NORDVIK

Klosterhagen 45

2 soverom | 186 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Klosterhagen 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
38	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
71	Vedlegg
76	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.10.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv toppleilighet over to etasjer med fantastiske sol- og utsiktsforhold| Veranda og takterrasse| 3 garasjeplasser

Prisantydning	**14 950 000,-**
Omkostninger	**374 840,-**
Totalpris	**15 324 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 248,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Klosterhagen 45!

Velkommen til en eksklusiv toppleilighet over to etasjer med fantastiske solforhold og nydelig utsikt over Skien sentrum mot nord, over til Bakkestranda og videre oppover Hjellevannet.

- Gode vindusflater sørger for nydelig utsikt fra flere rom
- Lys og meget innbydende stue med god møbleringsfrihet
- Moderne gasspeis som sørger for god oppvarming og en lun følelse
- Kvalitetsinnredning fra Marbodal med benkeplate i granitt og integrerte hvitevarer
- Leiligheten har to lekre og innbydende baderom med gulvvarme
- To gode soverom. Hovedsoverom har tilgang til eget bad og walk-in closet
- Det medfølger tre garasjeplasser, samt en bod
- Flotte uteområder med to verandaer, samt takterrasse
- Gangavstand til alle etterspurte fasiliteter

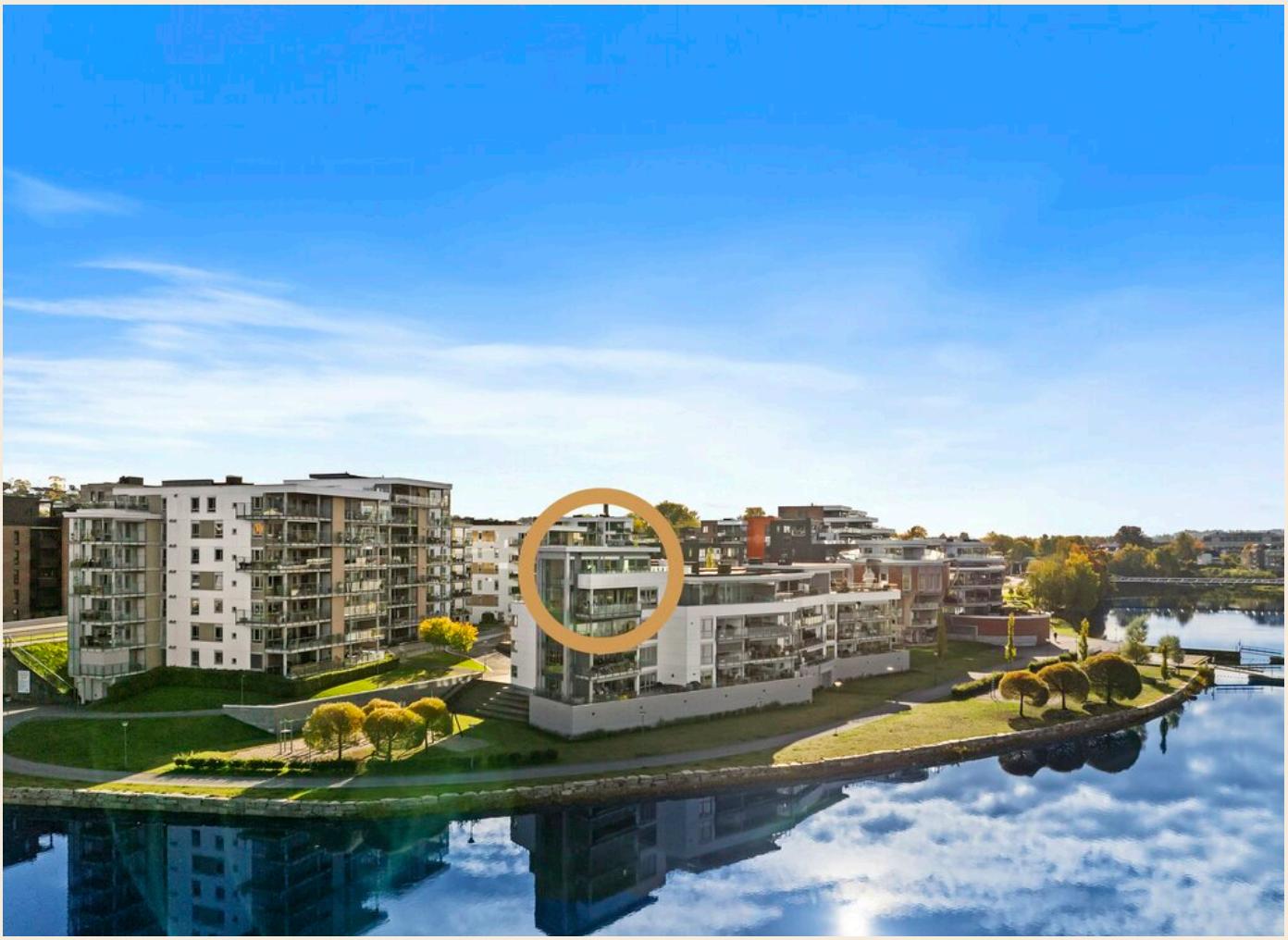
Velkommen til visnig!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 150 kvm
Total BRA: 150 kvm































































































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0292/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN
Gnr 300, bnr 5276, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 5274 (ideell andel 719/31518) i Skien kommune

Selger
Stiftelsen SOS-Barnebyer Norge

Kjøpesum og omkostninger
14 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
373 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
374 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
387 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 324 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 337 840,- (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
2014

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 113 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 150 kvm. Entré, kjøkken med spiseplass, stue, bad, bad 2, teknisk rom, soverom, soverom 2, garderobe rom/soverom
Total BRA: 150 kvm.
TBA: 33 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Loftstue
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 80 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod, biloppstillingsplass
Total BRA: 5 kvm.

Innhold
4. etasje: Entré, stue, kjøkken, to bad, vaskerom/teknisk rom, walk in closet og to soverom.
5. etasje: Stue

Standard
4. etasje:
Entré:
Fra innvendig trappegang med heis, trer du inn i en lys entré med god plass til sko og yttertøy. Fra entréen har du direkte tilgang til bad, vaskerom, to soverom, walk-in closet og kjøkken med videre tilgang til stue.

Stue:
Lys og meget innbydende stue med god møbleringsfrihet. Leiligheten byr på store vindusflater, som sikrer svært gode lysforhold og en fantastisk romfølelse. Stuen og spisestuen har en flott og romslig løsning, med flere møbleringsalternativer. Det er god plass til sofagruppe, loungestoler, samt spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Moderne gasspeis som sørger for god oppvarming og en lun følelse. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda med plass til sittegrupper. Utsikten er imponerende, fra Skien sentrum mot nord, over til Bakkestranda og videre oppover Hjellevannet.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen og stuen. Kvalitetsinnredning fra Marbodal med overskap til tak og benkeplate i granitt. Det er god oppbevaringsplass i over- og underskap samt god arbeidsplass på benkeplater. Praktisk kjøkkenøy som gir ekstra oppbevaring og arbeidsplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikro, kaffemaskin, vinskap og kjøl-/fryseskap.

Bad:
Leiligheten har to lekre og innbydende baderom, samt separat vaskerom. Baderom i tilknytning til hovedsoverom har pene flislagte gulv og vegger, med varmekabler. Baderommet er innredet med dobbel servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, dusjhjørne med glassvegger, badekar og vegghengt toalett. Baderom II er også helfliset med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med heldekkende servant over skuffeinnredning, speil med overliggende belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett.

Soverom:
Leiligheten byr på to lyse soverom. Hovedsoverom ligger i en egen soveromsuite med walk-in closet og tilhørende privat baderom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Fra hovedsoverommet er det utgang til veranda. Walk-in closet byr på gode løsninger og mye oppbevaringsplass. Soverom II er lyst og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

5. etasje:
Stue:
Lys og luftig stue som tilbyr god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Stuen har store vindusflater som sørger for gode lys- og utsiktsforhold. Fra stuen er det utgang til takterrasse via skyvedør.

Parkering
Det medfølger tre parkeringsplasser i felles garasjekjeller.
Plass 5, 6 og 30 tilhører leiligheten.
Bod nr 30 tilhører leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ingen bemerkninger i egenerklæringsskjemaet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig
Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Boligblokkens yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steniplater og trepanel. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjons matter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips. Mindre merknad på krakelering/sprekk i Steni plate synlig på tak takterrasse. Takkonstruksjonen består av plassbygget kompakt konstruksjon. Taktekke med papp membran. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer type Nor-Dan. Ingen mangler eller skader ble registrert. Vinduer fyller sin funksjon. Malt entredør med brann og lyd utførelse. Skyv og hevedør i stue til balkong ,med 3 lags isolerglass. En-fløya balkongdør i soverom til lufte balkong med isolerglass. Loftstue etablert 2 stk skyv og hevedør med tre-lags isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Gulv tekket med membran og fliser. Rekkverk i laminert glass og stål. Lufte balkong tekket gulv i betong heller. Rekkverk i laminert glass og lakkert stål.
Takterrasse har gulv tekket med membran og kunstgrass. Mindre del har etablert impregnert gulvbord på ca.16 m2. Rekkverk laminert glass og lakkert stål.

Antall TG2 er 0.

Antall TG3 er 0.

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

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Fullmektig informerer om at det er uklart om kaffemaskinen fungerer som den skal. Det er uklart hva årsaken er. Kjøper overtar risikoen.
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. Leieforhold skal meldes til styret skriftlig.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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
Gasspeis i stue.

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 ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 248,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer forretningsførsel, styrehonorar, strøm fellesareal, trappevask, TV og internett.

Fellesutgifter er fordelt slik:
- Sameieavgift kr 5 122,-
- TV/internett kr 426,-
- Parkeringsplass 5 kr 200,-
- Parkeringsplass 6 kr 200,-
- Parkeringsplass 30 kr 200,-
- Bod kr 100,-

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

Kommunale avgifter
Kr 23 708,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt.

De øvrige kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 410 715,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 642 861,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiets kabel tv/internett leveres av Viken Fiber, og er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Rosmersholm, orgnr. 913644689

Om sameiet
Sameiet Rosmersholm har som formål å ivareta driften av sameiet, administrere og vedlikehold av fellesanlegg og felles arealer. Ivareta alle andre saker av felles interesse slik at den enkelte sameier får best mulig utnyttelse av sin seksjon. Sameiet består av 25 boligseksjoner på gnr. 300 bnr. 5276. Sameiet Rosmersholm ligger i Skien kommune. Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag. Ernst & Young er revisor.

Garasjeplasser er organisert i eget sameie, Klosterøya vest garasjer - orgnr. 913 794 702. Det betales felleskostnader til sameie.
Varmesentralen er organisert i eget sameie, Klosterøya vest fjernvarmesentral -orgnr. 913 794 745. Det betales felleskostnader til sameie.

Styreleder opplyser om følgende 17.04.2026: Det er ikke planlagt låneopptak. Når det gjelder økning av felleskostnader så blir dette bestemt når styret behandler budsjett, for 2025 var det 10% økning, 5% for 2026, må nok regne med økning for 2027, men dette blir bestemt på styremøte på høsten. Det er ikke planlagt noe større vedlikeholdsprosjekt for 2026, annet enn vanlig vedlikehold.

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 84 471,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86190266

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 593 kvm (Eiertomt)
Mellom byggene er det etablert indre gårdsmiljø med oppholdsområder samt lekeareal. I den overordnede landskapsplanen for Klosterøya er det planlagt å etablere en ny naturstrand med gressbakker og vegetasjon. Her er målsettingen at strandsonen på Klosterøya skal gjenspeile de kvalitetene som er opparbeidet på Bakkestranda. Fellesarealer, adkomst og parkeringsplasser er asfaltert.

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

Adkomst
Fra Skien sentrum tar man til høyre i lyskrysset ned til Klosterøya Vest. Følg vegen nedover og inn til stor gjesteparkering. Leiligheten ligger i bygget Rosmersholm, i første rekke lengst nord. Leiligheten er merket med TIL SALGS-plakat fra Nordvik. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til denne lekre selveierleiligheten over to etasjer, i toppetasjen på Rosmersholm! Beliggende i første rekke ut mot Hjellevannet og med en magisk utsikt så langt øyet rekker, er dette noe av det beste Skien har å by på. Leiligheten ligger i de to øverste etasjene i bygget, med enkel adkomst via heis fra gateplan og parkeringsanlegg i kjeller. Inspirert av Ibsen har hvert av byggene på Klosterøya fått sitt velklingende og vakre navn. På Klosterøya Vest er du omgitt av vannveiene som skapte byen og ga den liv. En lang strandsone mot Hjellevannet styrker kvaliteten til området og gir gode friområder mellom vann og strand. Det er gangbro til Herkules som gjør Klosterøya-området til en sentral del av gangveinettet for Skien by og gir mulighet for et sammenhengende gang-/turvei rundt hele Hjellevannet. Klosterøya Vest har pent opparbeidet fellesareal med plenareal, beplantning, prydbusker, lekeplass, felles sittegrupper og asfalterte internveier.

Fra vestvendt, delvis overbygget veranda, samt takterrasse kan man nyte fantastiske solforhold og en praktfull utsikt mot Hjellevannet og Bakkestranda. Her kan man drømme seg bort i magiske solnedganger, himmelens fargespill, frostrøyken som ligger som et teppe på elven vinterstid, båttrafikken sommerstid, fuglelivet på Bakkestranda samt nedre del av Telemarkskanalen som er like vakker til alle årstider. Denne toppleiligheten ligger skjermet, rolig og godt opptrukket fra gateplan og det er kun kveldslysene fra Skien sentrum som vitner om at man bor midt i byen med alt man kan ønske seg rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Klosterøya - 0,5 km
Tog: Skien stasjon - 3,2 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 51 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Gimsøy barnehage - 1.2 km
- Tabernaklets barnehage - 1.3 km
- Bakken barnehage - 1.4 km

Skoler:
- Moflata barneskole - 2.3 km
- Gimsøy ungdomsskole - 1.2 km
- Skien videregående skole - 0.8 km
- Hjalmar Johansen vgs - 2.5 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. 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 informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk på 4 etasjer datert 20.08.2014.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for Klosterøya", datert 02.09.2010, og er regulert til flomfare, offentlig friområde, gang-/sykkelvei, annet kombinert formål og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen er avsatt til:
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Flomfare
- Friområde - framtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig

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

09.04.2014 - Dokumentnr: 294603 - Best. om adkomstrett
Anleggseiendom gnr. 300 bnr. 5274 (garasjekjeller) under sameiet Rosmersholm gis ev vederlagsfri og evigvarende rett til atkomst over fellesareal tilhørende fremtidige eierseksjonssameie på gnr. 300 bnr. 5276. Samme rett gis til gnr. 300 bnr. 5275 (fjernvarmesentral)

06.10.2022 - Dokumentnr: 1123534 - Bestemmelse om adkomstrett
Rett til atkomst på vei på gnr. 300 bnr. 2191 (Klosterhagen - innkjøring til Klosterøya Vest) og på gnr. 300 bnr 5338.

09.04.2014 - Dokumentnr: 294169 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om teknisk infrastruktur

04.07.2016 - Dokumentnr: 605174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om fjernvarmesentral og sprinklersentral, adkomstrett og vedlikehold

04.07.2016 - Dokumentnr: 605207 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler, adkomstrett og vedlikehold

04.07.2016 - Dokumentnr: 605225 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vedlikehold

09.04.2014 - Dokumentnr: 294169 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om teknisk infrastruktur

09.04.2014 - Dokumentnr: 294607 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om nettstasjon

09.04.2014 - Dokumentnr: 294610 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om å benytte gassanlegg
Bestemmelse om senere påkobling for boliger innenfor utbyggingsområder omfattet av reguleringslan nr 960, vedtatt 02.09.2010

20.10.2014 - Dokumentnr: 898213 - Bestemmelse om veg

04.07.2016 - Dokumentnr: 605245 - Bestemmelse om veg

09.04.2014 - Dokumentnr: 294605 - Erklæring/avtale
Alle eiere av eiendom gnr. 300 bnr. 2191, gnr. 300 bnr. 5276 og gnr. 300 bnr. 5278 er forpliktet til å være medlem i en felles grunneierforening/velforening eller tilsvarende.

14.04.2014 - Dokumentnr: 305776 - Seksjonering
Snr: 23 ,Formål: Bolig, Sameiebrøk: 473/9997

20.10.2014 - Dokumentnr: 898375 - Best. om vann/kloakkledn.
Gnr. 300 bnr. 5276 snr. 1-25 og gnr. 300 bnr. 5278 snr. 1-17 gis en evigvarende og vedergsfri rett il å ha ledninger, rør og tilhørende installasjoner knyttet til vann- og avløp på friområder F8, F9 og F10 og GS3, gnr. 300 bnr. 5288 og gnr. 300 bnr. 2191. Retten inkluderer rett til utskifting, omlegging og vedlikehold.

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.

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.

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 149 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt. kr. 8 112,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 3 362,-
Eierskiftegebyr garasje kr. 1 000,-

Samlet skal selger betale kr. 236 474,- 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 21. oktober 2026

Ansvarlig megler
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler 2
Sofie Husby, Eiendomsmegler
Tlf. 91249019

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

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

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

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

Klosterhagen 45

Nabolaget Gimsøy skole/Bukkeholmen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 0.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 2.5 km

Offentlig transport

Klosterøya Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

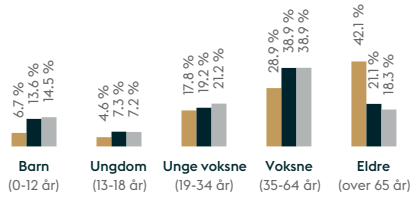
Barnehager

Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.2 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	16 min 1.3 km
Bakken barnehage (1-5 år) 61 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Arkaden	8 min
Meny Klosterfoss	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gimsøy skole/Bukkeholmen	1 353	924
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Lunde skole	13 min
Lundedalen sør	14 min
SATS Klosterøya	8 min
MOVA Skien	10 min

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 5276, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2893 **Referansenummer:** CU5368

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 5276
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 5276
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 5276
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig/leilighet er oppført på Klosterøya i Skien kommune. Dette er en romslig leilighet innredet med en praktisk romløsning. Leiligheten gir ett godt inntrykk. Det er god standard hva gjelder utstyr og overflater.

Leiligheten har areal over to plan beliggende i 4. og 5.etasje oppført 2014. Felles adkomst med heis og trapperom.
Innvendige overflater består av en-stavs eikparkett og fliser på gulvflater. Malt slettet flater på veggflater. Malt betong og gipsplater/slett flater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Leiligheten inneholder entre, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, Garderobe rom/soverom, to bad, teknisk rom og adkomst til to romslig balkonger med utsikt over Telemarks kanalen med gode solforhold. Loftstue med utgang til romslig takterrasse. Bod i kjeller og biloppstillingsplass.

Leiligheten fremstår med ingen vesentlig feil eller mangler. Alle bygningselementer fra byggeår (2014).
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om manglede forhold/mangler.
For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Boligblokkens yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steniplater og trepanel. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjons matter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.
Mindre merknad på krakelering/sprekk i Steni plate synlig på tak takterrasse.
Takkonstruksjonen består av plassbygget kompakt konstruksjon. Taktekke med papp membran. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer type Nor-Dan. Ingen mangler eller skader ble registrert. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt entredør med brann og lyd utførelse. Skyv og hevedør i stue til balkong ,med 3 lags isolerglass. En-fløya balkongdør i soverom til lufte balkong med isolerglass. Loftstue etablert 2 stk skyv og hevedør med tre-lags isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.
Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Gulv tekket med membran og fliser. Rekkverk i laminert glass og stål.
Lufte balkong tekket gulv i betong heller. Rekkverk i laminert glass og lakkert stål.
Takterrasse har gulv tekket med membran og kunstgras. Mindre del har etablert impregnert gulvbord på ca.16 m2. Rekkverk laminer glass og lakkert stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av en-stavs eike parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings-slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Mindre merknad på stedvis slitt parkett i stue/kjøkken (normal slitasje). Noen mindre sprekker i overgang vegg-himlinger.
Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.
Radonmålinger er ikke påkrevd.
Leiligheten har etablert peis oppvarmet med gass. Egen måler etablert på balkong.
Trapp mellom etasjer i stål med eik trinn. Rekkverk galvanisert stål og glass. Trapp fyller sin funksjon.
Innerdører består av malt fyllingsdører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet/lest i boligmappe.
Målt med laser forskriftsmessig fall til sluk målt. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant (25 mm over sluk) etablert ved dør og rundt vegger.
Bad har etablert sluk i PVC. Synlig membran og mansjett i sluk.
Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon)
Bad har våtsone mot yttervegg og innredning i soverom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad 2
Bad 2 har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servanter (2 stk) med ett hånds armaturi, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet/lest i boligmappe.
Målt med laser forskriftsmessig fall til sluk målt. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant (25 mm over sluk) etablert ved dør og rundt vegger.
Bad har etablert sluk i PVC/2stk. Synlig membran og mansjett i sluk.
Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon)
Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med høyglans hvite dør og skuffronter type Marbodal med kjøkkenøy. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål med ett-hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer.
Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i teknisk rom. Utkast fra vannskap etablert. Plast avløpsrør.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten

Beskrivelse av eiendommen

normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.
Leiligheten har etablert vannbåren varme med radiatorer i oppholdsrom.
40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom, entre og kjøkken. Samsvarserklæring er lest i FDV mappe.
Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg i alle rom. Brannsluknings apparat etablert.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

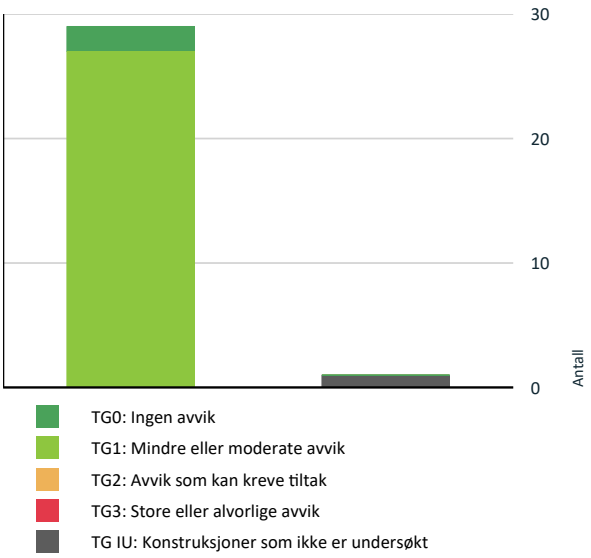
Tegninger innhentet. Etablert garderobe rom har etablert vindu bak montert garderobeskap. Beskrives her som garderobe rom, men kan om ønskelig brukes til soverom.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 5276
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligblokkens yttervegger i plass-støpt betong celle konstruksjon og isolert bindingsverk. Utvendig tekket med Steniplater og trepanel. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjons matter. Innvendig flater består stort sett av malt slette flater/gips.
Mindre merknad på krakelering/sprekk i Steni plate synlig på tak takterrasse.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plassbygget kompakt konstruksjon. Taktekke med papp membran. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av tre-lags isolerglass vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer type Nor-Dan. Ingen mangler eller skader ble registrert. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt entredør med brann og lyd utførelse. Skyv og hevedør i stue til balkong ,med 3 lags isolerglass. En-fløya balkongdør i soverom til lufte balkong med isolerglass. Loftstue etablert 2 stk skyv og hevedør med tre -lags isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke.
Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Gulv tekket med membran og fliser. Rekkverk i laminert glass og stål.
Lufte balkong tekket gulv i betong heller. Rekkverk i laminert glass og lakkert stål.
Takterrasse har gulv tekket med membran og kunstgras. Mindre del har etablert impregnert gulvbord på ca.16 m2. Rekkverk laminer glass og lakkert stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av en-stavs eike parkett på gulvflater. Fliser på gulvflater våtrom og entre. Veggflater består stort sett av malte slette flater/gips plater. Malt gips og betong i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings-slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Mindre merknad på stedvis slitt parkett i stue/kjøkken (normal slitasje).
Noen mindre sprekker i overgang vegg-himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom etasjer i betong. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 0 Radon

Radonmålinger er ikke påkrevd.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har etablert peis oppvarmet med gass. Egen måler etablert på balkong.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i stål med eik trinn. Rekkverk galvanisert stål og glass. Trapp fyller sin funksjon.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt fyllingsdører i MDF. Karmer i malt trevirke.
Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet/lest i boligmappe.

Årstall: 2014

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-tak. Malt himling.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser forskriftsmessig fall til sluk målt. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant (25 mm over sluk) etablert ved dør og rundt vegger.

Årstall: 2014

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert sluk i PVC. Synlig membran og mansjett i sluk.
Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon)

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett hånds batteri, veggmontert toalett og dusjnisje med glassvegger.

Årstall: 2014

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og innredning i soverom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

4.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er etablert innredning med heldekkende servanter (2 stk) med ett hånds armaturi, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger. Ventilasjon består av sentral avtrekk.
FDV (våtroms dokumentasjon) er innhentet/lest i boligmappe.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-tak. Malt himling.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser forskriftsmessig fall til sluk målt. Ved bruk av dusjhode randt spylevann godt til sluk i dusjnisje. Flomkant (25 mm over sluk) etablert ved dør og rundt vegger.

Årstall: 2014

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert sluk i PVC/2stk. Synlig membran og mansjett i sluk.
Membran dokumentert i FDV (våtroms dokumentasjon)

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med heldekkende servanter (2 stk) med ett hånds armaturi, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med glassvegger.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventil etablert i himling. Dør har etablert luftespalte.

4.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med høyglans hvite dør og skuffronter type Marbodal med kjøkkenøy. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål med ett-hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer.

4.ETASJE > KJØKKEN MED SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg. Vann skap etablert i teknisk rom. Utkast fra vannskap etablert. Plast avløpsrør.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har etablert vannbåren varme med radiatorer i oppholdsrom.

Årstall: 2014

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

40 amper hovedsikring. Kuser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom, entre og kjøkken. Samsvarserklæring er lest i FDV mappe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har tilkoblet sentral brannvarslingsanlegg. Sprinkelanlegg i alle rom. Brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	150			150	33
5.Etasje	36			36	80
Kjeller		5		5	
SUM	**186**	**5**			**113**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, kjøkken med spiseplass, stue, bad, bad 2, teknisk rom, soverom, soverom 2, garderobe rom/soverom		
5.Etasje	Loftstue.		
Kjeller		Bod, biloppstillingsplass.	

Kommentar

Uteareal i 2.etasje/takterrasse utgjør ca. 80 m2. Balkong i hovedetasje har ett areal på 19 m2 og 14 m2. Adkomst fra stue og soverom.
Areal i kjeller utgjør bod. Biloppstillingsplass har ikke målbart areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet er oppmålt på stedet og mindre avvik kan forekomme. Tegninger er innhentet i målestokk 1:50. Leiligheten er kontrollmålt på tegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet. Etablert garderobe rom har etablert vindu bak montert garderobeskap. Beskrives her som garderobe rom, men kan om ønskelig brukes til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	177	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5276		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klosterhagen 45

Hjemmelshaver
Stiftelsen Sos-Barnebyer Norge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Klosterhagen i Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skien sentrum med de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over Hjelle vannet/Telemarks kanalen med gode solforhold. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg og klosterøya næringspark.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt med pent opparbeidet uteareal med asfaltert gangveier og felles areal. Parkering i felles garasjeanlegg med bod.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
FDV Perm		FDV perm gjennomgått på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linn Elisabeth Drejer-dølvik	9578-5999-4-1596530	2026-10-08 16:18:36

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
8. okt. 2026

Oppdragsnummer
24-0292/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Stiftelsen SOS-Barnebyer Norge

Fullmektige
Linn Elisabeth Drejer-Dølvik for Stiftelsen SOS-Barnebyer Norge

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Signe Holta Ringertz D-bo

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Signe Holta Ringertz D-bo

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

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?
Nei

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?

Nei

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.?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Utbedret en kran som lakk.

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Kaffemaskin på kjøkkenet har en defekt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 24-0292/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Linn Elisabeth Drejer-dølvik	**2026-10-08**

Identifikasjon

Linn Elisabeth Drejer-dølvik

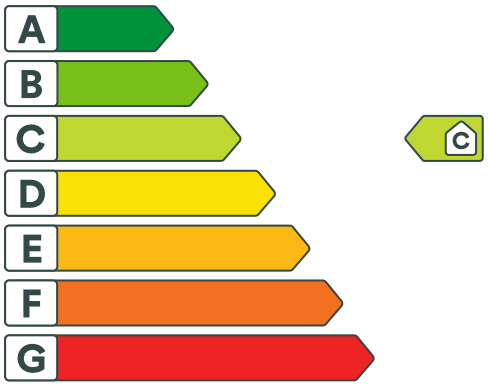
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN	
Dato for energimerking **19.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370993**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300299986**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **5276**
Seksjonsnummer **22**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
123,38

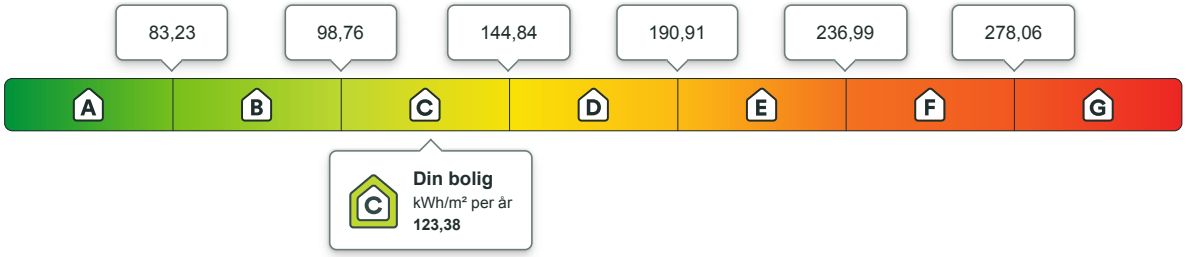
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
24 153,37	**129,86**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

V E D T E K T E R

for

ROSMERSHOLM
(org. nr. 913 644 689

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Rosmersholm.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.04.2014

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 5276 i Skien kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.
Boligene organiseres som selveierleiligheter. Hver leilighet får et eget seksjonsnummer.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Felles anliggender for hele prosjektet Klosterøya Vest, blant annet utearealer, skal forvaltes gjennom en felles sameieorganisasjon, eventuelt et Vel der alle eierne er privatrettslig forpliktet til å være med.

Parkeringsplass og bod er etablert i felles garasjeanlegg i kjeller i eget garasjesameie.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Både fysiske og juridiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

Likevel kan juridiske personer nevnt i Lov om eierseksjoner § 22, 3. ledd, eie inntil 10 % av boligseksjonene i sameiet.

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser og boder er tilordnet i felles parkeringsanlegg i kjeller i Rosmersholm. Parkeringsplass selges som tilvalg og er ikke påkrevet for å kjøpe leilighet.
Parkeringskjelleren er etablert som en anleggseiendom, med gnr. 300 bnr. 5274. Ved utbygging av naboeiendom, felt 14 iht. reguleringsplan nr. 960(02.09.2010) er anleggseiendommen pålagt sammenføyd med tilsvarende parkeringsanlegg i anleggseiendom på felt 14. Se egen tinglyst erklæring om dette.
Parkeringsanlegg under Rosmersholm og under utbyggingen på felt 14 vil etter dette fremstå som en anleggseiendom, og være ett sameie.

Anleggseiendommen i kjelleren vil bli organisert som et eget sameie med eget gnr/ bnr hvor eierseksjonene får etablert rettigheter til det antall parkeringsplasser og boder de disponerer.

Styret i anleggseiendommen har rett til å omdisponere parkeringsplassene av hensyn til en fornuftig forvaltning av eiendommen, herunder for eksempel midlertidig tildeling av handicap-plasser.

Utbygger (Klosterøya Vest AS) forbeholder seg rett til å tildele plasser ved overtagelse samt og endre tildeling av parkeringsplass og bodplass ved utvidelse av kjeller.

Leilighet U 101, 101 og 201 i Stockmann vil få bodplass og eventuell parkeringsplass i Rosmersholm i byggetrinn 1.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet skal sørge for fullverdi bygningsforsikring på vegne av alle sameierne. Ved skade innvendig, på bygningsdeler som omfattes av sameiers vedlikeholdsplikt, betaler sameieren egenandelen så sant skaden ikke skyldes forsømt vedlikehold fra sameiets side.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser eller boder i anleggseiendom i kjeller, fordeles i henhold til vedtekter for sameiet i anleggseiendommen.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing av kjøreatkomst til garasjekjeller
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- annet

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Ett styremedlem velges for ett år ved første gangs valg, slik at minst ett styremedlem er på valg hvert år deretter. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Anlegg for gass

Det er et sentralt gassanlegg med 1 stk uttak for gass på balkong/terrasse til gassgrill/terrassevarmer til hver leilighet. Fordelingsskap plasseres på balkong/terrasse. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold fra og med fordelingsskap og til andre uttak i boligen, som til gasspeis.
Gasstilførsel er sikret ved erklæring tinglyst 09.04.2014 fra felles anlegg på gnr. 300 bnr. 2191. Gassanlegget skal på sikt overføres til og forvaltes av den felles grunneier- eller velforening for fellesarealer på Klosterøya Vest.

11. Fjernvarmesentral
Fjernvarmesentral er plassert i egen anleggseiendom i kjelleren under Rosmersholm. Sentralen benyttes både av Rosmersholm og Stockmann.
Det er etablert et eget realsameie i anleggseiendommen, hvor hver seksjon i Rosmersholm og Stockmann er eier. Se egne vedtekter for dette sameie for ansvar for vedlikehold og kostnadsdekning.

12. Nettstasjon
Det er etablert en egen eiendom for nettstasjon i utbygg på plan 1 i Rosmersholm. Nettstasjonen benyttes av både Rosmersholm og Stockmann, med mulighet for tilkobling av senere byggetrinn på Klosterøya Vest. Stasjonen eies inntil videre av utbygger, Klosterøya Vest AS. På sikt er intensjonen at eierskapet skal overføres til den felles grunneier- eller velforening som skal forvalte og drifte fellesområdene på Klosterøya Vest.

13. Pliktig deltakelse i grunneierforening/vel
Alle seksjoner og seksjonseiere har plikt til å eie andel og være medlem i en felles grunneier- eller velforening som etableres for ivaretakelse av drift og vedlikehold av fellesarealer på Klosterøya Vest. Dette gjelder for eksempel lekeplasser, søppelhåndteringsanlegg, etc. Se egne vedtekter for denne foreningen.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

V E D T E K T E R

for
Sameiet Klosterøya Vest Fjernvarmesentral
org. nr. 913 794 745

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med fradeling av anleggseiendom for fjernvarmesentral for eierseksjonssameiene Rosmersholm og Stockmann på nordlige del av Klosterøya. Endret av sameiermøtet 15.6.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Klosterøya Vest Fjernvarmesentral. Sameiet er opprettet ved målebrev tinglyst 03.04.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 42 eierandeler på eiendommen gnr. 300, bnr. 5275 i Skien kommune. Hver eierandel skal tilhøre en seksjon i eierseksjonssameiene Rosmersholm og Stockmann i Skien kommune.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Hver eierandel gir eierskap i gnr. 300 bnr. 5275, samt rett til tilknytning og bruk av fjernvarme fra fjernvarmesentral i eiendommen.

Eierandel i realsameie er knyttet til fysisk tilkobling for bolig eller næringsseksjon i Eierseksjonssameiene Rosmersholm eller Stockmann til fjernvarmesentralen, og kan ikke omsettes eller leies ut.

3. Regler om bruk

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har rett til bruk av fjernvarme i tråd med avtale inngått mellom sameiet og fjernvarmeleverandør.

(2) Bruken av fjernvarme må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes plikter
(1) Den enkelte sameier skal bruke garasjeplass og bod på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

(2) Oppdager sameieren skade på eiendommen eller fjernvarmesentralen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde anleggseiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner skal sameiet holde ved like.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Eiendomsskatt, avgifter, forsikring og lignende faste eller nødvendige utgifter bærer sameierne seg imellom etter eierbrøk. Det samme gjelder vanlige utgifter og ytelser så langt alle sameiere kan ha nytte av det. Kostnader utover dette blir fordelt på sameierne etter nytte.

Eksempler på felleskostnader kan være:
- <vask av teknisk rom >
- <reparasjon av dør>
- <annet>

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

5-2 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold

6-1 Mislighold
(1) Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) En sameier som gjør seg skyldig i mislighold blir erstatningsansvarlig for tap de øvrige sameiere lider.

(3) En sameier som til tross for advarsler varig misbruker sin rådighet i sameiet til unødig skade eller ulempe for noen av medeierne kan pålegges å leie ut sin plass til andre/selge plassen til styret.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, tre andre medlemmer og et varamedlem. Eiere/beboere fra både Sameiet Rosmersholm og Sameiet Stockmann skal være representert med to personer fra hvert sameie i styret.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme hver.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en eierandel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Et vedtak kan ikke stride mot lov eller vedtekter, eller gå ut på å pålegge sameierne en urimelig kostnad eller på å gjøre anleggseiendommen om til noe annet. Saml § 4

Vedtaket må ikke gå ut på å avhende, pantsette eller leie ut i mer enn 10 år hele eller deler av anleggseiendommen eller verdier som sameierne trenger for å bruke anleggseiendommen til det den er ment for eller vanlig brukt til.

Det samme gjelder leie for mindre enn 10 år i den grad det er til urimelig

fortrengsel for noen av sameierne.

Fører vedtaket til skade for en sameiers bruk, utnytting eller annet som han har rett til som følge av sin eierandel i anleggseiendommen, skal hans tap erstattes etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye enheter eller utvidelse av eksisterende enheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere enheter til annet formål,
f) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameie av 18.juni 1965 nr. 6.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Klosterøya Vest Garasjer
(org. nr. 913 794 702)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med fradeling av anleggseiendom for garasjeanlegg på nordlige del av Klosterøya. Endret på generalforsamling 29.3.2017, 30.03.2022 og 18.03.2024.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Klosterøya Vest Garasjer. Sameiet er opprettet ved målebrev tinglyst 03.04.2014

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 308 eierandeler på eiendommen gnr. 300, bnr. 5274 i Skien kommune.

Sameiet består av gnr. 300 bnr. 5274, anleggseiendom bestående av garasjekjellere under Eierseksjonssameiet Rosmersholm og borettslagene Brovik, Fosli og Solness.

Sameiet består av 308 eierandeler beregnet etter følgende modell:

Enhet	Stk	Andel	Til sammen	Eks. trinn 1:
Vanlig p-plass	103	2	206	2/308
Duplex p-plass	1	3	3	3/308
Boder	99	1	99	1/308
			308	

En parkeringsplass er dobbel, og er betegnet som duplex-plass. Dette gjelder plass nr. 32, under Rosmersholm.

Det er 7 HC-plasser. Disse vurderes som vanlige plasser mht. eierbrøk i sameiet.

Bodene har forskjellig størrelse tilpasset bygningenes fysiske utstrekning, men regnes som 1 eierandel uavhengig av størrelse.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder
Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret av hensyn til en kostnadseffektiv og mest hensiktsmessig forvaltning av sameiet. Dette er spesielt viktig for handicap-plassene.

Styret skal så langt mulig søke å tilordne HC-plassene til brukere som har et dokumentert behov for plassen.

De som er tilordnet en handicap-plass uten dokumentert behov plikter å bytte plass midlertid, dersom det flytter inn beboer med dokumentert behov for plassen. Når behovet ikke lenger er tilstede byttes plassene tilbake igjen til opprinnelig fordeling.

Utleie av parkeringsplass eller bod krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

Eierandel i garasjesameiet kan bare omsettes til eiere som også eier bolig innenfor utbyggingsområdet Klosterøya Vest.

SBBL skal underrette sameiets leder skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Alle nye installasjoner på p-plass eller i bod krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret.

2-2 Lading av el-bil

Det er etablert felles ladeanlegg. Etter 1.1.2022 må alle som skal ha el-bil ladeboks knytte seg til dette anlegget og er bundet til de krav som stilles med hensyn til ladeboks og betalingsløsning.

De sameierne som har etablert ladepunkt før 31.12.2021 kan beholde disse. Men de har også rett til å koble seg til felles ladeanlegg om de ønsker.

Kostnad til Ladeboks er den enkelte sameiers ansvar

3. Regler om bruk

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av tilordnet parkeringsplass og/eller bod.

(2) Bruken av parkeringsplass eller bod må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Ingen må bruke anleggseiendommen i større grad enn det som følger av deres eierandel.

(3) Parkeringsplassen kan kun benyttes til parkering. Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring av gjenstander eller søppel. Parkeringsplass og bod kan ellers benyttes til det de er ment for, og det som er vanlig og som følger av tiden og forholdene i sameiet.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes plikter

(1) Den enkelte sameier skal bruke garasjeplass og bod på en slik måte at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

(2) Sameieren sørge for opprydning, rengjøring og annet etterarbeid som er nødvendig av egen parkeringsplass og bod.

(3) Oppdager sameieren skade i garasjeanlegget som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(4) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde anleggseiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boden eller over garasjeplassen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Sameieren skal gi adgang til bod og parkeringsplass slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Eiendomsskatt, avgifter, forsikring og lignende faste eller nødvendige utgifter bærer sameierne seg i mellom etter eierbrøk. Det samme gjelder vanlige utgifter og ytelser så langt alle sameiere kan ha nytte av det. Kostnader utover dette blir fordelt på sameierne etter nytte.

Eksempler på felleskostnader kan være:
- <snørydding/feiing>
- <vask av garasjekjeller>
- <reparasjon av garasjeport>
- <annet>

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

5-2 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Misligholdsbeføyelser
En sameier som gjør seg skyldig i mislighold blir erstatningsansvarlig for tap de øvrige sameiere lider.

En sameier som til tross for advarsler varig misbruker sin rådighet i sameiet til unødig skade eller ulempe for noen av medeierne kan pålegges å leie ut sin plass til andre/selge plassen til styret.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme hver uavhengig av om sameieren eier flere enn en andel.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en eierandel med flere eiere kan det bare avgis en stemme uavhengig av om sameieren eier flere enn en andel.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Et vedtak kan ikke stride mot lov eller vedtekter, eller gå ut på å pålegge sameierne en urimelig kostnad eller på å gjøre anleggseiendommen om til noe annet. Saml § 4

Vedtaket må ikke gå ut på å avhende, pantsette eller leie ut i mer enn 10 år hele eller deler av anleggseiendommen eller verdier som sameierne trenger for å bruke anleggseiendommen til det den er ment for eller vanlig brukt til.

Det samme gjelder leie for mindre enn 10 år i den grad det er til urimelig fortrengsel for noen av sameierne.

Fører vedtaket til skade for en sameiers bruk, utnytting eller annet som han har rett til som følge av sin eierandel i anleggseiendommen, skal hans tap erstattes etter vanlige erstatningsrettslige regler.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye enheter eller utvidelse av eksisterende enheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere enheter til annet formål,
f) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameie av 18.juni 1965 nr. 6.

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**5276**	**0**	**22**	Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav		1593.44m^2
Flomfare	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	1470.02m^2
Friområde - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	409.88m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011)	1183.56m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 960	Reguleringsplan for Klosterøya (2.9.2010)	Annet kombinert formål	1510.24m^2
	4003 960	Reguleringsplan for Klosterøya (2.9.2010)	Flomfare	1470.02m^2
	4003 960	Reguleringsplan for Klosterøya (2.9.2010)	Gang-/sykkelvei	67.35m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	4003 2023004	Kommunedelplan for Skien sentrum

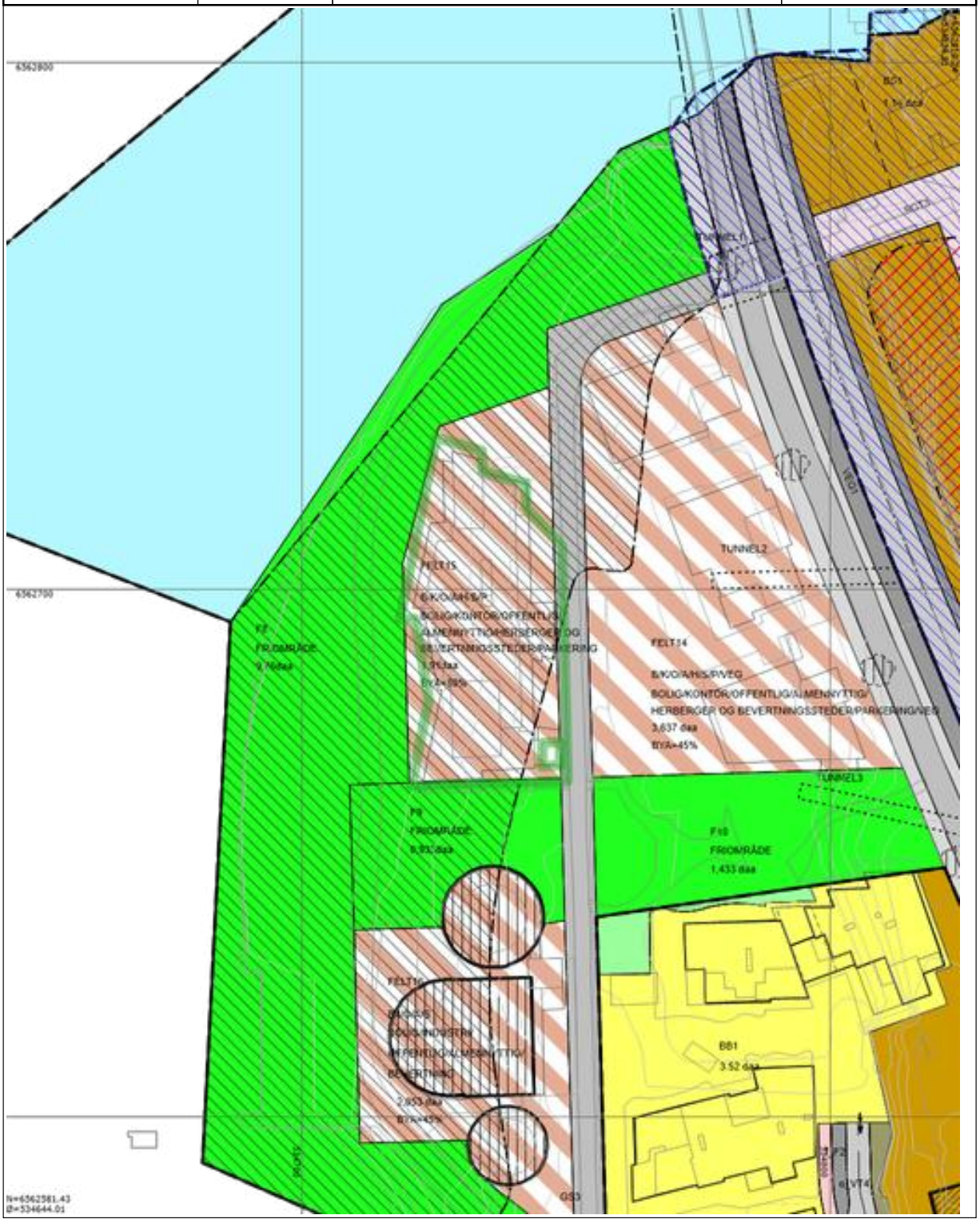
KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5276	Fnr: 0	Snr: 22
	Adresse:	Klosterhagen 45 3732 SKIEN			
	Annen info:	Reguleringsplan for Klosterøya			



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Tunell
- Bru
- Innsjø
- Havflate
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- Påskrift reguleringsplan
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Tunnel
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Flomfare
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Flomfare
- RbFormålOmråde
- Gate med fortau
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Offentlig friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn
- Annet kombinert formål
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Eiendomsteig

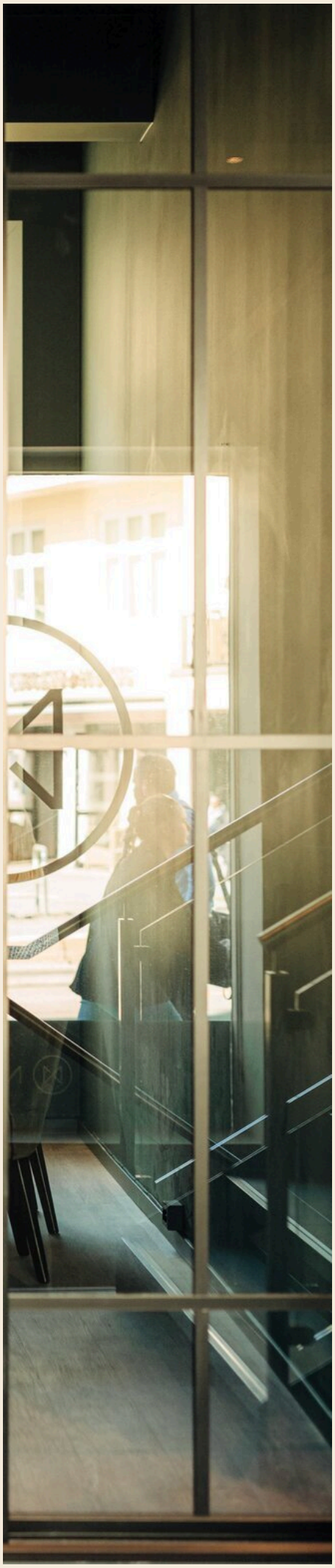


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 24-0292/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klosterhagen 45 3732 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 5276, snr 22 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 5274 (ideell andel 719/31518) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

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