NORDVIK

Klosterhagen 45

3 soverom | 151 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Klosterhagen 45

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
47	Om boligen
56	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
120	Nabolagsprofil
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026







Nøkkelinformasjon

En sjelden mulighet i front på Klosterøya! Eksklusiv toppleilighet på 151 kvm med 3 sov og 2 bad. Stor, vestvendt veranda med nydelige sol- og utsiktsforhold. 2 p-plasser i garasje. Denne spektakulære eierleiligheten må oppleves!

Prisantydning	**11 800 000,-**
Omkostninger	**297 380,-**
Totalpris	**12 097 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 726,-**
BRA-i	**151 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til populære Klosterøya Vest! Denne praktfulle toppleiligheten har en fantastisk panoramautsikt som overgår de fleste drømmer. Beliggende i første rekke mot Hjellevannet er dette noe av det beste Skien har å by på. Fra vestvendt veranda kan man nyte solen fra morgen til sen kveld. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard på materialvalg og innredninger og fremstår som særdeles innbydende og delikat. Fra man kommer inn i leilighetens oppholdsrom blir man bergtatt av nydelige særpreg, vakkert lys, fantastisk romfølelse og en spektakulær utsikt. Med et internareal på hele 151 kvm får man bla. 2 stuer, 3 soverom, 2 bad, vaskerom og 2 boder + 2 garasjeplasser med elbillader. Vannbåren varme. Integrert BO anlegg + BO tv medfølger. En sjelden mulighet som må oppleves!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 21 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


























SIEMENS




SYRUP
OIL
EXTRA VIRGIN
OLIVE OIL






















TOM
FORD



















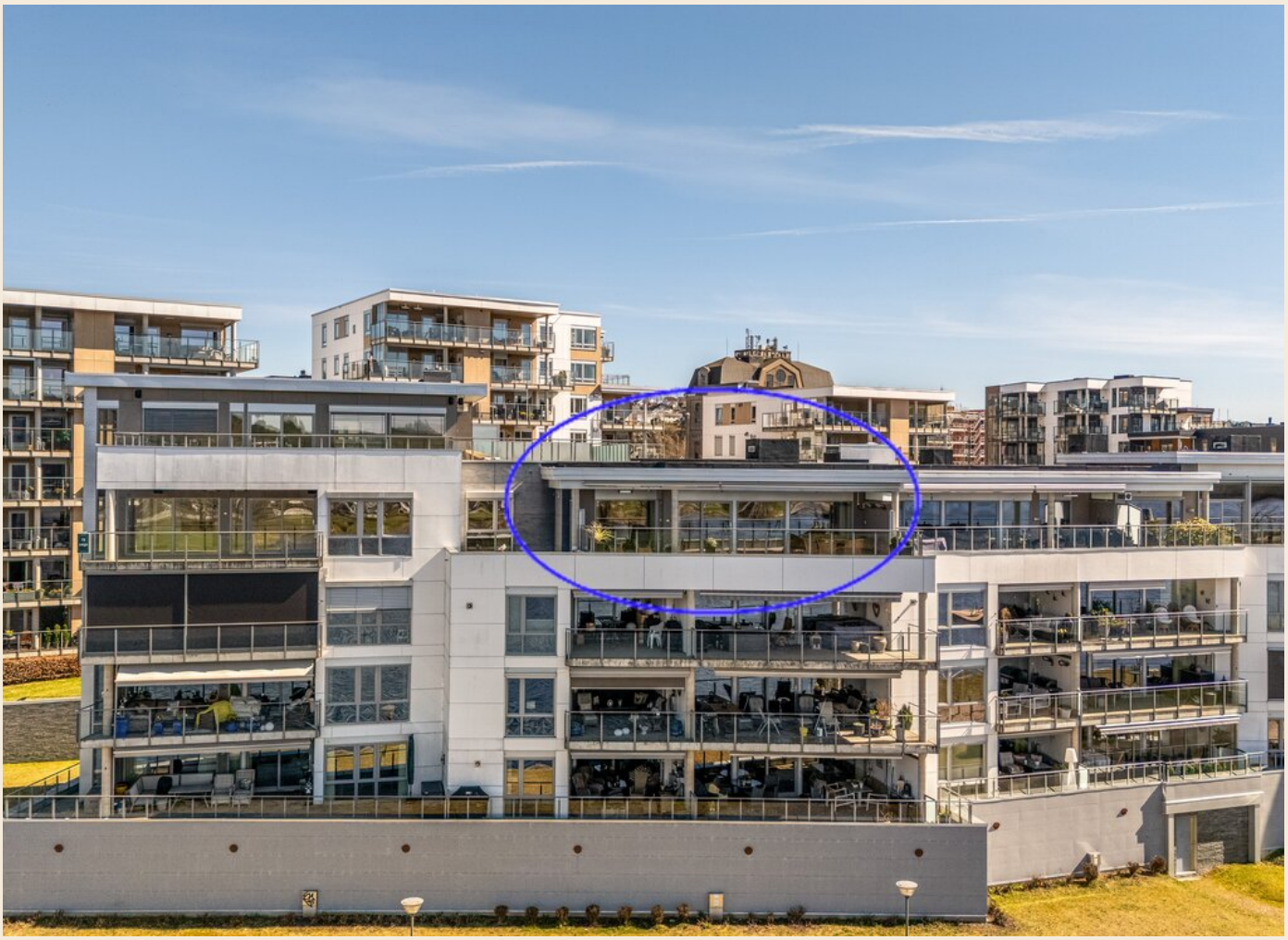
































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0114/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN
Gnr 300, bnr 5276, snr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 5274 (ideell andel 205/10506) i Skien kommune

Selger
Marit Sigurdsen

Kjøpesum og omkostninger
11 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
295 000,- (Dokumentavgift)
1 000,- (Eierskiftegebyr garasje)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
297 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
310 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 097 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 110 380,- (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
3

Arealer
BRA-i: 151 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 172 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 151 kvm. Entrè, gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 soverom, 2 bad og vaskerom/teknisk rom
Total BRA: 151 kvm.
TBA: 44 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 21 kvm. 2 boder i kjeller
Total BRA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i p-kjeller.

Ved befaring var den ene boden helt full og ikke tilgjengelig for oppmåling. Den er anslått til 8kvm. Bod 2 ble oppmålt av selger og måler 3,11x4,23 meter = 13kvm

Innhold
4. Etasje: Entrè, gang, stue/kjøkken, tv-stue, 3 soverom, 2 bad og vaskerom/teknisk rom.

Det medfølger to garasjeplasser og to boder i felles garasjeanlegg.

Standard
Denne eksklusive toppleiligheten på Klosterøya ligger helt i vannkanten og gir deg en spektakulær nærhet til Hjellevannet. Her kan man nyte svært gode solforhold og en fantastisk utsikt fra stor og delvis overbygget veranda. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard på materialvalg og innredninger og fremstår som særdeles innbydende og delikat. Alt er skreddersydd ned til minste detalj, og resultatet er en sjelden flott leilighet som fremstår som innbydende, delikat og svært gjennomført. Bygget er oppført etter TEK10 og holder god teknisk standard. Det tilføres varme fra fjernvarmeanlegg via vannbåren varme fra fellesanlegg. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg, som gir et godt inneklima. Dette er en leilighet som må oppleves – en kombinasjon av luksus, komfort og romslighet. Dette er en sjelden mulighet og

sannsynligvis en av Skiens mest attraktive leiligheter. Fra man kommer inn i leilighetens oppholdsrom blir man bergtatt av nydelige særpreg, vakkert lys, fantastisk romfølelse og en spektakulær utsikt via store panoramavinduer. Hvem drømmer ikke om å våkne opp til vakker fuglesang, deilig bølgeskvulp og hyggelig båttrafikk på elven?

Fra entré med garderobeløsning er det inngang til meget innbydende stue, spisestue og kjøkken. Denne leiligheten byr på store vindusflater, svært gode lysforhold og en fantastisk romfølelse. Stuen og spisestuen har en flott og romslig løsning, med flere møbleringsalternativ. Det er god plass til sofagruppe, godstoler samt stort spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Dette er et flott og sosialt allrom, som blir et naturlig samlingspunkt i denne innholdsrike leiligheten. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda med plass til flere sittegrupper. Utsikten er imponerende, fra Skien sentrum mot nord, over til Bakkestranda og videre oppover Hjellevannet. Fra stuen er det videre adkomst til tv-stuen/bibliotek, via doble skyvedører. Tv-stuen/biblioteket er innredet med moderne gasspeis som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming. Det er innredet en hyggelig kontorplass i dette rommet.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen og stuen. Kvalitetsinnredning fra Marbodal med overskap til tak og benkeplate i Larvikitt. Det er god oppbevaringsplass i over- og underskap samt god arbeidsplass på benkeplater. Praktisk kjøkkenøy som gir ekstra oppbevaring og arbeidsplass. Integrerte hvitevarer som medfølger: platetopp, komfyr, vinskap, mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I denne lekre leiligheten er det tre gode soverom. Hovedsoverom ligger i en egen soveromsuite med garderobeløsning og tilhørende privat baderom. Soverom II benyttes som gjesterom og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverom III er i dag innredet som et garderoberom med stor skyvedørsgarderobe og praktisk Elfa-system med hyller.

Leiligheten har to delikate baderom, samt separat vaskerom. Baderom i tilknytning til hovedsoverom har pene flislagte gulv og vegger, med varmekabler. Baderommet har innredning med skap og speil med belysning. Tilhørende vegghengt høyskap med god oppbevaringsplass. Dusjnisje med innfellbare glassdører samt vegghengt toalett. Baderom II har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning og speil med belysning. Tilhørende veggskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger og vegghengt toalett. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin, og er praktisk innredet med skap og benkeplate med god arbeidsplass. I innredning er det integrert kjøleskap.

Det er integrert B&O anlegg med innfelte høyttalere i himlinger på kjøkken og på verandaen. Forsterker er installert på vaskerom. Kabling til eksterne høyttalere og anlegget er skjult i veggen. BO TV i stuen og på hovedsoverom medfølger. Alt styres av en fjernkontroll.

Fra leiligheten er det enkel adkomst via heis og umiddelbar inngang parkeringsanlegg, og det medfølger to sportsboder med god lagringsplass.

Parkering
Det medfølger to garasjeplasser i felles garasjeanlegg-plass 17 og 29. Det er montert lader for elbil på begge plassene. Garasjene er organisert i eget sameie, Klosterøya vest garasjer.
Det medfølger to bodplasser i kjeller - nr 124 og 136.

Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet for overdragelse av garasje. Dette sendes til kommunen for bekreftelse ifbm med tinglysing av overdragelsen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Takstmann fant sprekker i to fliser på det ene badet helt nede ved gulvet.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Odd Hatling

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Bygningen fremstår påkostet med utvendig godt materialvalg. Innvendig er leiligheten velholdt og hel og har påkostet anlegg for ventilasjon som gir miljøvennlig og økonomisk oppvarming. Stort påkostet kjøkken med kjøkkenøy og to store stuer samt 3 soverom. 2 bad er fagmessig godt utført og flislagt . Badene har varmekabel i gulv.

Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og kledd på utsiden med aluminium samt skyvebalkongdør i malt tre og lydklassifisert entrédør. Skyvedøren er også utvendig kledd med aluminium. Stor terrasse på 44 kvm som ligger vestvendt med ettermiddagssol og flott utsikt. Terrassen har betongheller som dekke og glassrekkverk. Det er utekran og terrassevarmer ved sittegruppe samt strømuttak ved stikkontakt. På terrassen er det etablert solskjerming med 2 store markiser. Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i kjeller nr. 17 og nr. 29. Begge P-plasser har elbil lader på vegg ved p-plassen. Det er etablert boder bak hver p-plass som inngår i boligens BRA.

Innvendig
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater i lyse farger. Takene består hovedsakelig av malt slett betong mens kjøkken, gang og baderom har nedsenket himling med malt gips. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har gasspeis i den innerste stuen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dobbel skyvedør som deler av stuene. Skyvedøren er med glassfelter. Leiligheten har skyvedørs-garderober på to soverom, et soverom har dobbelt garderobeskap.

Antall TG 2 er 1 stykk og gjelder overflater vegger og himling på bad.

Antall TG 3 er 0 stykk.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Takhengte lamper.

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

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

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
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. Varmekabler i gulv på baderom. Det tilføres varme fra fjernvarmeanlegg via vannbåren varme fra fellesanlegg. Boligen har balansert ventilasjon.

Borettslaget har tegnet Norgespris på fjernvarme/felles strøm.

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 6 726,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader er fordelt slik:
Sameieavgift kr 4 503,-
Kabel TV/Internett kr 423,-

Felleskostnader til Klosterøya vest garasjer:
Garasje per plass kr 200,-
Bod per stk kr 100,-

Felleskostnader til fjernvarmesentral:
Felleskostnader kr 400,-
Energimåling kr 800,-

Kommunale avgifter
Kr 18 472,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt.

De øvrige kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 100 543,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 402 171,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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 (tidl sbbl)

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

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 136 774,-. Sameiets 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)
Tomten er meget pent og parkmessig opparbeidet med plen og beplantet med blomsterbed og prydbusker. Fellesarealer, adkomst og parkeringsplasser er asfaltert. 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.

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til denne lekre selveierleiligheten, 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 4. etasje, øverste etasje 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 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.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Privat vei over gnr. 300 bnr. 2191 tilhørende Klosterøya Vest AS. Det foreligger tinglyst veirett.

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 kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til flomfare, friområde - framtidig, kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Konsesjon
Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet for overdragelse av garasje. Dette sendes til kommunen for bekreftelse ifbm med tinglysing av overdragelsen.

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.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 94 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
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. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 485,-
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN - 2 halvsider i hver avis kr. 7 062,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 191 362,- 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 23. april 2026

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

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Klosterhagen 45 , 3732 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 5276, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22611-1048 **Referansenummer:** XC7937

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Odd Forbregd Hatling

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestre, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



Rapportansvarlig

Odd Forbregd Hatling
Uavhengig Takstingeniør
odd@vkl.no
992 78 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår påkostet med utvendig godt materialvalg. Innvendig er leiligheten velholdt og hel og har påkostet anlegg for ventilasjon som gir miljøvennlig og økonomisk oppvarming. Stort påkostet kjøkken med kjøkkenøy og to store stuer samt 3 soverom. 2 bad er fagmessig godt utført og flislagt . Badene har varmekabel i gulv.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og kledd på utsiden med aluminium samt skyvebalkongdør i malt tre og lydklassifisert entrédør. Skyvedøren er også utvendig kledd med aluminium.

Stor terrasse på 44 kvm som ligger vestvendt med ettermiddagssol og flott utsikt. Terrassen har betongheller som dekke og glassrekkverk.

Det er utekran og terrassevarmer ved sittegruppe samt strømuttak ved stikkontakt.

På terrassen er det etablert solskjerming med 2 store markiser.

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i kjeller nr. 17 og nr. 29.
Begge P-plasser har elbil lader på vegg ved p-plassen.
Det er etablert boder bak hver p-plass som inngår i boligens BRA-e.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater i lyse farge. Takene består hovedsakelig av malt slett betong mens kjøkken, gang og baderom har nedsenket himling med malt gips. Etasjeskiller er av betongdekke.

Leiligheten har gasspeis i den innerste stuen.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dobbel skyvedør som deler av stuene. Skyvedøren er med glassfelter.
Leiligheten har skyvedørs-garderober på to soverom, et soverom har dobbelt garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad i gang:
Veggene har fliser. Taket er malt. det er spot-belysning i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk over dusj.

Vaskerom
Veggene har fliser. taket har nedsenket himling med systemhimling.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerom.
Vaskerommet har innredning med vask og skaper samt et ekstra kjøleskap under benk.

Bad ved soverom
Veggene har fliser. Taket er malt og det er spot-belysning i tak.
Gulvet er flislagt med godt fall. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon med avtrekk over dusj.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fra Marbodal har innredning med glatte avrundede fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøleskap, fryseskap i kjøkkenøy, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Over kjøkkenet er det nedsenket himling med spot-belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon og det er installert fjernvarme.
Varmtvann kommer fra fellesanlegg og det er egen vannmåler for varmtvannsforbruket.
Leiligheten har sentralstøvsuger etablert på vaskerom.
Leilighetene har installert porttelefon med bilde for åpning av ytterdøren nede ved inngang.
Det tilføres varme fra fjernvarmeanlegg via vannbåren varme fra fellesanlegg.

Elektrisk anlegg med sikringstavle etablert i teknisk skap på vaskerom. 2 elbil ladere er koblet fra tavlen til p-plasser i kjeller.

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

Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøre tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet.

Bygget ligger i et område som har risiko for flom og skred i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

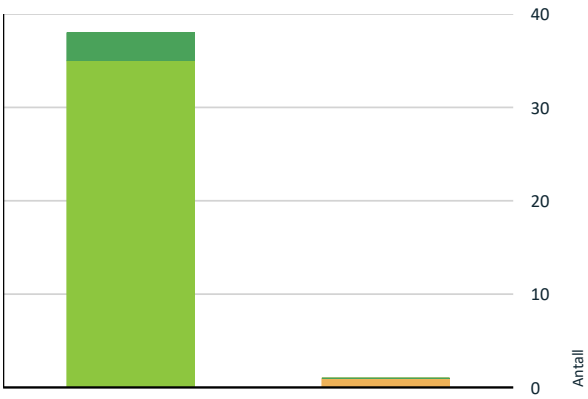
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Bad i gang > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2014

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og kledd på utsiden med aluminium.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling slik at vinduet holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn tradisjonelle overflater som malt tre.

Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og lydklassifisert entrédør. Skyvedøren er utvendig kledd med aluminium.

Aluminium er slitesterkt og motstandsdyktig mot vær og UV-stråling, slik at døren holder seg pen lenge og gir mindre vedlikehold enn andre tradisjonelle overflater som malt tre.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse på 44 kvm som ligger vestvendt med ettermiddagssol og flott utsikt. Terrassen har betongheller som dekke og glassrekkverk.

Det er utekran og terrassevarmer ved sittegruppe samt strømuttak ved stikkontakt.

Tilstandsrapport

TG 1 2 store markiser på terrasse

Beskrivelse

På terrassen er det etablert solskjerming med 2 store markiser.
Markisene er motorstyrt med fjernkontroll.





TG 1 Boder i p-kjeller

Beskrivelse

Det er etablert boder bak hver p-plass i parkeringskjeller.





Bilde fra en bod i kjeller.

TG 1 Parkering

Beskrivelse

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i kjeller nr. 17 og nr. 29.
Begge P-plasser har elbil lader på vegg ved p-plassen.



Parkeringsplass 17, bod i bakkant



Parkeringsplass 29, bod i bakkant.

Tilstandsrapport



Parkeringskjelleren er romslig og luftig med god plass for inn og utkjøring.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater i lys farge. Takene består hovedsakelig av malt slett betong mens kjøkken, gang og baderom har ned senket himling med malt gips. Leiligheten fremstår hel og pen men noen bruksmerker som bør forventes etter bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. det er målt planhet i stuer og soverom uten å finne større avvik enn inntil 10 mm. Dette har gått innenfor krav til TG1.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har gasspeis i den innerste stuen.

Gasspeisen er ikke tilstandsvurdert og det anbefales at dette gjøres med sertifiserte fagfolk.





Tilkobling av gass er etablert i hjørne ved terrasse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dobbel skyvedør som deler av stuene. Skyvedøren er i glass. Liten spalte mellom skyvedørene i lukket tilstand som kan finjusteres bort hvis ønskelig.

TG 1 Garderobeløsninger

Beskrivelse

Leiligheten har skyvedørs-garderober på to soverom, et soverom har dobbelt garderobeskap.





Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD I GANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har kommet med en uttalelse hvor de definerer hva som er dokumentasjon på faglig god utførelse på nyere bygg. Ifølge DIBK er ferdigattest dokumentasjon på samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og FDV dokumentasjon. Dette skal være kontrollert for å få ferdigattest og dermed blir ferdigattest dokumentasjon på faglig god utførelse ifølge DIBK. Dette gjelder også våtrom med prosjektering og utførelse, samt uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD I GANG

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. det er spot-belysning i tak. Det er observert enkelte bruksmerker på flis overflate mot stue/gang men ikke mer enn hva som kan forventes etter byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er to fliser som har sprekt ved overgang gulv vegg mot nord inntil dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt og lokalt i nedsenk i dusj er det 1:50 fall og fall til sluk i resten av bad. Oppkant membran ved dør er ukjent. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm. Lekkasjevann vil ledes til sluk.

Ved nedsenk i dusj er det avsluttet med beslag som ligger på flis. Dette lager en liten kant mot dusjhjørnet. Dette vil medføre at det kan bli liggende noe vann som kommer på utsiden av dusjhjørnet ved dusjing.



ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er slukmansjett synlig.



Begge sluk på badet har synlig slukmansjett.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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







ETASJE > BAD I GANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk over dusj.

ETASJE > BAD I GANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone i dusj uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i vegg bak dusj viser ingen utslag og det indikerer tørt trevirke i vegg.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. taket har nedsenket himling med system som systemhimling.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 1:200. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Lekkasjevann vil føres til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk

Tilstandsrapport



Sluk under vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er innredning med skaper og vask samt et ekstra kjøleskap under benk. Hyller er montert på vegg.





Det er montert hyller på vaskerom



Leiligheten har et ekstra kjøleskap montert under benken på vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i vegg mot våtsone gulv viser ingen utslag og det indikerer tørt trevirke i vegg.

ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) har kommet med en uttalelse hvor de definerer hva som er dokumentasjon på faglig god utførelse på nyere bygg. Ifølge DIBK er ferdigattest dokumentasjon på samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og FDV dokumentasjon. Dette skal være kontrollert for å få ferdigattest og dermed blir ferdigattest dokumentasjon på faglig god utførelse ifølge DIBK. Dette gjelder også våtrom med prosjektering og utførelse, samt uavhengig kontroll.

ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. det er spotbelysning i tak.

ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt tilstrekkelig fall over 1:100 på badet og i nedsenket ved dusj er det målt et godt fall over 1:50. Lekkasjevann vil føres til sluk.

Det er noe "bom" (eller hulrom) under flis rundt sluk nummer to ved toalett men anses ubetydelig da ikke fuger eller flis har sprukket. Det bør allikevel holdes under oppsikt.

Ved nedsenk i dusj er det avsluttet med beslag som ligger på flis. Dette lager en liten kant mot dusjhjørnet. Dette vil medføre at det kan bli liggende noe vann som kommer på utsiden av dusjhjørnet ved dusjing.



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er slukmansjett synlig.



Det er synlig slukmansjett i begge sluk.



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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







ETASJE > BAD VED SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk over dusj.



ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mot våtsone i dusj uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i vegg bak dusj viser ingen utslag og det indikerer tørt trevirke i vegg.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fra Marbodal har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøleskap, fryseskap i kjøkkenøy, oppvaskmaskin, platetopp, vinskap, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er observert en mindre skade på kjøkkenskuff under vask på et hjørnet og enkelte små justeringer på dører skuffer kan med fordel gjøres. Det er stor kjøkkenøy med fryseskap og vinskap.

Over kjøkkenet er det nedsenket himling med spot-belysning.



I skap under vask er det synlig fuktskjolder på plate av metall. Det er gjort fuktmålinger uten å finne noe tegn til restfukighet slik at dette vurderes som en lakkasje som har tørket opp. Det er montert lekkasjestopper både på varmt og kaldt vann slik at en lekkasje stoppes tidlig.





Det er observert en liten skade på hjørne av en kjøkkenskuff under vask.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Fordeling av bruksvann med merkede kurser samt vannmåler for forbruk av varmtvann.



Rør i rør anlegget er plassert i teknisk skap på vaskerom. Lekkasjevann vil gå til sluk på gulv.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



Ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Enkel inspeksjon viser at filter nylig er byttet samt at varmegjenvinner roterer slik den skal. Ytterligere service på anlegget bør gjøres med jevne intervaller slik at anleggets levetid opprettholdes.



Styrepanel på aggregatet.



Avtrekk fra kjøkken, vaskerom og badene. Tilluft kommer via rister i gulv på stue samt fra vegg som vist på bilde på soverom og gang.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har ikke egen varmtvannstank. Varmtvann kommer fra fellesanlegg og det er egne vannmåler for forbruk montert som vist på bilde.



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Leiligheten har sentralstøvsuger etablert på vaskerom.

Tilstandsrapport



TG 1 Porttelefon

Beskrivelse

Leilighetene har installert porttelefon med bilde for åpning av ytterdøren nede ved inngang.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det tilføres varme fra fjernvarmeanlegg via vannbåren varme fra fellesanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten har en virkningsgrad på ca 80% (erfaringstall) og gjenvinner varmen som trekkes ut av avtrekksluften fra bad, vaskerom og kjøkken. De resterende 20% varmes opp av vannbåren varme fra anlegget og varm luft tilføres leiligheten via ventilasjonens tilluft til soverom, entre og stuer.

Anlegget vurderes å være påkostet og energi økonomisk og gir leiligheten lave kostnader til oppvarming samt godt inneklima via ventilasjon.



Fordeling av varme via vannbåren varme som varmer opp luftstrømmen.



Hver kurs styres med egen ventil på hver kurs på samlestokken og som justerer varme etter innstillinger på panelet til hvert rom.



Styrepanel av luft/varme eom er etablert i hvert soverom samt gang og stuer.



Tilluft til stuene

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med sikringstavle etablert i teknisk skap på vaskerom. Det er 11 kurser hvorav 2 kurser er til elbil-ladere i garasje. El-bil ladere er med andre ord koblet opp mot egen måler som gir mest økonomisk lading og hvis ønskelig via Norgespris på strøm hvis dette er bestilt.

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 Anlegget var nytt i 2014 (byggeår).

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Elbil ladere i p-hus er installert i senere tid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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

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

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

Generell kommentar

Anlegget vurderes å være i god stand.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøre tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Det ble ikke observert brannslukningsapparat i leiligheten. Selv om det er sprinkling er det også krav til håndholdt brannslukkeutstyr eller brannslange i henhold til gjeldende byggeforskrift.



Det er sentral brannvarsling med sentral etablert ved inngangsparti i 1. etg. Bygget er sprinklet.

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)**
Etasje	151			151	44
P-Kjeller		21		21	
SUM	**151**	**21**			**44**
SUM BRA	**172**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad i gang, vaskerom, entré, gang, bad ved soverom, soverom 3		
P-Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 parkeringsplasser i p-kjeller.

Ved befaring var den ene boden helt full og ikke tilgjengelig for oppmåling. Den er anslått til 8kvm. Bod 2 ble oppmålt av selger og måler 3,11x4,23 meter = 13kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

Verditaksering Kjell Larsen AS
Sverres gate 13
3916 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Odd Forbregd Hatling	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5276		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klosterhagen 45

Hjemmelshaver
Sigurdsen Marit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Klosterøya Vest byr på en sentral og attraktiv beliggenhet mellom Skien sentrum og Herkules-området, med alle fasiliteter innen kort gangavstand.Leiligheten har vestvendt terrasse som gir en spektakulær utsikt over Hjellevannet, Leiligheten har god utsikt og ligger helt nederst ved vannkanten i ytterste rekke.
Området har en flott strandsone langs Hjellevannet som gir gode rekreasjonsmuligheter og en naturlig forbindelse mellom vannet og byen. Gangbroen over til Herkules gir enkel tilgang til gang- og løpenettverket i Skien, og åpner for fantastiske turmuligheter langs og rundt Hjellevannet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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.

Tinglyste/andre forhold

Fra Sameiets vedtekter vedrørende sameiets vedlikeholdsplikt:

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	15.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	Rapporten er godkjent av selger med sms 21.04.2026 kl. 14:23.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XC7937

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rune Sigurdsen	9578-5997-4-27317	2026-04-20 15:10:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0114/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Marit Sigurdsen

Fullmektige
Rune Sigurdsen for Marit Sigurdsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. april 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Marit Sigurdsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86190266
Forsikret i: Gjensidige

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: Takstmann fant sprekker i to fliser på det ene badet helt nede ved gulvet.

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?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra Norsk Takst 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra Norsk Takst 2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0114/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rune Sigurdsen	**2026-04-20**

Identifikasjon

Rune Sigurdsen

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

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

7-1Styret - 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

8-1Myndighet
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.

Ordensregler for Sameiet Rosmersholm.

1. Beboerne plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2.Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende Generalforsamling/sameiermøte.

3.Styret har sameiermøtets fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret SKAL skje skriftlig. Evt. uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst internt.

4.Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. All kjøring på tilførselsveiene må skje under stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester.

Gjesteparkeringen er også stoppested for taxi. Det er kun ved helt nødvendige situasjoner at taxi har tillatelse til å kjøre helt til døren.

5.Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

6.Søppel skal kastes i container i innpakket stand. Det må ikke kastes brannfarlige ting i container. Større pappesker og kasserte møbler skal besørges bortkjørt av den enkelte.

7.Husdyrhold er i prinsippet ikke tillatt,jfr vedtektene, men dersom det av *særskilte* hensyn likevel tillates skal dyrehold ikke medføre plager eller være til sjenanse for andre beboere i sameiet.

8.Stell pent med leilighetene og fellesarealet til beste for hele sameiet. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre anlegg.

9.Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene og fellesarealet må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn til at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene/balkongene vil forstyrre andre. Vær også oppmerksom på inngangspartiet. (Hele 1. etg har soverom rett ved inngangsdøra)

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene/balkongene.

10.Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f. eks. maling, radio- og/eller TV-antenner, skilt eller andre utvendige faste innredninger. Offentlige lover og regler må respekteres.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner MÅ IKKE FORETAS. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

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.

4

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.

1. Ordensregler for Sameiet Klosterøya Vest Garasjer

Sameiere av biloppstillingsplass og bod plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang. Dette gjelder også ved fremleie,

som alltid meldes til |styrets leder. Husk; at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som skal lagres. Med tilbehør menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul.

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag.

Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/kjellere.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Styret har sameiernes fullmakt til å påse at ordensreglene følges, og kan på eiernes vegne gripe inn ved overtredelser.

Uoverenstemmelser bør søkes løst internt.

All parkering skjer på angitt plass. Det benyttes lys ved inn- og utkjøring i garasjen og farten holdes nede, av hensyn til sikkerhet.

Søppel samles ikke i garasjeanlegget. Kastes i container i innpakket stand, eller kjøres direkte til avfallsplass. Bilbatterier, propan

Stell pent med boder og fellesanlegget til det beste for hele anlegget, og alle eiere/brukere.

Konstruksjonsmessige forandringer MÅ IKKE FOREKOMME!!

En sameier *kan med samtykke fra* **styret** anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader for etableringen av ladepunktet, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Hurtigladere er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det gjelder både for installasjon og bruk.

Parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne skal styret, jfr. Eierseksjonslov og vedtekter, søke løst i samarbeid med sameierne.

Ved brudd på disse bestemmelsene kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

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.

ambita

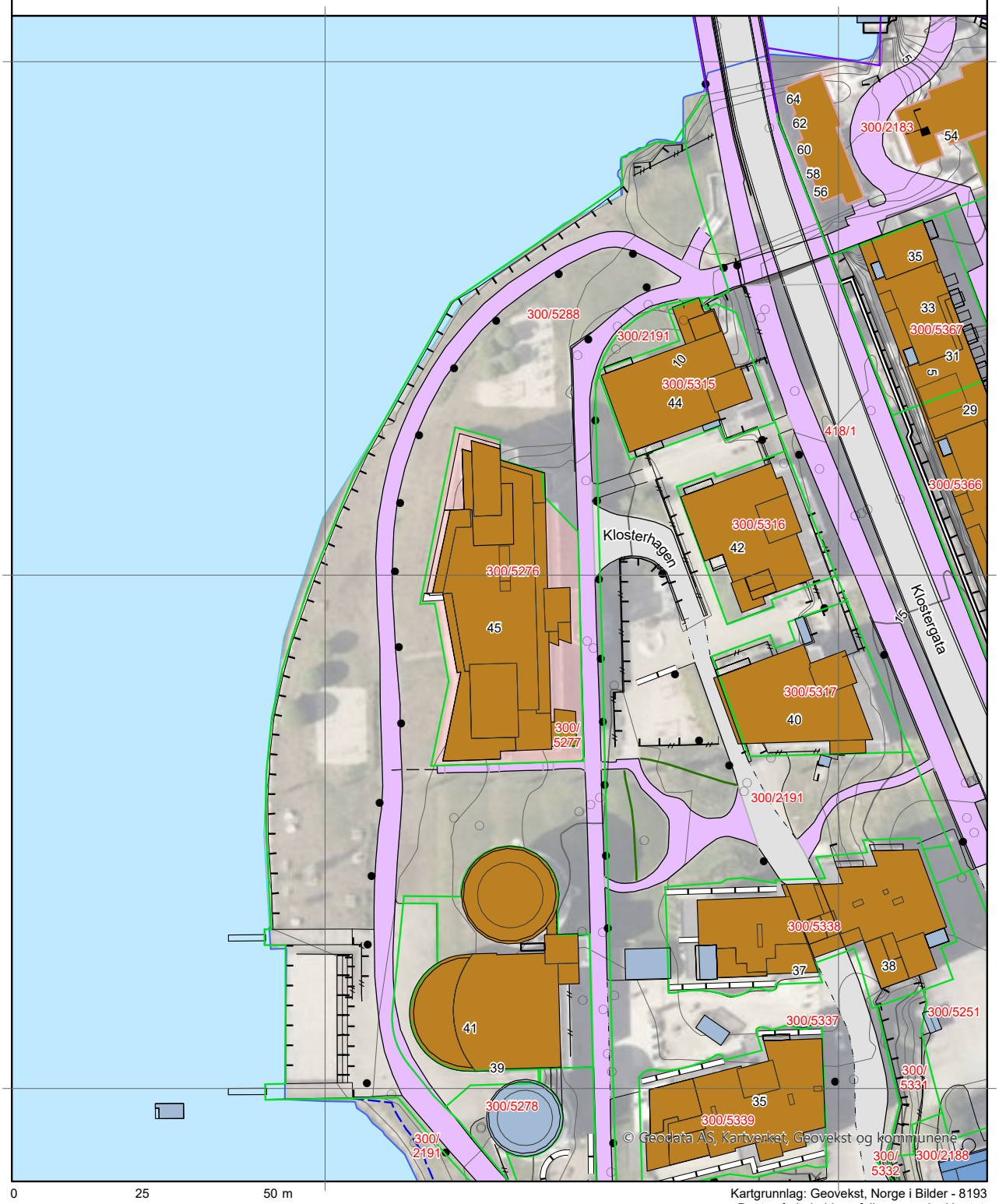
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/5276/0/23

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/5276/0/23

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

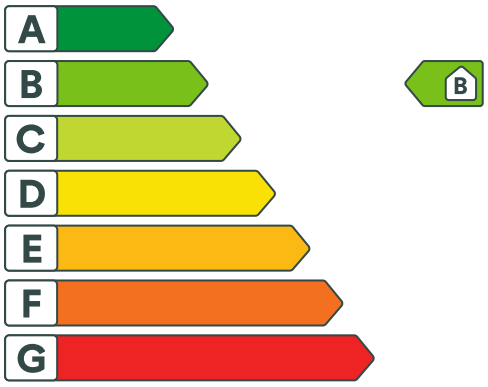


enova

Energiattest



Adresse **Klosterhagen 45, 3732 SKIEN**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283920**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300299986**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **5276**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **70,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **72,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 244 kWh**



Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Detaljering

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

Klosterhagen 45, 3732 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 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: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

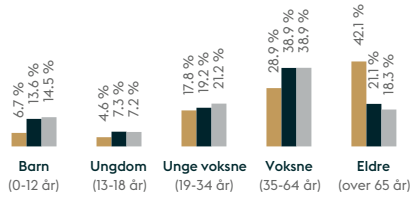
Barnehager

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)	68 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



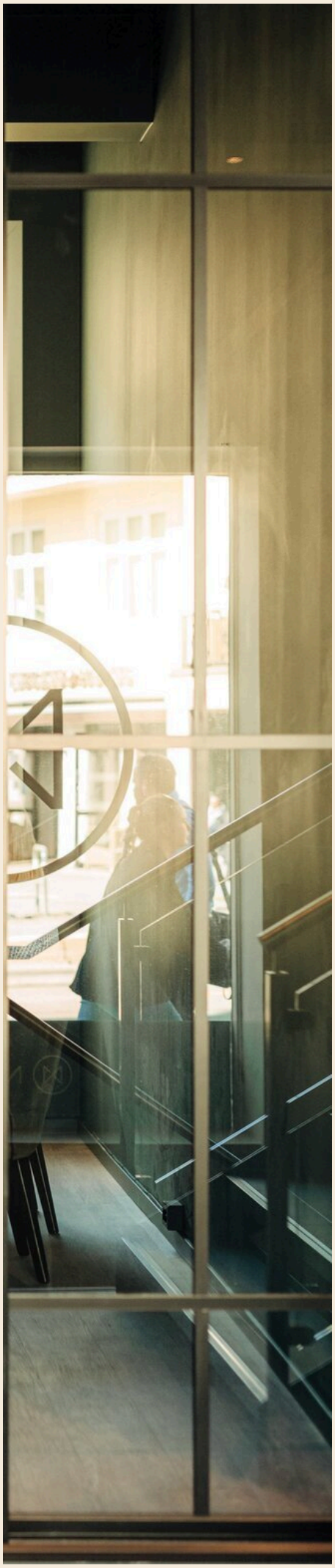
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0114/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Klosterhagen 45 3732 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 5276, snr 23 (ideell andel 1/1) / Gnr 300, bnr 5274 (ideell andel 205/10506) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776