siden konstruksjonen er over 10 m over bakkenivå er dagens krav til rekkverk på 1,1 m.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ingen svekkelser utover normal slitasje.
Det minnes om at utvendige trekonstruksjoner har en forventet levetid på ca 40 år, for å oppnå høyest mulig brukstid er det påregnelig med vedlikehold.

Rekkverket er 1 m som var kravet ved etableringsår. Det er ikke nødvendig å heve rekkverk til å følge dagens krav på 1,1 m.

Underliggende tettesjikt og avrenning er av ukjent oppbygging, alder og tilstand. Det er ikke gitt opplysninger på at tettesjikt er skiftet etter byggetid, det tas utgangspunkt i at tettesjikt er fra byggetid. Papptekking har gjennomsnittlig brukstid på 25 år og høyst sannsynlig er over halvparten av brukstid oppbrukt. Dette er grunnen til gitte TG2.

Det er viktig å følge opp tettesjikt med godt vedlikehold, sluk bør jevnlig renses for å sørge for god avrenning.
Selger opplyser at det er etablert luker i spaltegulv for tilkomst for rensing av sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når tettesjikt oppnår høy alder vil det forekomme sprøhet og forvitring, på grunn av elde er det mulighet for utettheter og påfølgende lekkasjer. Det er påregnelig å skifte ut tettesjikt før det forekommer utettheter.



Spaltegulv ser ut til å være byttet etter byggeår.

6.3 Vinduer og dører: TG2







Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1988, 2 stk på loft. I 4. etasje er det 1 stk vindu fra 2006 på stort soverom og 3 stk eldre takvinduer.

Skyvedør til terrasse fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduet på stort soverom i 4. etasje er byttet i 2006.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer med 2- lags glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard. Terrassedør har sterk slitasje og punktvis råte i karm.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

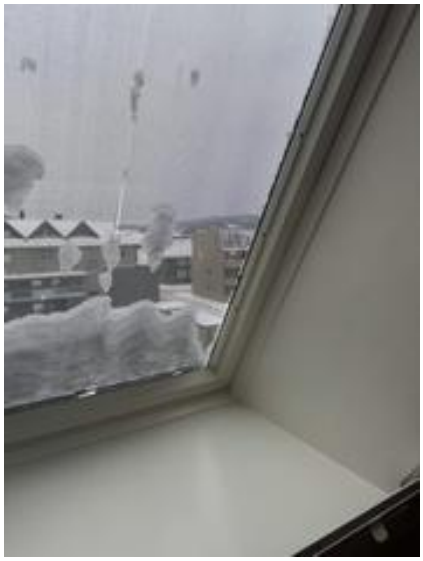
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer fra 1989 i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Selger opplyser at terrassedør er bestilt og vil bli byttet i mars 2026.







Terrassedør som vil bli skiftet.



Råteskader.

6.4 Vinduer og dører: TG0



Beskrivelse
Entrédør som rolig er byggetiden, døren er av malt tre og har brann/lydklasse. Vinduer i stue fra 2026 av PVC med 3-lags energiglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**

Entrédøren er eldre men fungerer greit.

Det er ikke registrert forhold som er i behov for større tiltak. Normalt ettersyn og vedlikehold er påregnelig.

Gjennomsnittlig brukstid for vinduer med 3 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer er 4 år.



Entrédøren har normal slitasje.





Vinduer i stue har 3-lags glass.

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Gulver er av laminat, vegger av malt strie. Himling er av smartpanel med innfelte downlights.

Innredning fra IKEA montert i 2014. Profilerte fronter av malt MDF montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og stekeovn er fra 2025.

Det er lagt opp til komfyrvakt over koketopp. Det er ikke etablert lekkasjesikring under oppvaskkum.

Innredningen har mindre slitasje og bruksmerker, det er noe svelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



Noe slitasje i underkant av benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Ventilator over koketopp tilkoblet boligens balanserte anlegg.

Viften fungerer dårlig og lamper lyser ikke.

Anbefalte tiltak avtrekk

En utbedring eller utskiftning av ventilator bør påregnes.



Vifte fra kokesone fungerer dårlig.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
4. etasje:
- På plantegning er det tegnet inn vaskerom bak kjøkken, det er ingen vaskerom i dag.
5. etasje:
- Loftstue er i dag delt av med soverom.

Endringen gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert

I kommunepakken ligger det følgende brukstillatelse/ferdigattest:
- Midlertidig brukstillatelse for nybygg, 21.02.1989.
- Ferdigattest for innredning av 2. etasje, forretning/bolig, 09.01.1991.
- Ferdigattest for innredning av legekontor i 3. etasje, 13.04.1994.
- Ferdigattest for heis, 24.05.1989.
- Ferdigattest for skilt og reklameinnretninger, 29.04.2014.

- Det ble levert søknad om ferdigattest for bruksendringen fra 2023 den 9. januar 2026. Denne er ikke behandlet enda.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Takterrasse har rekkverk på 1m, dagens krav til rekkverk på terrasser på mer enn 10m over bakkenivå skal ha 1,1m rekkverk.

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør





Enkelte nyere rør på kjøkken.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunalt avløpssystem, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Avløpsrør og vannlås på kjøkken er trolig fra 2014. Selger opplyser at innvendige avløpsrør fra bolig til kjeller er byttet i 2025.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid, dette gjelder da rør i grunn og ut til kommunalt.
Avløpsrør av plast fra 80-tallet har som regel en del innvendig avleiringer noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved rehabilitering av våtrom bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

6.8 Vannledninger



Kobberrør og stoppekran for utevann på bad.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, alder og tilstand på stikkledning er ukjent.

Boligens vannrør er av kobber fra byggeår.
Deler av vannrør i er ikke isolert og det kan være fare for kondensering.
Stoppekran for utevann er bak toalett på bad, hovedstoppekran er i kjeller. Det er ingen stoppekran for leiligheten.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid. Gjennomsnittlig brukstid for kobberrør er 50 år, det settes TG2 når over halvparten av denne tiden er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder at tiltak ikke kan utelukkes.
Ved rehabilitering av våtrom bør eldre vannrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i rom for å unngå kondens.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

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

Sikringsskap fra byggeår plassert på kjøkken. Anlegg med automatsikringer. 13 kurser og jordfeilrelé.
Eier opplyser at det har vært el kontroll i 2021 og at saken er lukket hos Lede. I etterkant av dette har Z-elektro oppgradert anlegget noe med noen nye stikk.
Samsvarserklæring fra Z- elektro er opplyst til å ligge i boligmappa.no.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det er ikke gitt opplysninger på mangler eller begrensninger på kapasitet.
Ved enkle visuelle observasjoner fremstår anlegget som fungerende.
Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Leiligheten er forsynt med varmtvann med sirkuleringspumpe fra felles anlegg i kjeller.
Anlegget er ikke inspisert da takstmann ikke har tilgang og ikke har spesialkompetanse på fagfeltet.

Selger opplyser at det ikke har vært feil på systemet i deres tid i boligen.
Drift og vedlikehold sørges av sameiet og varmtvann er inkludert i felleskostnader.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Selger opplyser at anlegget er fra 2014

Når var siste service på anlegget?

Anlegget har ingen kjent servicehistorikk.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i himlingen på kjøkken.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget av kvalifisert personell.

6.12 Våtrom: Bad



Bad fra 1989.



Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Våtrom fra 1989 med varmekabler og fliser på gulv. Vegger av fliser og letthimling i taket.
Badet er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og gulvmontert toalett.
Det er avtrekk fra ventil i himling som er tilkoblet balansert ventilasjon, det er tilluft via flat terskel og ventilering fungerer som tiltenkt.

Gulvet er flatt og uten fall til sluk, det er ingen synlig tettesjikt på dørterskel eller i sluk. Våtrommet er fra tiden før det var vanlig med nåtidens smøremembraner. Ved en tenkt lekkasje fra rørbrudd vil vann kunne renne ut av rommet, eller trenge inn i omliggende konstruksjon på grunn av utett sluk, overganger eller rørføringer.
Det er sprekker i fliser på vegg i våtsone og huller etter tidligere innredning.

Anbefalte tiltak

Det er ikke avdekket fuktskader på befaringsdagen, men en må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat	200 000 - 500 000



Det er ikke vanntett oppkant på dørterskel.



Sprekk i flis på vegg, avviket er i våtsone.



Huller i vegg i våtsone.



Det er ikke målt fukt i vegg mot våtsone.

6.13 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulver er hovedsakelig av laminat. Vegger og himlinger er hovedsakelig av plater med malt strie. Innerdører er av lette fyllingsdører med speil, slett dør til soverom ved stue og dør med glass til stue.
Det er en skyvedørsgarderobe i hall og på det store soverommet.

Oppsummering TG-1

Noe svelling av laminatgulv i hall, en dør til stort soverom tar litt i terskel og bør justeres. Skyvedørsgarderobe slår an litt skjevt med fungerer greit. Den på sov fungerer bra.

6.14 Bod med vanninnstallasjon



Rom med vanninnstallasjon.



Vannstoppersystem.

Beskrivelse

Leiligheten har en bod hvor det er plassert opplegg for vaskemaskin og rommet fungerer i dag som kombinert bod/vaskerom.
Gulvet har ikke sluk. Det er belegg i overflaten med oppkanter på vegg. Vegger er av malte plater og i taket er det etablert plater.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og innredning for oppbevaring.

Oppsummering TG-1

Det er montert vannstoppersystem på vanntilførsel med føler på gulv.
Rommet er ventilert med ventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk, det er tilluft under dørblad ved flat terskel.

Det er ingen skader eller påvist avvik, rommet fungerer med dagens bruk.

6.15 Utvendige forhold/fasader





Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at sameiet har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Oppsummering **TG-2**

-Takkonstruksjon er trolig av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt.
Tekking er av plater og beslag. Tekking har slitasje etter alder.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål og takvann blir ledet vekk fra bolig via rør i grunn.
Kun mindre skader på nedløpsrør er observert, men delene har utgått brukstid.

-Yttervegger av murverk fra byggetid med utvendig puss og maling. Det er registret riss, noe pussavflassing og mekanisk slitasje.
Det er ikke registrert skader utover behov for normale vedlikeholdsarbeider. Det er pågående utvendige arbeider på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak og utskiftninger i fremtiden ettersom bygningsdelene utgår på brukstid.

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mevold, Toril	9578-5993-4-4333324	2026-01-15 17:43:08
Fossum, Odd Einar	9578-5994-4-520228	2026-01-15 17:50:43

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
15. jan. 2026

Oppdragsnummer
24-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Cappelens gate 15, 3717 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Odd Einar Fossum, Toril Mevold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. juli 2021

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: SP3333262.6.1
Forsikret i: If-forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekkerservice AS, nytt terrassegulv, juni 2023

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

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

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: Innvendige avløpsrør fra bolig til kjeller ble skiftet av Sameiet i 2025

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Satt opp lettvegg for å lage nytt soverom

---

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?

Nei

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)

Ja

Beskriv: Har vært vann i sameiets fellesarealer i trappegang og kjeller etter hærverk med brannslange i 2. etasje

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026

---

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? Salgsoppgave og tilstandsrapport 2020 Tilstandsrapport 2026

---

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: 24-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Fossum, Odd Einar	**2026-01-15**	**Mevold, Toril**	**2026-01-15**

Identifikasjon

bankID Fossum, Odd Einar

Identifikasjon

bankID Mevold, Toril

Signicat

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

Vedtekter for Sameiet Cappelens gt. 15, Skien (300/684)

Endret av årsmøter den 12.6.2017 og 8.5.2018.

§1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Cappelens gt. 15.

Sameiet består av 10 seksjoner, hvorav 5 er boliger og 5 er næringseiendom.

Til boligene følger kjellerbod.

Sameiet Cappelens gt. 15 (300/68) Skien
Sameiebrøk, basert på de enkelte seksjoners areal.

Seksjon 1 – B	87/1000		
Seksjon 2 – B	87/1000		
Seksjon 3 – B	78/1000		
Seksjon 4 – B	88/1000	340/1000	
Seksjon 5 – B	44/1000		
Seksjon 6 – SN	103/1000		
Seksjon 7 – SN	50/1000		
Seksjon 8 – SN	103/1000		
Seksjon 9 – SN	202/1000		
Seksjon 10 – SN	158/1000	660/1000	1000/1000

Sameiets formål er å:

- ivareta driften av Sameiet, herunder valg av regnskapsfører og revisor
- administrere bruk og vedlikehold av fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse for seksjonseierne

§ 2 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste myndighet.

Årsmøtet skal behandle saker som er angitt i innkallingen.

Samtlige seksjonseiere er medlemmer i Sameiet og har stemmerett utfra sameiebrøken.

Ordinært Årsmøte) holdes vært år innen utgangen av april og skal innkalles i tidsrommet 10 til 20 dager før møtet.

Ekstraordinært Årsmøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

En sameier kan avgi en fullmakt som gjelder for det aktuelle Årsmøtet.

Fullmakten skal være skriftlig, underskrevet og datert.

Alle beslutninger fattes av de frammøtte med vanlig flertall.
(Unntak, se eierseksjonsloven, § 49…)

Årsmøtet skal

A behandle og godkjenne styrets årsberetning
B behandle og godkjenne styrets regskapsoversikt for foregående kalenderår
C velge styremedlemmer
D behandle forslag som er kommet styret i hende innen angitt fri

§ 3 Styret

Leder	2 års funksjonstid
Nestleder	2 års funksjonstid
Styremedlem	2 års funksjonstid
Varamedlem	2 års funksjonstid

Ved varig forfall innkalles til Årsmøte.

§ 4 Styrets oppgaver

Styret skal ivareta Sameiets formål i.h.h.t. § 1
Alle møter ledes av Leder, som har dobbeltstemme ved møter hvor avstemninger gir likt stemmetall

§ 5 Disposisjonsrett, råderett og forpliktelser

Hver enkelt seksjonseier har full disposisjonsrett med hensyn til pantsetting, salg og bortleie av sin/sine seksjoner.

Felles utgifter fordeles etter sameiebrøken, med unntak av bruksavhengige utgifter. Årsmøtet vedtar denne fordelingen.

Innvendig vedlikehold dekkes av den enkelte seksjonseier med unntak av lekkasjer o.l. som skyldes bygningsmessige forhold.

Seksjonseierne plikter å følge vedtekter, evt. husregler og sameiermøtets vedtak.

Ved mislighold av forpliktelser gjelder eierseksjonslovens § 38.

ambita

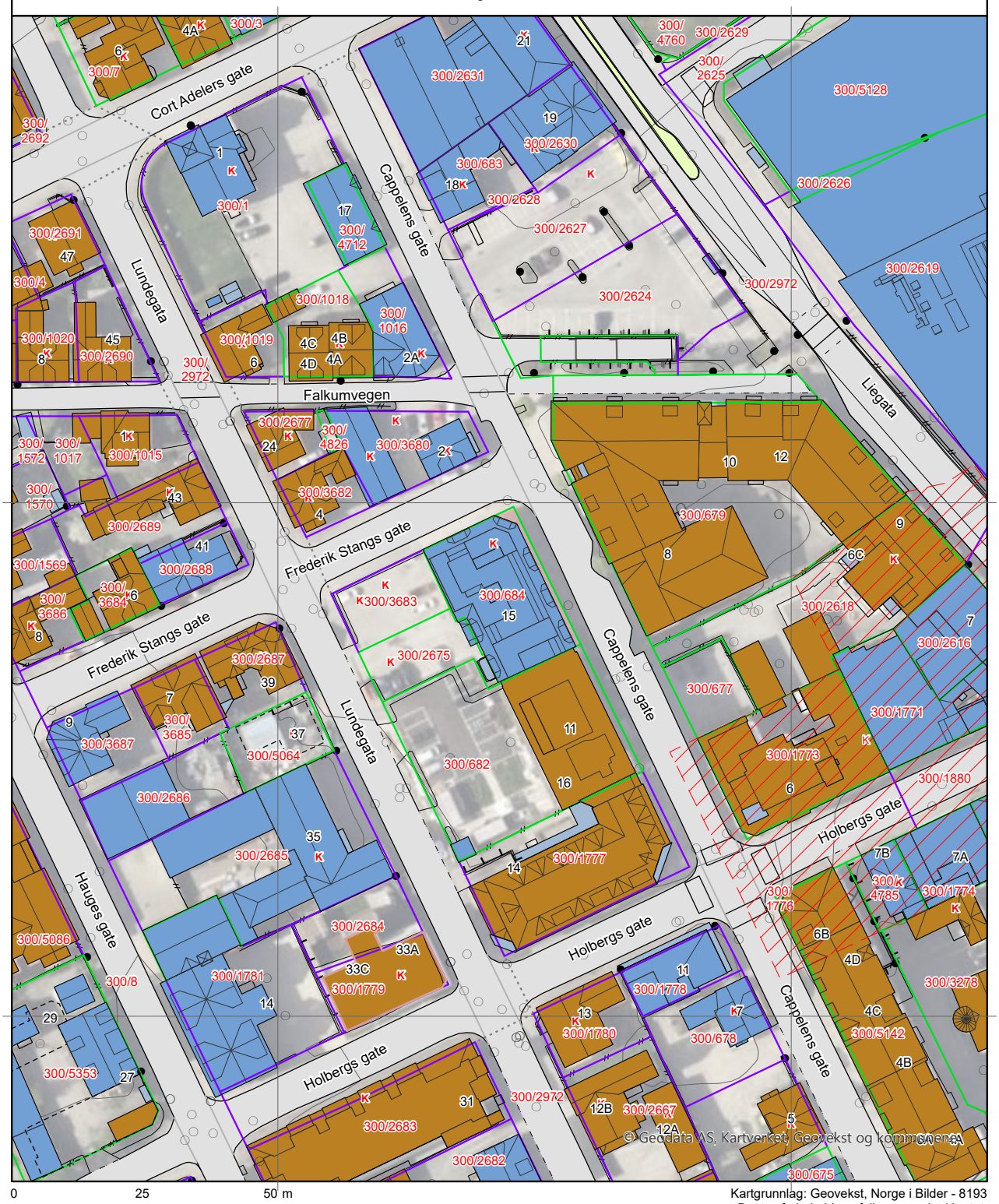
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/684/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



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.

ambita

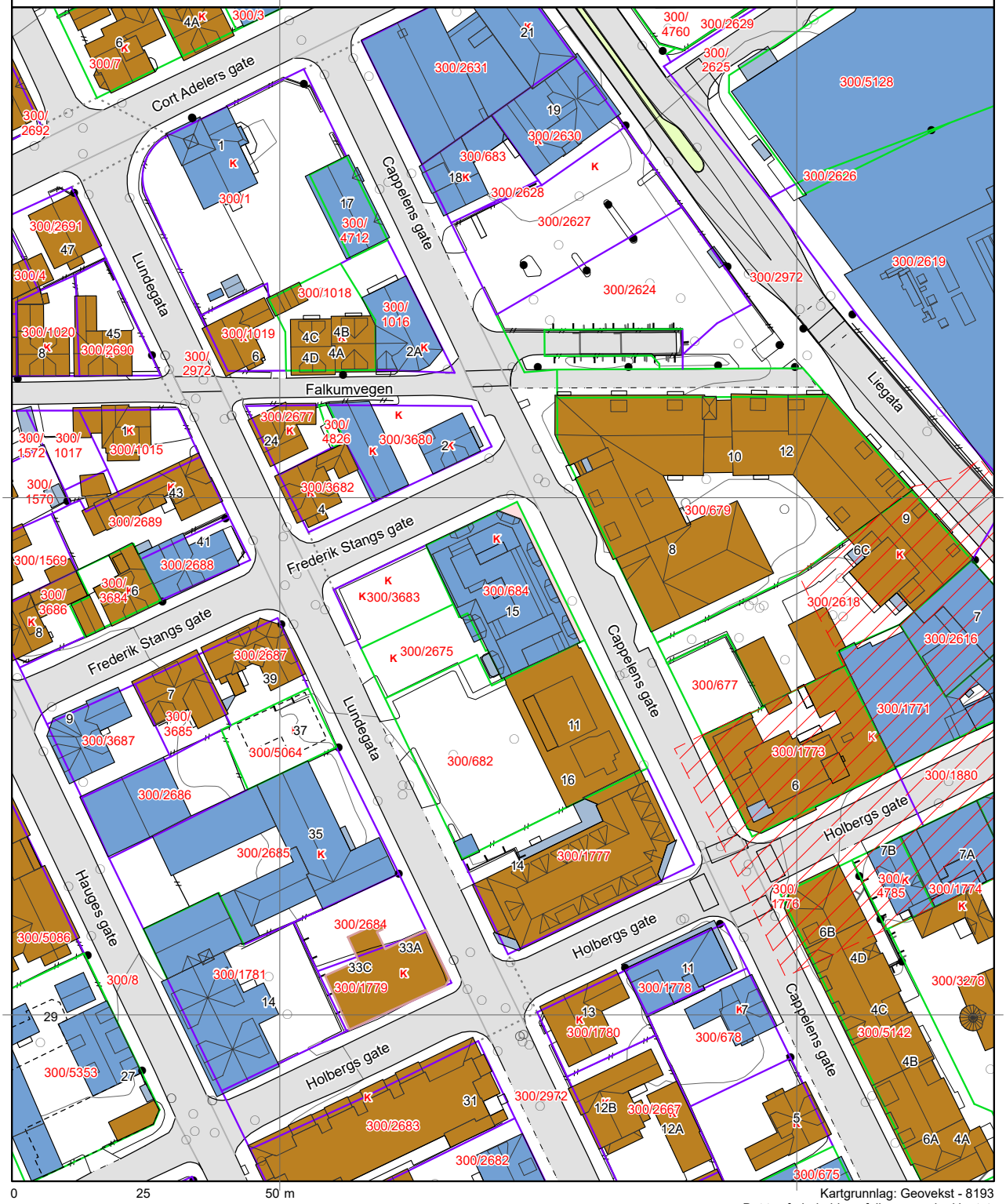
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/684/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Cappelens gate 15

Nabolaget Skien sentrum - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 347 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	5 min 2.2 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	10 min 0.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km

Offentlig transport

Liegata Linje M2, M2N, P4, P5, P6, P7	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

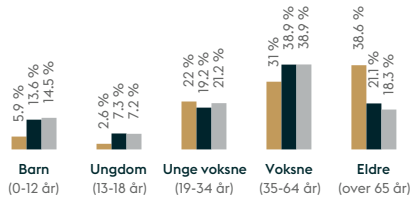
Barnehager

Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	3 min 0.2 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	6 min 0.6 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Lietorvet	3 min
Coop Extra Plesner	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skien sentrum	1 819	1 367
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Lunde skole	3 min
Lundedalen sør	6 min
SKY Fitness Skien	5 min
MOVA Skien	7 min

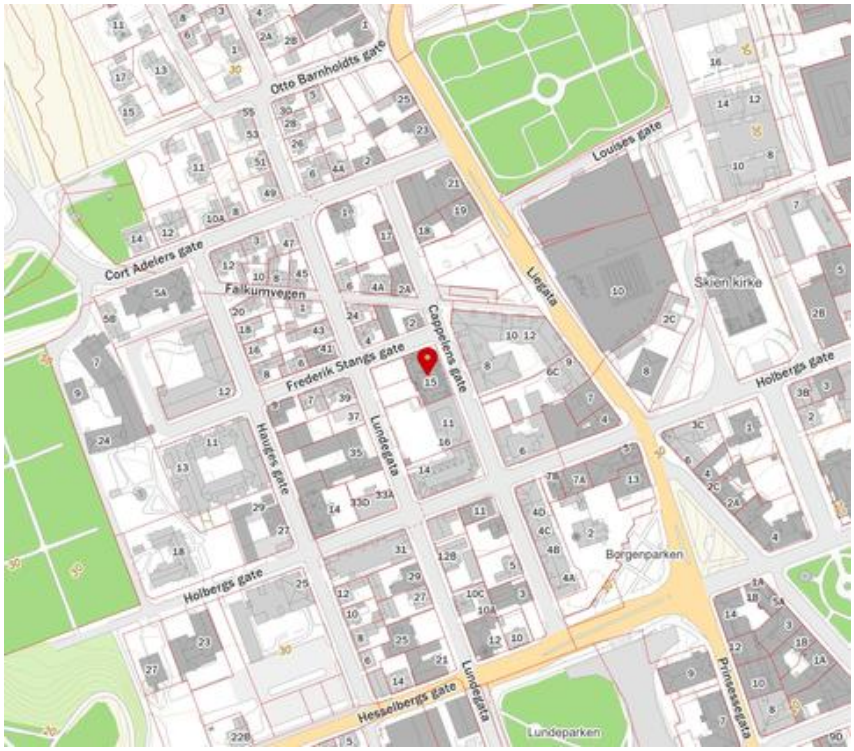
«Litt støy, men har potensiale»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 71/100



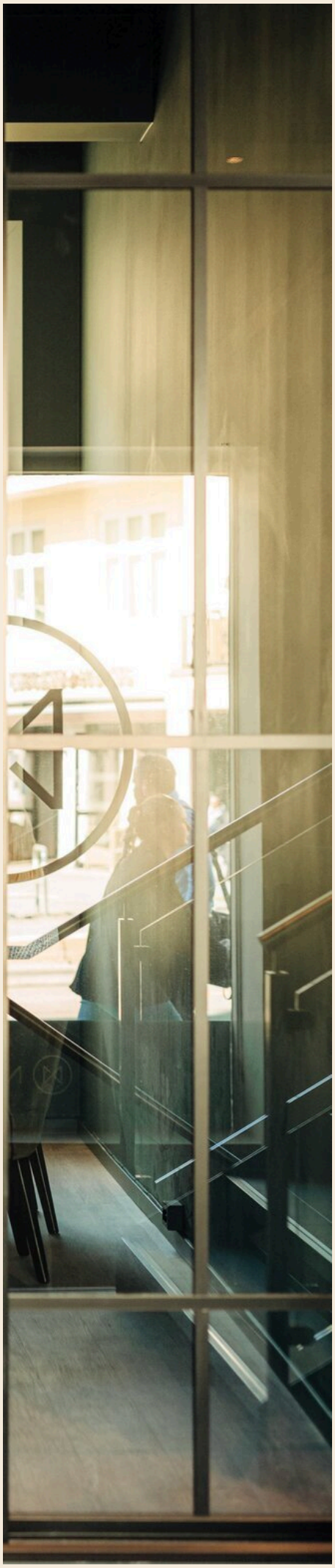
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

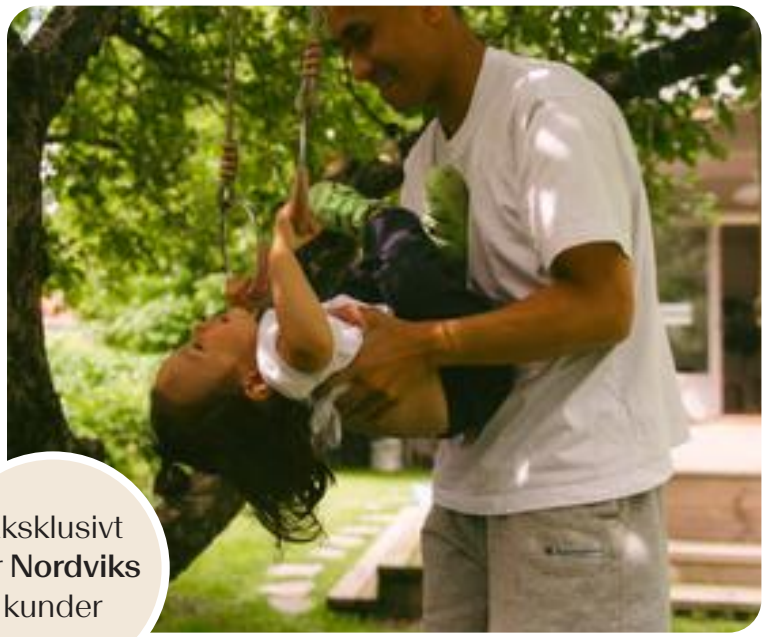


Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 24-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Cappelens gate 15 3717 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 684, snr 4 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776