PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KLOSTERHAGEN 29A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Klosterhagen 29A , 3732 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 5379

Andelsnummer 5951

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1458 **Eiendomsverdi ref nr:** VT2029

Foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** ROH

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

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig



Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER
Mesterbrev

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en nyere toppleilighet i boligblokk oppført i 2022/2023 og fremstår generelt med høy standard og moderne materialvalg.

Overflater og installasjoner fremstår i hovedsak med begrenset bruksslitasje og uten tegn til vesentlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Våtrom er utført som prefabrikkerte baderomskabiner hvor tettesjikt inngår som en integrert del av konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer i forbindelse med befaring.

De registrerte avvikene gjelder i hovedsak forhold knyttet til dokumentasjon, enkelte installasjoner samt mindre tekniske forhold som bør følges opp ved normal drift og vedlikehold.

Samlet sett fremstår boligen i god teknisk stand i forhold til alder.

Konklusjon:
Leiligheten fremstår ved befaring i generelt god teknisk stand i forhold til alder, konstruksjonstype og bruk.

Det er registrert enkelte avvik og forhold som bør følges opp, herunder feil fallforhold og avrenning fra balkong med risiko for vannoppsamling.
Våtrom er utført som prefabrikkerte baderomskabiner hvor tettesjikt inngår som en integrert del av konstruksjonen. Det ble ved visuell kontroll av tilgjengelige flater ikke registrert tegn til fukt eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Samlet sett vurderes boligen ved visuell befaring å ha en god teknisk standard i forhold til alder og konstruksjonstype.
Registrerte avvik og merknader fremgår av rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 8 etasjer + felles parkeringskjeller.
Leiligheten er toppleiligheten med panoramautsikt og har verandaer mot sydøst og nordvest samt balkong mot vest.
Rekkverk i glass og stål.
Bygningen er oppført i betongkonstruksjon og yttervegger av isolert bindingsverk som er forblendet med teglstein og fasadeplater.
Kompakt takkonstruksjon som er tekket med papp.
Det er malte vinduer i tre med 3- lags glass og utvendige lakkerte aluminiumsbeslag. Ytterdører av treverk med utvendige aluminiumsbeslag.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og fliser.
Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater, samt kompositt -/marmorplater på kjøkken.
Innvendige himlinger består av malte gipsplater med innfelte spotter og stedvis LED-belysning.

Etasjeskiller er av betongdekkeelementer som er avrettet og tekket med laminat og flis. Det ligger varmekabel(folie) under laminat med unntak av bod/ teknisk rom.

Boligen har felles betongtrapp tekket med belegg og stålrekkverk.

Boligen har lakkerte innvendige dører med dekorativt mønster i dørbladene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderomskabin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdatablad.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Opplysninger hentet fra dokumentasjon:
Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin (BD PVM). Veggei er oppbygget av kompositttpaneler med glassfiber hvor fliser er integrert i panelet under produksjon. Gulv er flislagt og har vanntett sjikt under flis. Himling består av glassfiberplate.
Konstruksjonen utgjør en fabrikkprodusert våtromsmodul hvor tettesjikt inngår i selve konstruksjonen. Tradisjonell membranoppbygging som ved plassbygde bad er derfor ikke benyttet i vegger.
Disse kabinene er ikke bygget etter BVN for plassbygde bad, men etter SINTEF-godkjenning for prefabrikkerte våtromsmoduler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, stor benkeplate i kompositt, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.

___

Bad/ wc
Baderomskabin bad/ wc:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdatablad.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Opplysninger hentet fra dokumentasjon:
Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin (BD PVM). Veggei er oppbygget av kompositttpaneler med glassfiber hvor fliser er integrert i panelet under produksjon. Gulv er flislagt og har vanntett sjikt under flis. Himling består av glassfiberplate.
Konstruksjonen utgjør en fabrikkprodusert våtromsmodul hvor tettesjikt inngår i selve konstruksjonen. Tradisjonell membranoppbygging som ved plassbygde bad er derfor ikke benyttet i vegger.
Disse kabinene er ikke bygget etter BVN for plassbygde bad, men etter SINTEF-godkjenning for prefabrikkerte våtromsmoduler.

Sluk er av type kabinsluk i rustfritt stål.

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med glatte fronter. Benkeplaten er av stein kompositt.
Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,vinskap,kaffemaskin, stekeovn, multiovn (stek, damp,micro)vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av støpejern (MA) og noe plast.

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i boligen.

Boligen er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg fra Skagerak Varme som avregnes halvårlig..
Det er vannbåren varme til radiatorer og til gulv på bad/ våtrom.

Varmtvannstank er via felles anlegg i blokken med egen måler.

El-skap med automatsikringer i teknisk rom. Det er 14 kurser + overspenningsvern og hovedbryter.

Brannvarslingsanlegg (felles), røykdetektorer og sprinkelanlegg

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

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.
Forholdene er vurdert opp mot dagens sikkerhetsnivå og ikke nødvendigvis i strid med krav på oppføringstidspunkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

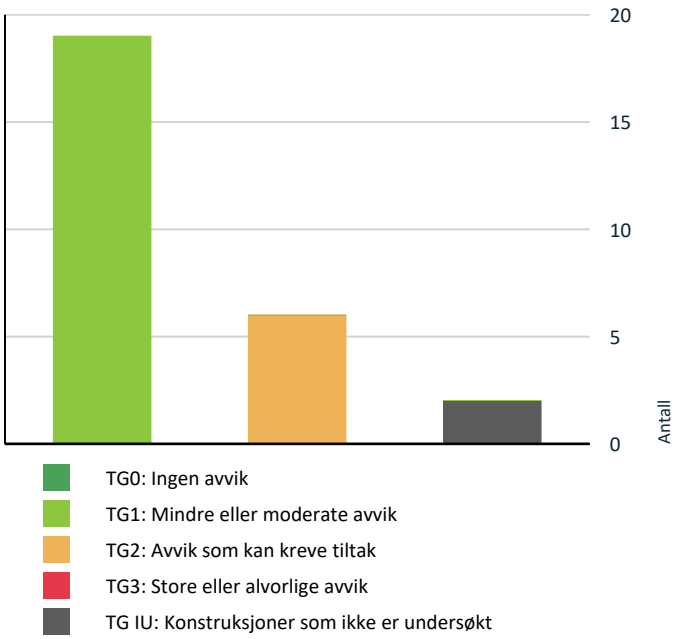
Boligbygg med flere boenheter

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

Fremlagte tegninger er i fra salgsprospekt og ikke byggemeldingstegninger. Det er noe avvik fra disse til faktisk utførelse.
Dette går i hovedsak på plassering av det ene badet og boden som har byttet plass. Det er etablert en skyvedørsgarderobe i deler av arealet samt utforming av hovedbad hvor det på tegning er satt av til vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje i rommet. Slik er dette ikke bygget. Kjøkkenet er også plassert i andre enden av stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/ wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger mot sørvest** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/ wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad/ wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 8. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er nytt i 2022/ 2023 og har vedlikeholdsvennlige overflater.

Tilbygg / modernisering		
2023	Modernisering	Boligen ble overflatemodernisert og vesentlig påkostet i 2023 etter overtakelse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer i tre med 3- lags glass og utvendige lakkerte aluminiumsbeslag.
Det ble ikke påvist noen synlige skader eller tegn på punkterte glass på befaringsdagen.

Vinduer har normal/ liten bruk og værslitasje, vil ved normalt ettersyn og vedlikehold være funksjonelle i mange år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte verandadører i tre med utvendig alu- beslag og brann- og lydklassifisert entrédør til felles trapperom/ gang.

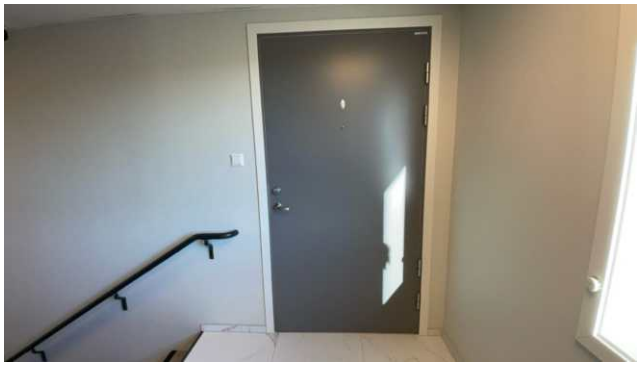
Ytterdører fremstår som funksjonelle og i god stand. Verandadør fra hovedsoverom subber litt mot utvendig screen. (kun behov for lokal mindre justering)

Ellers kun behov for fremtidig normalt ettersyn og vedlikehold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser av betongdekker, tekket med pappfolie og flisheller på justerbare bein på terrasse mot syd og flislagt overflate på terrasse mot vest. Rekkverk i glass og lakkert stål.

Terrasse mot syd:
Terrassedekke fremstår lagt relativt høyt i forhold til dørterskel. Anbefalt høydeforskjell mellom utvendig dekke og terskel er normalt ca. 50 mm for å redusere risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøpåvirkning.
Terrassen er imidlertid takoverbygget og fremstår med begrenset eksponering for direkte nedbør. Risiko for vannbelastning vurderes derfor som redusert. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til fuktskader eller andre forhold som indikerer at løsningen har medført problemer.

Løsningen innebærer noe redusert høydeforskjell mellom dekke og terskel sammenlignet med anbefalte løsninger uten registrerte følgeskader på befaringstidspunktet.
Løsningen bør holdes ren for snø, is og oppstuving av vann.

Stedvis påvist flisheller med noe "tanning" (nivåforskjeller) og mindre avskalling. Langs rekkverk er det noe begynnende grønske og algevekst. Selger opplyser om at dette skal rengjøres før salg.
Behov for normalt ettersyn.

Terrasse mot vest:
Terrassen er flislagt og takoverbygget. Ved befaring ble det registrert begrenset fall på terrassedekket i retning sluk langs yttervegg. Fallet fremstår lavere enn det som normalt anbefales (ca. 1:100) for å sikre effektiv avrenning av vann.
Videre er terrassedekket lagt relativt høyt i forhold til dørterskel. Anbefalt høydeforskjell mellom utvendig dekke og terskel er normalt ca. 50 mm for å redusere risiko for vanninntrengning ved nedbør og oppstuving av vann.

Terrassen er imidlertid takoverbygget og dermed mindre eksponert for direkte nedbør. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader eller andre indikasjoner på at forholdet har medført problemer på befaringstidspunktet.
Begrenset fall og høyde på dekke i forhold til terskel kan likevel øke risikoen for oppsamling av vann ved kraftig nedbør eller ved tilstopping av sluk. Det anbefales derfor å sørge for jevnlig kontroll og renhold av sluk samt å unngå oppstuving av vann, snø eller is mot terskel.

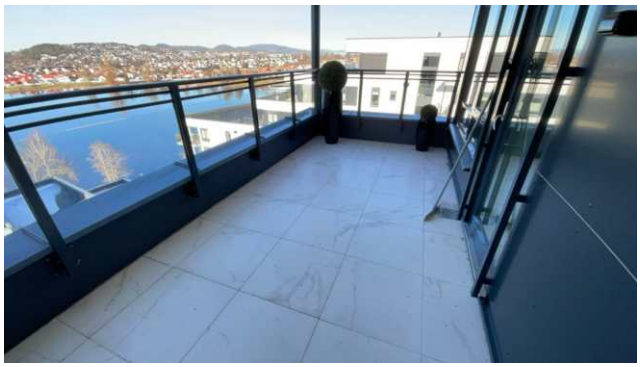


Tilstandsrapport





Enkelte steder påvist avskalling i flisheller



TG 2 Balkonger mot sørvest

Beskrivelse

Balkongen er under utførelse med flislagt dekke som er limt til underlaget. Rekkverk i stål og glass. Overbygget tak i glass over dør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fall fra yttervegg og utover mot ytterkant av balkongen.
Sluk/nedløp er plassert langs yttervegg og ligger noe høyere enn ytterkant av dekke.
Dette medfører at avrenning ikke skjer optimalt mot sluk, og det kan forekomme oppsamling av vann på deler av balkongen.
Flisene er ført inn mot beslag ved vegg som ikke er gunstig med tanke på vannansamling.

Vurdering:
Løsningen fremstår med mindre gunstig falloppbygging og plassering av sluk sammenlignet med anbefalt praksis.

Forholdet kan medføre økt fuktbelastning i enkelte områder og noe redusert avrenning fra balkongen.
Det er ikke registrert skader på befaringstidspunktet, men utførelsen innebærer en viss usikkerhet knyttet til vannavrenning og detaljer mot beslag ved yttervegg.

TG 2 – avvik som kan påvirke funksjon over tid

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Noe risiko for vannansamling på deler av balkongen
Økt fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner over tid
Kan på sikt gi økt slitasje og påvirke levetid

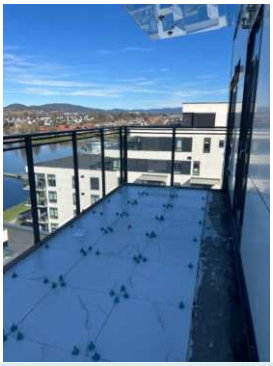
Tiltak:
Det anbefales å følge opp fallforhold og avrenning ved videre arbeid/ferdigstillelse
Det bør påses at avslutning mot beslag er utført med tilfredsstillende tetthet
Vurdere løsning for bedre avrenning



Sluk / avrenning ligger på et høyere punkt i overflaten.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består hovedsakelig av laminat og fliser.
Vegger er i hovedsak utført med malte gipsplater, samt kompositt -/marmorplater på kjøkken.
Innvendige himlinger består av malte gipsplater med innfelte spotter og stedvis LED-belysning.

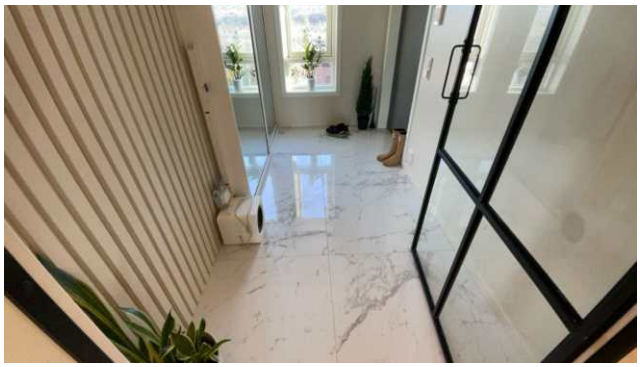
Overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje i forhold til alder og bruk. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader på overflater ved befaring.
Det er stedvis observert mindre åpning i skjøter i laminatgulv, særlig i gang, hvor enkelte bord har glidd noe fra hverandre. Videre er det enkelte steder registrert mindre gliper mellom gulvlist og laminatgulv. Forholdene vurderes som mindre kosmetiske avvik som kan oppstå som følge av naturlige bevegelser i flytende gulv og variasjoner i temperatur og luftfuktighet.



Eksempel på gliper ved gulvlist



Eksempel på gliper i laminat





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekkeelementer som er avrettet og tekket med laminat og flis. Det ligger varmefolie under laminat med unntak av bod/ teknisk rom.

Det ble foretatt undersøkelser med krysslaser. Noen mindre skjevheter ble påvist, men ingen vesentlige avvik.

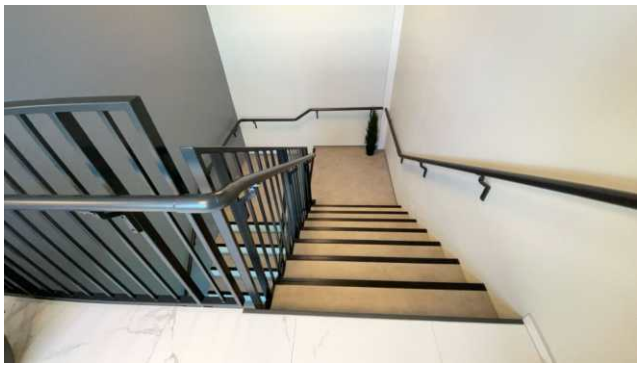
TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har felles betongtrapp tekket med belegg og stålrekkverk.

Innvendig trapp fremstår i normalt god stand. Trappen vurderes å være funksjonell og uten synlige skader eller avvik utover normal bruksslitasje. Det er etablert rekkverk og håndløper, og løsningen vurderes å gi tilfredsstillende sikkerhet for normal bruk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har lakkerte innvendige dører med dekorativt mønster i dørbladene.
Dørene fremstod som funksjonelle ved befaring. Overflater fremstår hele og pene uten registrerte bruksmerker eller skader.



VÅTROM

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdatablad.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Opplysninger hentet fra dokumentasjon:
Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin (BD PVM). Vegger er oppbygget av kompositttpaneler med glassfiber hvor fliser er integrert i panelet under produksjon. Gulv er flislagt og har vanntett sjikt under flis. Himling består av glassfiberplate.
Konstruksjonen utgjør en fabrikkprodusert våtromsmodul hvor tettesjikt inngår i selve konstruksjonen. Tradisjonell membranoppbygging som ved plassbygde bad er derfor ikke benyttet i vegger.
Disse kabinene er ikke bygget etter BVN for plassbygde bad, men etter SINTEF-godkjenning for prefabrikkerte våtromsmoduler.

Fremstår med normal bruksslitasje og elde.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 32 mm fra gulv ved dør til sluk. Dusjsonen er utført som en nedsenket dusjnisje med lokalt fall mot hjørnesluk. Fra øvrig gulv og ned mot dusjsonen er det målt et nivåfall på ca. 10–12 mm.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og nivå ved dørterskel er målt til ca. 42 mm. Membranen er ikke synlig ved befaring og dens nøyaktige plassering eller oppbygning er derfor ikke verifisert.
Gulvet fremstår flislagt oppå et tidligere flislag. Som følge av dette ligger slukristen noe lavere i konstruksjonen enn ved tradisjonell oppbygging med ett flislag.

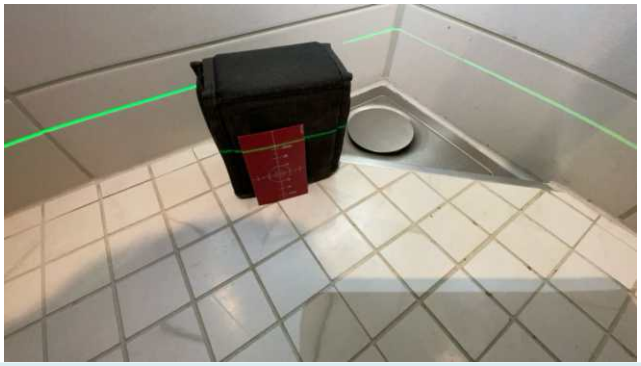
Det ble ikke registrert øvrige bemerkninger ved gulvkonstruksjonen.

Målt fall vurderes å ivareta funksjonskravet til avrenning mot sluk slik dette normalt legges til grunn i TEK17.

Registrerte fallforhold ligger også innenfor vurderingskriteriene som legges til grunn i NS 3600. Fallet er funksjonstestet med fallkule

Tilstandsrapport





8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hentet fra dokumentasjon fra leverandør av baderomskabin:
Badet er utført som prefabrikkert våtromsmodul (BD PVM). Sluk er av type Blücher kabinsluk i rustfritt stål. Gulvet er flislagt og har underliggende vanntett sjikt. Membranen føres frem til sluket og er mekanisk klemt til slukets flens, slik at vann fra gulv ledes direkte til sluket.
Løsningen er fabrikkprodusert og utgjør en del av kabinens integrerte tettesystem.

Sluk er av type kabinsluk i rustfritt stål. Mansjett eller membran er ikke synlig i sluket ved befaring og tettesjiktets utførelse i sluktilkoblingen kunne derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromsmoduler hvor tettesjikt og tilkoblinger kan være integrert i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner, misfarging, avvikende lukt eller andre forhold som indikerer lekkasje eller svekkelser i tilknytning til sluket eller omkringliggende konstruksjoner på befaringstidspunktet.

Det ble ved visuell kontroll av tilgjengelige og eksponerte flater ikke registrert tegn til fukt eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen uten inngrep i bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

For våtrom i søknadspliktige tiltak etter TEK17 skal det gjennomføres uavhengig kontroll av utførelsen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hva som konkret er kontrollert eller resultatet av kontrollen. Ferdigattest bekrefter at ansvarlig kontrollforetak har avgitt erklæring til kommunen, men dokumentasjonen gir ikke grunnlag for å etterprøve om kontroll av våtrommets utførelse er gjennomført eller hvilke forhold som er kontrollert.

TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende fremlagt dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll innebærer at det ikke foreligger grunnlag for å etterprøve hva som konkret er kontrollert eller hvilke resultater kontrollen ga. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til utførelsen og dokumentasjonen av våtrommet.

Ferdigattest viser imidlertid at ansvarlig kontrollforetak har bekreftet overfor kommunen at nødvendig kontroll er gjennomført som del av sluttkontrollen for tiltaket. Forholdet vurderes derfor primært å gjelde dokumentasjonstilgjengelighet og ikke nødvendigvis utførelsen av selve våtrommet.

Dersom det er ønskelig med ytterligere dokumentasjon kan denne eventuelt innhentes fra ansvarlig foretak eller arkiv hos kommunen.



8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, stor benkeplate i kompositt, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ingen synlige tegn til svekkelser på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje og elde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne. Under dette er det ikke etablert drenshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra denne. På mange modeller er det egen sealingbag hvor eventuelt lekkasjevann fra sisterne går rett i skålen. Denne tar imidlertid ikke høyde for avløps-siden.

Det vites heller ikke om konstruksjonen er bygget /konstruert forskriftsmessig vanntett.

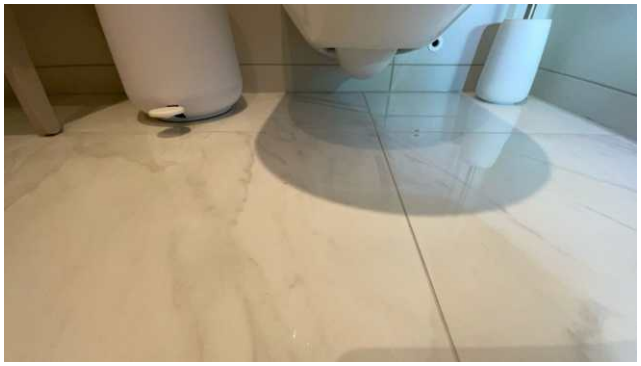
Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende synlig drens-/varsleåpning fra innebygget sisterne kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra sisternekonstruksjonen ikke blir synlig i rommet. Dette kan øke risikoen for at lekkasjer oppdages sent og at fukt kan påvirke omkringliggende konstruksjoner før forholdet blir registrert.
Enkelte sisterner er utstyrt med intern tetningsløsning (sealingbag) hvor lekkasjevann fra selve sisternen ledes ned i toalettskålen. Denne løsningen ivaretar imidlertid normalt ikke lekkasjer fra avløpsforbindelser eller andre tilkoblinger i installasjonen.
Det er ikke mulig ved visuell befaring å verifisere hvordan konstruksjonen bak innbyggingen er utført, herunder om konstruksjonen er etablert med vanntett oppbygning eller annen løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Ved behov for nærmere avklaring må installasjonen åpnes eller demonteres for kontroll av oppbygning og eventuelle tiltak for synliggjøring av lekkasjevann.





Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.





8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.





Spalte under dørblad for tilluft er etablert

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Ved denne type konstruksjon er tettesjikt og oppbygning integrert i kabinens konstruksjon, og hulltaking anses normalt ikke som relevant eller hensiktsmessig etter prinsippene i NS 3600. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater og installasjoner uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje eller andre forhold som indikerer svekkelser ved befaringstidspunktet.

8. ETASJE > BAD/ WC

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin bad/ wc:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer og produktdatablad.



8. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Opplysninger hentet fra dokumentasjon:
Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin (BD PVM). Vegger er oppbygget av kompositttpaneler med glassfiber hvor fliser er integrert i panelet under produksjon. Gulv er flislagt og har vanntett sjikt under flis. Himling består av glassfiberplate.
Konstruksjonen utgjør en fabrikkprodusert våtromsmodul hvor tettesjikt inngår i selve konstruksjonen. Tradisjonell membranoppbygging som ved plassbygde bad er derfor ikke benyttet i vegger.
Disse kabinene er ikke bygget etter BVN for plassbygde bad, men etter SINTEF-godkjenning for prefabrikkerte våtromsmoduler.

Fremstår med normal bruksslitasje og elde.



8. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall mot sluk på ca. 38 mm fra gulv ved dør til sluk. Dusjsonen er utført som en nedsenket dusjnisje med lokalt fall mot hjørnesluk. Fra øvrig gulv og ned mot dusjsonen er det målt et nivåfall på ca. 10–12 mm.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og nivå ved dørterskel er målt til ca. 48 mm. Membranen er ikke synlig ved befaring og dens nøyaktige plassering eller oppbygning er derfor ikke verifisert.
Gulvet fremstår flislagt oppå et tidligere flislag.

Som følge av dette ligger også denne slukristen noe lavere i konstruksjonen enn ved tradisjonell oppbygging med ett flislag.

Det ble ikke registrert øvrige bemerkninger ved gulvkonstruksjonen.

Målt fall vurderes å ivareta funksjonskravet til avrenning mot sluk slik dette normalt legges til grunn i TEK17.
Registrerte fallforhold ligger også innenfor vurderingskriteriene som legges til grunn i NS 3600. Fallet er funksjonstestet med fallkule.



Tilstandsrapport



ca 38mm fall til flis ved sluk.



8. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Hentet fra dokumentasjon fra leverandør av baderomskabin:
Badet er utført som prefabrikkert våtromsmodul (BD PVM). Sluk er av type Blücher kabinsluk i rustfritt stål. Gulvet er flislagt og har underliggende vanntett sjikt. Membranen føres frem til sluket og er mekanisk klemt til slukets flens, slik at vann fra gulv ledes direkte til sluket.
Løsningen er fabrikkprodusert og utgjør en del av kabinens integrerte tettesystem.

Sluk er av type kabinsluk i rustfritt stål. Mansjett eller membran er ikke synlig i sluket ved befaring og tettesjiktets utførelse i sluktilkoblingen kunne derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll. Dette er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromsmoduler hvor tettesjikt og tilkoblinger kan være integrert i konstruksjonen.

Det ble ved visuell kontroll av tilgjengelige og eksponerte flater ikke registrert tegn til fukt eller lekkasje på befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrert fuktindikasjoner, misfarging, avvikende lukt eller andre forhold som indikerer lekkasje eller svekkelser i tilknytning til sluket eller omkringliggende konstruksjoner på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen uten inngrep i bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

For våtrom i søknadspliktige tiltak etter TEK17 skal det gjennomføres uavhengig kontroll av utførelsen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hva som konkret er kontrollert eller resultatet av kontrollen. Ferdigattest bekrefter at ansvarlig kontrollforetak har avgitt erklæring til kommunen, men dokumentasjonen gir ikke grunnlag for å etterprøve om kontroll av våtrommets utførelse er gjennomført eller hvilke forhold som er kontrollert.

TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende fremlagt dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll innebærer at det ikke foreligger grunnlag for å etterprøve hva som konkret er kontrollert eller hvilke resultater kontrollen ga. Dette kan medføre usikkerhet knyttet til utførelsen og dokumentasjonen av våtrommet.

Ferdigattest viser imidlertid at ansvarlig kontrollforetak har bekreftet overfor kommunen at nødvendig kontroll er gjennomført som del av sluttkontrollen for tiltaket. Forholdet vurderes derfor primært å gjelde dokumentasjonstilgjengelighet og ikke nødvendigvis utførelsen av selve våtrommet.

Dersom det er ønskelig med ytterligere dokumentasjon kan denne eventuelt innhentes fra ansvarlig foretak eller arkiv hos kommunen.



8. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ingen synlige tegn til svekkelser på innredning og utstyr. Normal bruksslitasje og elde.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Det er vegghengt toalett med innebygget sisterne. Under dette er det ikke etablert drenshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra denne. På mange modeller er det egen sealingbag hvor eventuelt lekkasjevann fra sisterne går rett i skålen. Denne tar imidlertid ikke høyde for avløps-siden.

Det vites heller ikke om konstruksjonen er bygget /konstruert forskriftsmessig vanntett.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

Manglende synlig drens-/varsleåpning fra innebygget sisterne kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra sisternekonstruksjonen ikke blir synlig i rommet. Dette kan øke risikoen for at lekkasjer oppdages sent og at fukt kan påvirke omkringliggende konstruksjoner før forholdet blir registrert.
Enkelte sisterner er utstyrt med intern tetningsløsning (sealingbag) hvor lekkasjevann fra selve sisternen ledes ned i toalettskålen. Denne løsningen ivaretar imidlertid normalt ikke lekkasjer fra avløpsforbindelser eller andre tilkoblinger i installasjonen.
Det er ikke mulig ved visuell befaring å verifisere hvordan konstruksjonen bak innbyggingen er utført, herunder om konstruksjonen er etablert med vanntett oppbygning eller annen løsning for håndtering av eventuelt lekkasjevann.
Ved behov for nærmere avklaring må installasjonen åpnes eller demonteres for kontroll av oppbygning og eventuelle tiltak for synliggjøring av lekkasjevann.







Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

8. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.





Spalte under dørblad for tilluft er etablert.

8. ETASJE > BAD/ WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin. Ved denne type konstruksjon er tettesjikt og oppbygning integrert i kabinens konstruksjon, og hulltaking anses normalt ikke som relevant eller hensiktsmessig etter prinsippene i NS 3600. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater og installasjoner uten inngrep i konstruksjonen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, lekkasje eller andre forhold som indikerer svekkelser ved befaringstidspunktet.



KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning og kjøkkenøy med glatte fronter.
Benkeplaten er av stein kompositt.
Det er
kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,vinskap,kaffemaskin, stekeovn, multiovn (stek, damp,micro)vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble foretatt fuktsøk i benkeskap og på gulv ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen negative fuktverdier ble påvist.

Normal bruksslitasje på overflater. Innredning fremstår som funksjonell







8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter (resirkulerende avtrekk) Løsningen ivaretar ikke funksjonskravene fullt ut. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at funksjonskravet er oppfylt.

Det foreligger ikke utkast til det fri, noe som avviker fra anbefalinger i teknisk forskrift og bransjestandard. TG 2 settes pga dette forholdet.

Kullfiltervifter renser til dels luften for lukt, men fjerner ikke fukt eller partikler på samme måte som ventilasjon med avkast.

Konsekvens/tiltak

Ventilator med kullfilter gir resirkulering av luften og har begrenset effekt når det gjelder fjerning av fukt og matos sammenlignet med ventilasjon med avkast til det fri. Dette kan medføre noe høyere belastning på rommets ventilasjon og økt risiko for opphopning av lukt og fukt i kjøkkenområdet ved intensiv bruk.
For å opprettholde tilfredsstillende funksjon er det viktig med regelmessig utskifting av kullfilter i henhold til produsentens anbefalinger.

Dersom det ønskes bedre avtrekkseffekt kan etablering av ventilator med avkast til det fri vurderes, forutsatt at dette lar seg gjennomføre innenfor byggets tekniske og bygningsmessige forutsetninger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Rørføringer er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand og restlevetid kan derfor ikke fastslås med sikkerhet.

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap, etablert i 2023. Kurser i skapet er merket og anlegget fremstår visuelt som fagmessig utført. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader ved inspeksjonstidspunktet 23.04.2026.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern (MA) og noe plast.

Avløpsrørene er i hovedsak skjult i konstruksjoner og etasjeskiller, og det er dermed begrenset mulighet for visuell inspeksjon av rørføringen og skjøter.

Det er ikke observert lekkasjemerker, fukt eller avvik i tilgjengelige områder, og det er heller ikke registrert funksjonelle problemer ved bruk.

Etter å ha foretatt enkel test med trekk i WC og servant vurderes vann og avløp å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

For vurdering av ledningens faktiske tilstand og funksjonsgrad kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse, det må påregnes naturlig slitasjegrad, som igjen betyr at selv om den pr dato fungerer tilfredsstillende kan det likevel oppstå plutselige negative forhold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i boligen. Ved funksjonstest under befaring fremstod anlegget å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser, skader eller unormal drift på tilgjengelige deler av anlegget.

Ventilasjonsaggregat er ikke teknisk gjennomgått og tilstandsvurdert. Det anbefales evt ytterligere undersøkelser med en fagmann for å få bedre kunnskap.
Det er opplyst at borettslaget har etablert ordning for jevnlig levering av filter til boenhetene, hvor utskifting utføres av den enkelte beboer.

Regelmessig filterskift er en forutsetning for tilfredsstillende drift og opprettholdelse av ventilasjonsanleggets funksjon.



Filter og aggregat ser rent og fint ut

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg fra Skagerak Varme som avregnes halvårlig..
Det er vannbåren varme til radiatorer og til gulv på bad/ våtrom.

Selger opplyser om: i forbindelse med åpning og ny dør til ny veranda på vestvegg, vil den ene radiatoren fjernes.

Selve varmesentralen og fordelingsanlegget er felles installasjoner og omfattes av borettslagets drifts- og vedlikeholdsansvar.
Anlegget er ikke teknisk funksjonstestet eller nærmere undersøkt som del av denne tilstandsrapporten. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler i boenheten.
Teknisk vurdering av anleggets tilstand, kapasitet og restlevetid krever særskilt fagkompetanse og inngår ikke i undersøkelsesnivået etter NS 3600.

Kjøper anbefales å innhente opplysninger fra borettslaget vedrørende servicehistorikk, vedlikehold og eventuelle planlagte tiltak.

Det er foretatt visuell kontroll av radiatorer og synlige rørføringer i boenheten. Det ble ikke registrert synlig rust, lekkasjespor eller andre tegn til svekkelser ved befaringen.
Radiatorene var avslått på takstdagen fordi selger benytter varmekabler som er lagt på gulver.
På våtrom er det varme i gulv på befaringsdagen som iflg opplysninger fra utbygger har vannbåren varme.

Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler i leiligheten. Felles varmesentral og hovedanlegg er ikke kontrollert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er via felles anlegg i blokken med egen måler.

Anlegget er ikke besiktiget.

Overflater/konstruksjoner som normalt inngår i borettslaget og driftes/vedlikeholdes i regi av dette, men det kan være lokale bestemmelser som regulerer dette.

Kjøpere anbefales ytterligere undersøkelser for å få bedre kunnskap. Innhent informasjon hos borettslaget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer i teknisk rom. Det er 14 kurser + overspenningsvern og hovedbryter.

Det opplyses om at det er inngått avtale om Norgespris på strøm.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime
(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med
Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens
nettsider.

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.
   2023 Ved etablering

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist dokumentasjon i boligmappa.no og dokumentasjon fra oppføring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

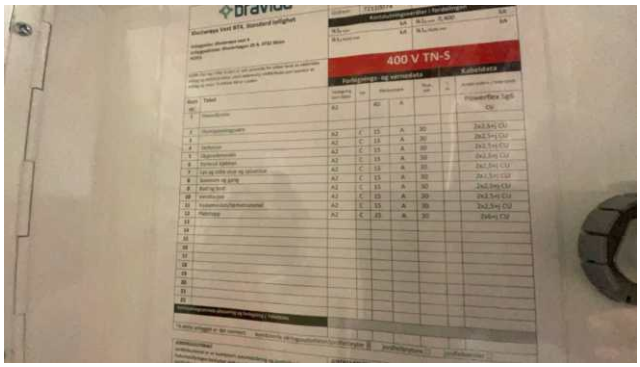
Inntak og sikringsskap

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

Det elektriske anlegget er ikke faglig kontrollert, men kun visuelt besiktiget innenfor rammene av en tilstandsrapport. Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, og det er ikke foretatt målinger eller funksjonstester.
Ved kontroll av sikringsskap ble det ikke registrert varmegang eller synlige tegn til skader eller svekkelser.
Krav til dokumentasjon for elektriske arbeider ble innført i 1999. For arbeider utført etter dette skal det foreligge samsvarserklæring fra registrert elektroinstallatør. Det er eiers ansvar å kunne dokumentere dette.
Det er ikke utført kontroll i henhold til NEK 405. Ved behov anbefales kontroll utført av autorisert elektroinstallatør.





14 kurser + overspenningsvern og hovedbryter.
kurs 3 er ikke merket + 4 kurser om ikke er merket.



Ny og oppdatert innholdsfortegnelse

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

Beskrivelse

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.
Forholdene er vurdert opp mot dagens sikkerhetsnivå og ikke nødvendigvis i strid med krav på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

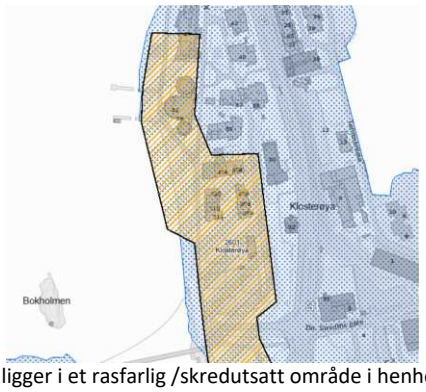
Ifølge NVE sine offentlige aktsomhetskart ligger eiendommen i et område hvor det kan forekomme marin leire. Risikoklasse 3.
Dette innebærer at det i enkelte områder kan forekomme leire med ustabile egenskaper, herunder kvikkleire.
Leiligheten er beliggende i 8. etasje i en boligblokk. Det ble ved befaring ikke registrert setningsskader, deformasjoner eller andre synlige tegn som indikerer bevegelser eller stabilitetsproblemer i bygningen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Opplysningen er basert på NVEs aktsomhetskart og gjelder områdevise grunnforhold. Kartgrunnlaget gir ikke nødvendigvis informasjon om de faktiske grunnforholdene på den aktuelle eiendommen.
For en leilighet i en eksisterende boligblokk har forholdet normalt ingen praktisk betydning for den enkelte seksjonseier. Det ble heller ikke registrert forhold ved befaring som indikerer setninger eller bevegelser i bygningen.

Eventuelle vurderinger av grunnforhold ved større terrenginngrep eller byggearbeider vil være et forhold som eventuelt må håndteres av grunneier/borettslag eller utbygger i forbindelse med slike tiltak.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

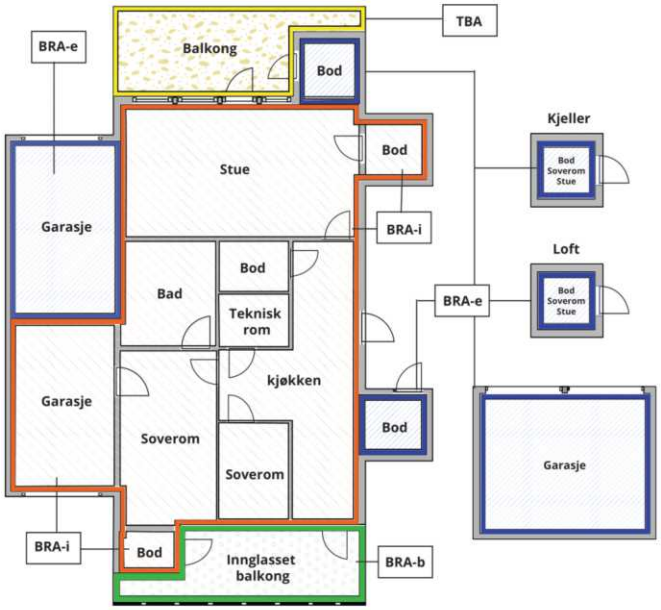
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
8. Etasje	147	6		153	75
SUM	**147**	**6**			**75**
SUM BRA	**153**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, bad/ wc, stue/kjøkken, 3 soverom, walk-in closet, bod/ teknisk rom	Sportsbod (kjeller)	

Kommentar

TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.
BRA-e = Bruksareal for eksterne deler Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. I dette tilfelle bodrom i fellesanlegg i kjeller.

Arealene er oppmålt med Hilti lasermåler PD- E på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger er i fra salgsprospekt og ikke byggemeldingstegninger. Det er noe avvik fra disse til faktisk utførelse. Dette går i hovedsak på plassering av det ene badet og boden som har byttet plass. Det er etablert en skyvedørsgarderobe i deler av arealet samt utforming av hovedbad hvor det på tegning er satt av til vaskemaskin og tørketrommel i egen nisje i rommet. Slik er dette ikke bygget. Kjøkkenet er også plassert i andre enden av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen var ny i 2023 og ble vesentlig påkostet og ombygget i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5379		0	692.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klosterhagen 29A

Hjemmelshaver
Lykke Og Gyldenløve Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0801/LYKKE OG GYLDENLØVE BORETTSLAG	927808382	H0801		Kværne Silje, Bjorhusdal Snorre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5951

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i 8. etg i bygget "LYKKE" på Klosterøya i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Adkomst til leiligheten via felles garasjeanlegg i kjeller og heis.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt og noe plen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.03.2026	Sendt via IVIT	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.04.2023	Revidert ferdigattest.	Fremvist		Nei
Tegninger	08.11.2020	Tegninger ifbm tidligere prospekt er fremvist	Fremvist		Nei
Div dokumentasjon	01.01.2023	Dokumentasjon på utførte arbeider ved oppgradering i 2023.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

23.04.2026:
Ny befaring og oppdatering av rapport etter utbedringer og ytterligere utførte arbeider.

Takstrapport av en leilighet hvor fokus er på kontroll er innvendige forhold som direkte følger boligen. Utvendige forhold som yttervegg, tak, grunn etc er ikke besiktiget og omtalt i rapporten.

Kostnader til vedlikehold og oppgraderinger vil kunne få en konsekvens for andelen/seksjonen, men som normalt dekkes i første rekke av borettslaget/ sameie eller i regi av dette. Kjøper bør likevel undersøke forholdet nærmere da det kan være lokale bestemmelser i borettslaget/ sameie.

Felles garasjer, boder etc.. er ikke omtalt i rapporten.

Kjøpere oppfordres til ytterligere undersøkelser før kjøp.

Enkelte bilder og observasjoner er ment å illustrere risikoforhold eller bruksmønster på befaringsdagen, og er ikke nødvendigvis uttrykk for permanent tilstand. Kostnadsberegning er ikke utført ved TG2, da dette ikke er pålagt etter forskrift, men kan variere betydelig avhengig av valg av løsning
Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonene uten inngrep i bygningsdeler.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Snorre Bjorhusdal	Silje Kværne

Gateadresse
Klosterhagen 29A

Poststed	Postnr
SKIEN	3732

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Han organiserte nye fliser ihht. alle regler innenfor våtroms normen på begge bad.
Arbeid utført av	Rørlegger Sivertsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Han la opp kaldt og varmtvanns uttak på den store verandaen, samt vann til et kjøleskap på kjøkkenet.
Arbeid utført av	Rørlegger Sivertsen

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje kjelleren virker det som om det kommer noe vann inn gjennom betongen på vinteren. Ikke mer enn at gulvet blir fuktig.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noen som har observert skjeggkre i borettslaget.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er noen som har observert skjeggkre i borettslaget.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er montert helt nytt app styrt lysanlegg i taket gjennom hele leiligheten bortsett fra på 2 x bad og bod.
Arbeid utført av	Rørlegger Sivertsen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har montert Easee el bil lader på parkeringsplassen vår. Dette ble gjort av Bravida da det er de som stod for opp montering av lade anlegg i garasje kjeller.

Document reference: 201260024

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har selv lagt flis på balkongen mot Vest.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørlegger Sivertsen er også ansatt av borettslaget som vaktmester. Han monterte en tjærepapp bit på noe som så ut som en liten rifte i takets tjærepapp belegg.

Arbeid utført av: Rørlegger Sivertsen

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er fra GBBL sin side planlagt med ett byggetrinn 5. Dette har allerede vært på hold i ca 2 år.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen beboere i borettslaget som har sett skjeggkre.

Document reference: 201260024

Tilleggskommentar

Leiligheten ble på overdragelses dato 09.01.2023 fullstendig tatt ned, og deretter bygd opp igjen med nytt kjøkken, gulv varme i hele leiligheten minus boden, nytt lys anlegg i taket, oppdateringer av 2 x dusj gulv, nye og bedre toalett, nytt gulv, bruk av eksklusive steinplater på det ene badet og kjøkkenet. Terrassebord gulvet på den ene verandaen er fjernet og verandaen er flisbelagt, og det er også gangen mellom heisen og inngangsdøren. Det er montert et 4 kameras sikkerhets system.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201260024

E-Signing validated

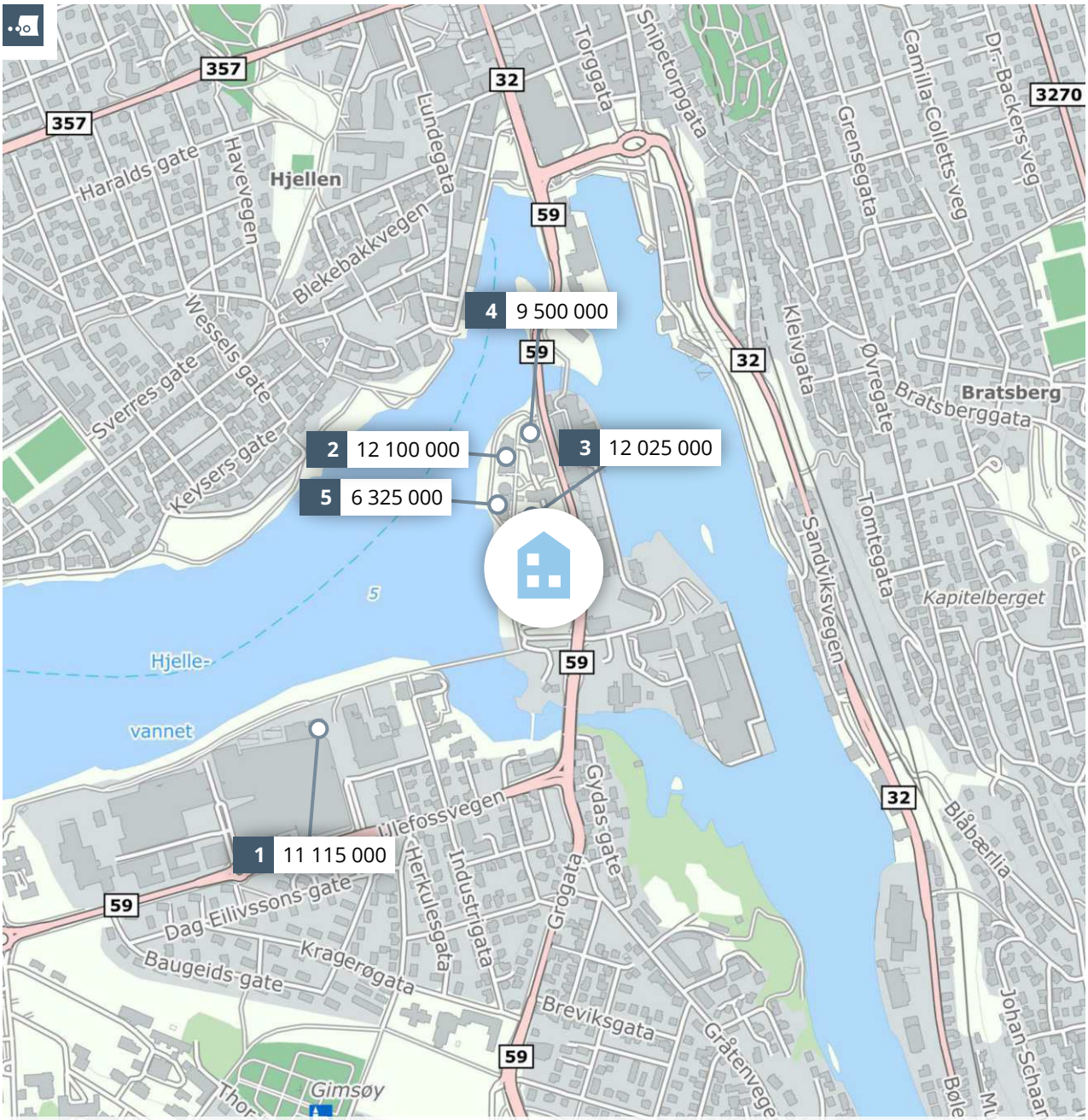
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Snorre Bjorhusdal	f7a88d08fa462bf35694b ea05d95cc39378f08dd	12.05.2026 18:29:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Kværne	fb795eced618ac23b1a1d11 bea82720a93b2696b	12.05.2026 20:57:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

KLOSTERHAGEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 12.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klosterhagen 29 A, 3732 SKIEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 300 BNR 5379 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KLOSTERØYA

Verdivurdert til

17 000 000

0	17 000 000	115 646
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	6 969
Formue	22 288
Soverom	3
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Helgas gate 13 B 114 m² 2023	6. etg	3 sov	06.05.2026	6 500 000	**6 250 000**	4 865 000	11 115 000	**97 500**
2	Klosterhagen 45 151 m² 2014	4. etg	3 sov	04.05.2026	11 800 000	**12 100 000**	0	12 100 000	**80 132**
3	Klosterhagen 35 143 m² 2019	6. etg	3 sov	21.03.2025	7 500 000	**7 275 000**	4 750 000	12 025 000	**84 091**
4	Klosterhagen 44 132 m² 2017	7. etg	3 sov	07.11.2025	8 700 000	**7 750 000**	1 750 000	9 500 000	**71 970**
5	Klosterhagen 41 90 m² 2014	2. etg	2 sov	07.01.2025	6 000 000	**6 325 000**	0	6 325 000	**70 278**

Velkommen til Klosterhagen 29 A – Eksklusiv og vesentlig påkostet 4- roms toppleilighet med fantastisk panoramautsikt fra hele tre uteplasser – en stor terrasse og to herlige balkonger. Her kan fantastiske solforhold nytes fra morgen til kveld med nydelig utsyn mot, Hjellevannet og Skien by.

Leiligheten dekker hele åttende etasje i bygget Lykke, og kan stolt skilte med noe helt unikt. Her er det ikke spart på noe, og boligen overgår det meste med en høy standard, påkostede løsninger og smakfulle farge- og materialvalg. Stuen og kjøkkenet danner et stort, innbydende allrom med utmerket møbleringsfrihet, og kjøkkenet fra Sigdal er særdeles velutstyrt. Videre er det to bad, en flott entré, walk-in closet og tre gode soverom. Tilhørende sportsbod og 2 parkeringsplasser.
Ingen fellesgjeld.

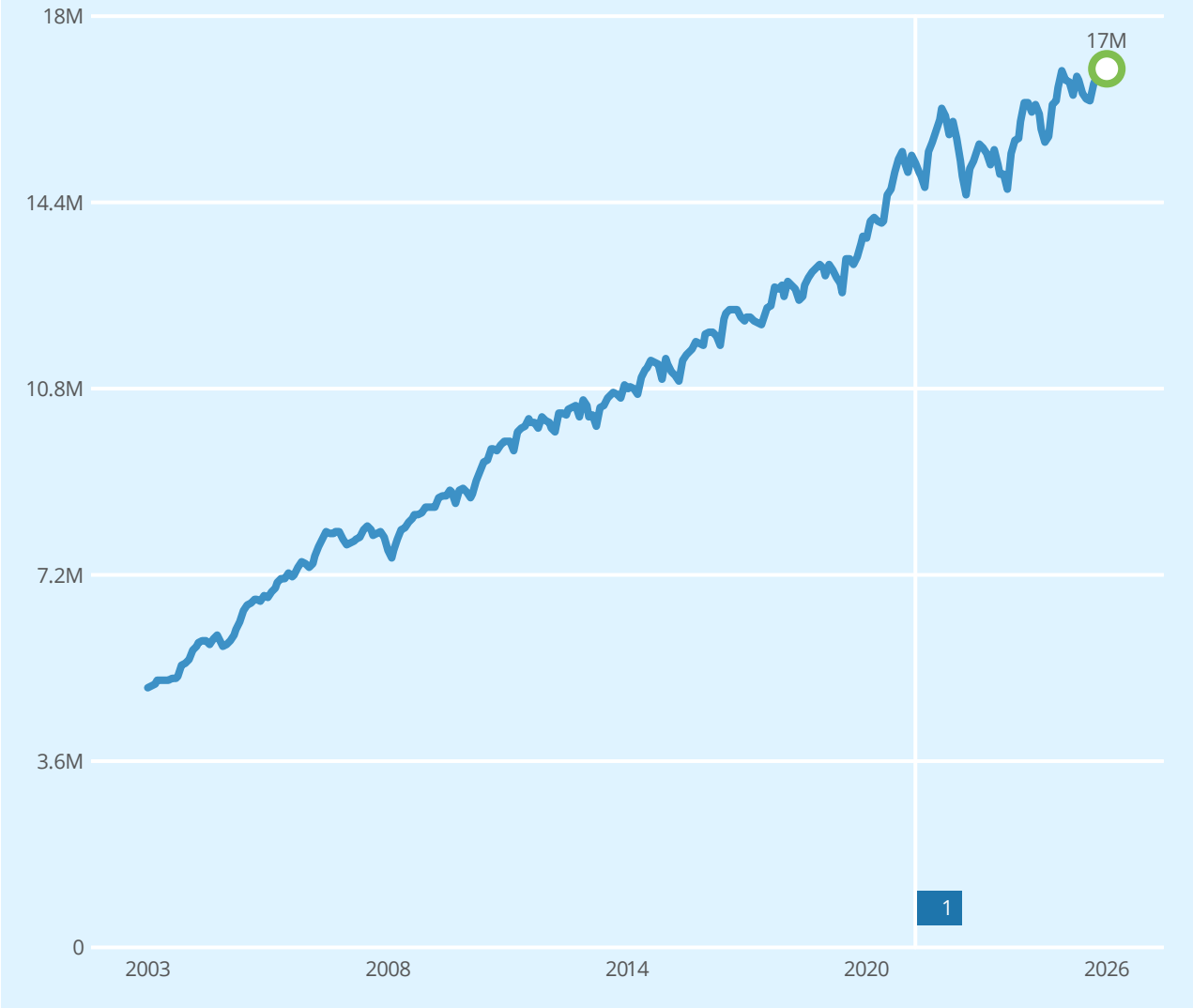
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.01.2023		23.01.2023	-	6 000 000	6 250 000	12 250 000

Leiligheter til salgs i KLOSTERØYA grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

11.2M
10.9M
10 550 000 Prisantydning i snitt
10.3M
10.0M
9.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i KLOSTERØYA grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

5.7M
5.6M
5 462 000 Prisantydning i snitt
5 363 000 Salgspris i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
192
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

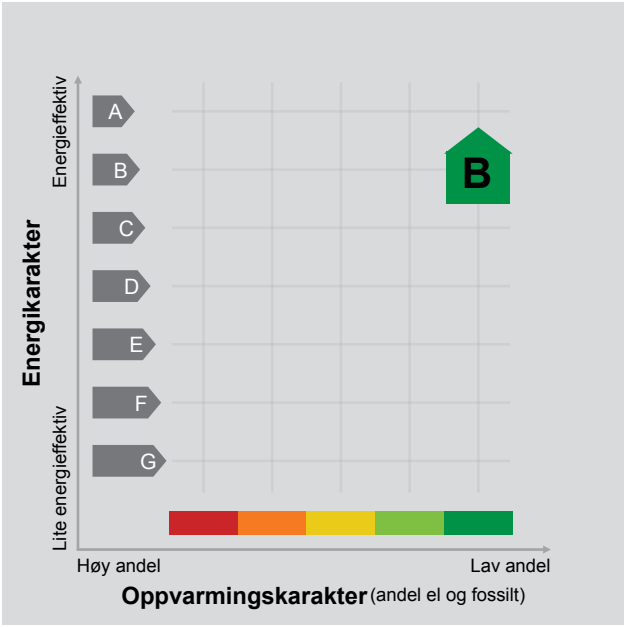
115 646 Klosterhagen 29 A Totalpris 17 000 000

62 124 KLOSTERØYA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

34 724 SKIEN kommune i snitt siste 9 mnd

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Klosterhagen 29 - BT3 - Lykke
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	3732
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5379
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300846996
Merkenummer	Energiattest-2025-73351
Dato	30.01.2025
Innmeldt av	SWECO Norge AS v/ VEGAR BØRVE ASKLAND



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2025
Bygningsmateriale:	
BRA:	2360
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klosterhagen 29A	300846996	H0101	0	0	5927
Klosterhagen 29B	300846996	H0102	0	0	5928
Klosterhagen 29C	300846996	H0103	0	0	5929
Klosterhagen 29D	300846996	H0104	0	0	5930
Klosterhagen 29E	300846996	H0105	0	0	5931
Klosterhagen 29A	300846996	H0201	0	0	5932
Klosterhagen 29A	300846996	H0301	0	0	5934
Klosterhagen 29A	300846996	H0302	0	0	5935
Klosterhagen 29A	300846996	H0303	0	0	5936
Klosterhagen 29A	300846996	H0304	0	0	5937
Klosterhagen 29A	300846996	H0305	0	0	5933
Klosterhagen 29A	300846996	H0401	0	0	5939
Klosterhagen 29A	300846996	H0402	0	0	5940
Klosterhagen 29A	300846996	H0403	0	0	5941
Klosterhagen 29A	300846996	H0404	0	0	5942
Klosterhagen 29A	300846996	H0405	0	0	5938
Klosterhagen 29A	300846996	H0501	0	0	5944
Klosterhagen 29A	300846996	H0502	0	0	5945
Klosterhagen 29A	300846996	H0503	0	0	5943
Klosterhagen 29A	300846996	H0601	0	0	5947
Klosterhagen 29A	300846996	H0602	0	0	5948
Klosterhagen 29A	300846996	H0603	0	0	5946

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Klosterhagen 29A	300846996	H0701	0	0	5950
Klosterhagen 29A	300846996	H0702	0	0	5949
Klosterhagen 29A	300846996	H0801	0	0	5951

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 512 m²
Areal tak	390 m²
Areal gulv	425 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	516 m²
Oppvarmet BRA	2 360 m²
Totalt BRA	2 360 m²
Oppvarmet luftvolum	6 380 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	26,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	07.11.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	86 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,40 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,85
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Skien (MeteoNorm)
Dato for beregning	30.1.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	SWECO Norge AS
Navn person	Vegar B. Askland

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	22,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	219 441 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	143 106 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	93,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	220 382 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	76 335 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	143 106 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	219 441 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Boligopplysninger:

Lykke og Gyldenløve borettslag
Klosterhagen 29 A
3732 SKIEN

Vår ref.: 1189/5951
Type: Borettslag
Eiere: Silje Kværne, Snorre Bjorhusdal

Organisasjonsnr: 927 808 382 **Andelsnr:** 5951

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 770**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		6 570
	Renter lån Lykke		25 784
	Reduksjon renter IN lån 4 Lykke		-25 784
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0
Måler:	189 Individuell måling oppvarming: Enhet: 189/5951 (136 - 40)		200

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	108 500 000	Klient gj. s. årsoppg.:	96 700 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161524678, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 02.03.2026: 46 850 000
Andel av saldo: 0
Neste termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.03.2043 (siste termin 30.09.2062)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 6 250 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6 250 000

Lånenummer: 15161524686, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 147
Saldo per 02.03.2026: 41 350 000
Andel av saldo: 0
Neste termin: 30.03.2026Neste avdrag: 30.12.2042 (siste termin 30.09.2062)

IN-ordning: Borettslaget har IN avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	P-plass 61, bod 48 i Sameiet Klosterøya Vest garasjer 4
Styreleder:	Ole Bjørn Lie
Adresse:	Klosterhagen 31 A
Postnr/-sted:	3732 SKIEN
Telefon:	Mob.: 91567350
E-post:	lykkeoggyldenlovebrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 000
Annen formue:	22 288	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	6 250 000
Andelsnr:	5951	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Lykke og Gyldenløve borettslag
Klosterhagen 29 A
3732 SKIEN

Vår ref.: 1189/5951
Type: Borettslag
Eiere: Silje Kværne, Snorre Bjorhusdal

Organisasjonsnr: 927 808 382

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2022
Gårds/bruksnr: 300/5379, 300/5378
Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1482.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0004727479

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	09.01.2023	SSBnr:	H0801
Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Fjernvarme/elektr.		
Heis:	Ja	BRA	148		
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	4-roms 148 kvm	P-rom	138.7

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL

Fasiliteter:

FJERNVARME
Avtale om felles fjernvarmeanlegg og målere er inngått mellom borettslagene LInd/Gyldenløve og Lykke og Klosterøya Vest garasjer 4.. Skagerak Varme er leverandør. Avregnes halvårlig..

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

GJESTEPARKERING
Beboerne på Klosterøya Vest har etablert et system for gjesteparkering, og dette må registreres i App «Parkeringsselskapet». Nye beboere må registreres inn med sitt telefonnummer for å få tilgang til å legge inn parkering for sine gjester. Informasjon om gjesteparkering og app, og registrering av nye beboeres telefonnummer meldes til styreleder i borettslaget.

PARKERINGSPLASS/BODER:
Parkeringsplass/bod bes sjekket med styret i Sameiet Klosterøya Vest Garasjer 4.
Garasjeplasser/boder er organisert i eget sameie, Sameiet Klosterøya Vest Garasjer 4, org.nr. 929 931 998. Den enkelte må betale felleskostnader for garasjeplass/bod til sameiet (ikke inkl. i felleskostn. brl). Ved salg av bolig med garasjeplass/bod må også andelen i garasjelaget tinglyses over på kjøper.
Ved omsetning av garasjeplass/bod blir det beregnet et gebyr for eierskiftet av denne (dette kommer i tillegg til eierskiftegebyr for salg av leiligheten).

Boligopplysninger:

Lykke og Gyldenløve borettslag	**Vår ref.:**	1189/5951
Klosterhagen 29 A	**Type:**	Borettslag
3732 SKIEN	**Eiere:**	Silje Kværne, Snorre Bjorhusdal

Organisasjonsnr: 927 808 382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV/INTERNETT
Borettslagets kabel-tv og internett leveres av Viken Fiber AS og er inkludert i felleskostnader.

Annen informasjon:

VEDTEKTER

for

Gyldenløve og Lykke borettslag

org. nr. 928 274 632

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 20.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lind borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske selskaper som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/generalforsamlingen. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, platting, levegg o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.
(6) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(7) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Parkering

(1) Alle andelseiere disponerer parkeringsplass i egen anleggseiendom i garasjeanlegg i U1.

(2) Parkeringskjelleren er etablert som en egen anleggseiendom. Anleggseiendommen i kjelleren er organisert som et eget sameie, og bruksrett til parkeringsplass og bod følger av eierskap til eierandel i anleggseiendommen. Sameier i anleggseiendommen, med bruksrett til garasjeplass, kan leie ut og selge eierandelen i tråd med vedtektene i garasjesameiet i anleggseiendommen.

(3) Handicap-plasser
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom andelseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(4) Styret i borettslaget har også rett til å omdisponere parkeringsplassene av hensyn til en fornuftig forvaltning av eiendommen, herunder for eksempel etablering av nye handicap-plasser eller flytting av plasser av driftsmessige hensyn.

(5) Det følger av vedtektene til sameiet i anleggseiendommen, at styret i sameiet har samme rett til å omdisponere parkeringsplassene av hensyn til en fornuftig forvaltning av eiendommen som beskrevet over.

4-3 Boder

(1) Andelseierne har bod i anleggseiendom i kjeller (U1). Bodene utgjør en eierandel i sameiet i anleggseiendommen. Denne eierandelen kan ikke selges separat, men må overdras sammen med andelen i borettslaget. Dette følger også av vedtektene til garasjesameiet/anleggseiendommen.

(2) Utbygger forbeholder seg eiendomsrett til boder som ikke er solgt ved overtakelse av første bolig i borettslaget. Disse kan utbygger selge til andelseiere i Lykke og Gyldenløve borettslag og Lind borettslag.

4-4 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som pergola, 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) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(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 generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Særlige bestemmelser

12-1 Uteområde

Leilighetene i 1 etasje har eksklusiv bruksrett til det av fellesarealene som naturlig tilhører dem, frem til tomtegrensen. jf Landskapsplan REV B, datert 14.06:2021.

13. Særskilte bestemmelser

13-1 Flere byggetrinn

Tomta utvikles i to salgstrinn. Gyldenløve og Lykke borettslag første salgstrinn består av 15 enheter. Andre salgstrinn består av 25 enheter.

ORDENSREGLER
FOR
Lykke og Gyldenløve borettslag

Vedtatt av styret 27. februar 2023

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Regler for innkjøring og parkering må anses som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og aldri etter kl.21. På lørdager før kl.10.00 og etter kl.18.00 samt søndager og helligdager skal støyende arbeid ikke gjennomføres.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, banking av tepper og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- snø og is må fjernes fra balkonger på forsvarlig måte.

- det skal være fast installert elektrisk anlegg i bod på balkong dersom det plasseres utstyr som krever strøm, f.eks. kjøleskap. Det er ikke lov å benytte skjøteledninger til dette. Beboere må bekoste dette selv.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene både inne og ute.

Søppel sorteres som restavfall, plast og papir, og kastes i beholder merket for formålet. Glass og metall kastes også i egne beholdere merket for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelbeholderne.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres ute. Det er anvist plasser for sykler i garasjeanlegg.

Fellesdører skal alltid være låst i fellesarealer hvor det er lysbryter.

5. Kjøring og parkering

Det er innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er heller ikke ikke tillatt å kjøre inn på gårdsplass for å slippe av/hente personer, f.eks ved bruk av taxi dersom man ikke har spesielle behov.

6. Dyrehold

Det er tillatt med hund/katt i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

SKIEN KOMMUNE

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171
3915 PORSGRUNN

Lars Erik Gabrielsen

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	20/08406-139	24.04.2023

Gbnr 300/5379 - Klosterhagen 29 A,B,C,D,E - Ferdigattest - REVIDERT

Tillatelse til tiltaket er gitt:	05.01.2021 i sak 767/21 23.09.2021 i sak 661/21 12.05.2022 i sak 348/22
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Boligbygg – 4.3
Bygningsnummer:	300846996
Bruksareal (BRA)	2333 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 05.04.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 05.01.2023.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Hanne Stensrød
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Klosterøya Vest AS /v Heidi Lunde
Forvaltning og service /v Sissel Reiersen Mella
Grenland Brann og Redning IKS



Fasade vest 4_3
1 : 100



Fasade øst bygg 4_3
1 : 100

Tegn. nr.:		Rev.:
A45-00-01		D

Rev.:		Dato:
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Nabovarsel	28.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
A	Underlag til premisskdgivere	29.09.20

12.11.2020
13:37:24

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Fasade bygg 4_3 rammesøknad

Fase:			
Mål:	1 : 100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	09/08/16

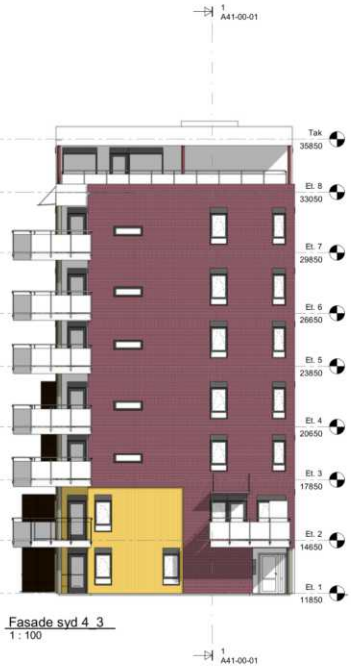
Tegn. nr.:	Rev.:
A45-00-01	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1909
Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borvebborchsenius.no

12.11.2020 13:37:24



Fasade nord 4_3
1 : 100



Fasade syd 4_3
1 : 100

Tegn. nr.:		Rev.:
A45-00-02		D

Rev.:		Dato:
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Nabovarsel	28.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
A	Underlag til premisskdgivere	29.09.20

12.11.2020
13:37:35

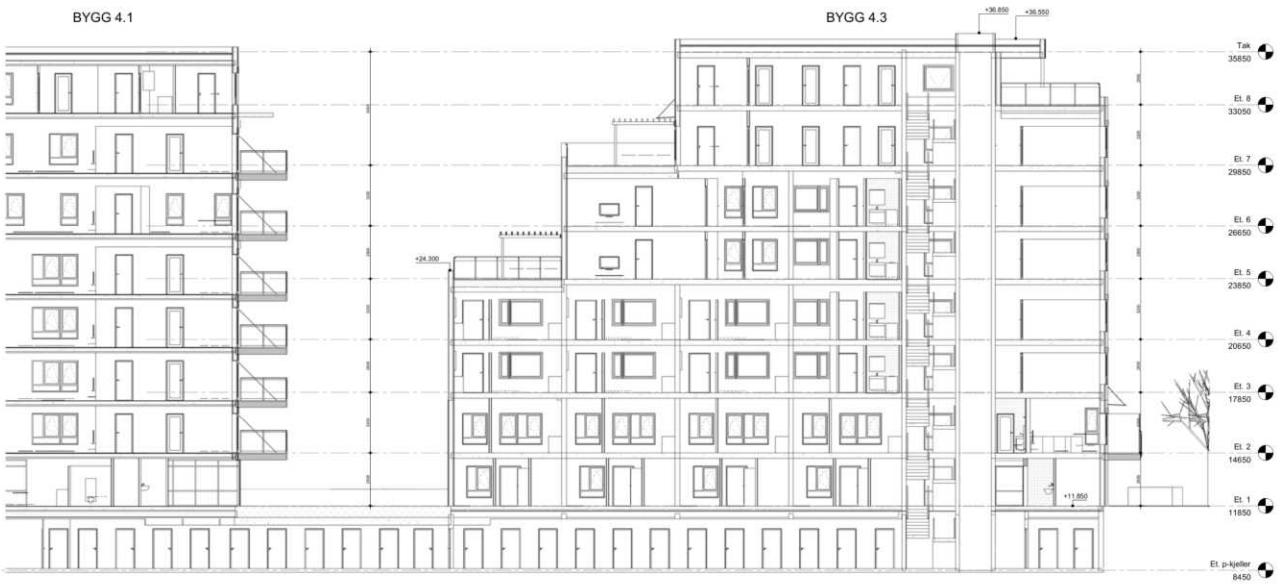
Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Fasade bygg 4_3 rammesøknad

Fase:		
Mål:	1 : 100	
Tegnet av: Author		Kontrollert av: Checker
J.nr.:	5340-00	Dato: 09/08/16
Tegn. nr.:		Rev.:
A45-00-02		D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1909
Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3515 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:37:35



Tegn. nr.:		Rev.:
A41-00-01		E

Rev.:		Dato:
E	Rammesøknad	16.11.20
D	Nabovarsel	28.10.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premisseråd/givere	14.10.20
A	Underlag til premisseråd/givere	29.09.20

12.11.2020
13:37:14

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Snitt A-A 4_3 rammesøknad

Fase:		
Mål:	1 : 100	
Tegnet av: Author		Kontrollert av: Checker
J.nr.:	5340-00	Dato: 03/18/19
Tegn. nr.:		Rev.:
A41-00-01		E

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1909

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:37:14



4.3 LEILIGHETSOVERSIKT (BRA)			
Level	Name	Comments	Area
Et. 1	4.3 leilighet 101	4-ROMS/townhouse	118.2 m²
Et. 1	4.3 leilighet 102	4-ROMS/townhouse	112.4 m²
Et. 1	4.3 leilighet 103	4-ROMS/townhouse	112.4 m²
Et. 1	4.3 leilighet 104	4-ROMS/townhouse	112.4 m²
Et. 1	4.3 leilighet 105	4-ROMS/townhouse	111.7 m²
Et. 2	4.3 leilighet 201	1-ROMS	29.4 m²
Et. 3	4.3 leilighet 301	3-ROMS	73 m²
Et. 3	4.3 leilighet 302	3-ROMS	72.6 m²
Et. 3	4.3 leilighet 303	2-ROMS	50.5 m²
Et. 3	4.3 leilighet 304	2-ROMS	50.5 m²
Et. 3	4.3 leilighet 305	2-ROMS	50.1 m²
Et. 4	4.3 leilighet 401	3-ROMS	73 m²
Et. 4	4.3 leilighet 402	3-ROMS	72.6 m²
Et. 4	4.3 leilighet 403	2-ROMS	50.5 m²
Et. 4	4.3 leilighet 404	2-ROMS	50.5 m²
Et. 4	4.3 leilighet 405	2-ROMS	50.1 m²

4.3 LEILIGHETSOVERSIKT (BRA)			
Level	Name	Comments	Area
Et. 5	4.3 leilighet 501	3-ROMS	73 m²
Et. 5	4.3 leilighet 502	3-ROMS	72.6 m²
Et. 5	4.3 leilighet 503	2-ROMS	104.1 m²
Et. 6	4.3 leilighet 601	3-ROMS	73 m²
Et. 6	4.3 leilighet 602	3-ROMS	72.6 m²
Et. 6	4.3 leilighet 603	2-ROMS	104.1 m²
Et. 7	4.3 leilighet 701	3-ROMS	73 m²
Et. 7	4.3 leilighet 702	4-ROMS	132.4 m²
Et. 8	4.3 Leilighet 801	4-ROMS	147.3 m²
Grand total: 25			2042.3 m²

Tegn. nr.: A22-01-20 Rev.: D

Rev.:		Dato:
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20

12.11.2020
13:34:36

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 1 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	10/31/19

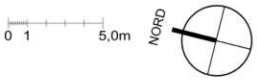
Tegn. nr.: A22-01-20 Rev.: D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:34:36





4.3 balkonger/uteplasser		
Level	Name	Area
Et. 1	balkong/uteplass 101	11 m²
Et. 1	balkong/uteplass 102	8.6 m²
Et. 1	balkong/uteplass 103	8.6 m²
Et. 1	balkong/uteplass 104	8.6 m²
Et. 1	balkong/uteplass 105	8.6 m²
Et. 2	balkong/uteplass 101	13.1 m²
Et. 2	balkong/uteplass 102	8.1 m²
Et. 2	balkong/uteplass 102	7.7 m²
Et. 2	balkong/uteplass 103	8.1 m²
Et. 2	balkong/uteplass 103	7.7 m²
Et. 2	balkong/uteplass 104	8.1 m²
Et. 2	balkong/uteplass 104	7.7 m²
Et. 2	balkong/uteplass 105	8.1 m²
Et. 2	balkong/uteplass 105	6.9 m²
Et. 3	balkong/uteplass 301	13.1 m²
Et. 3	balkong/uteplass 302	14 m²
Et. 3	balkong/uteplass 303	8.1 m²
Et. 3	balkong/uteplass 304	8.1 m²
Et. 3	balkong/uteplass 305	8.1 m²

4.3 balkonger/uteplasser		
Level	Name	Area
Et. 4	balkong/uteeplass 404	8.1 m²
Et. 4	balkong/uteplass 401	13.1 m²
Et. 4	balkong/uteplass 402	14 m²
Et. 4	balkong/uteplass 403	8.1 m²
Et. 4	balkong/uteplass 405	8.1 m²
Et. 5	balkong/uteplass 501	13.1 m²
Et. 5	balkong/uteplass 502	14 m²
Et. 5	balkong/uteplass 503	42.8 m²
Et. 6	balkong/uteplass 504	29.5 m²
Et. 6	balkong/uteplass 601	13.1 m²
Et. 6	balkong/uteplass 602	14 m²
Et. 7	balkong/uteplass 701	13.1 m²
Et. 7	balkong/uteplass 702	14 m²
Et. 7	balkong/uteplass 702	76.1 m²
Et. 8	balkong/uteplass 801	13.5 m²
Et. 8	balkong/uteplass 801	61.8 m²
Grand total: 35		528.5 m²

Tegn. nr.: A22-02-20 Rev.: D

Rev.:		Dato:
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20

12.11.2020
13:34:41

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 2 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

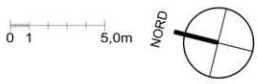
Tegn. nr.: A22-02-20 Rev.: D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:34:41





Tegn. nr.:		Rev.:
A22-03-20		D
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20
Rev.:		Dato:

12.11.2020
13:34:49

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 3 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

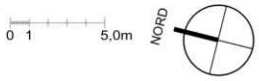
Tegn. nr.:	Rev.:
A22-03-20	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:34:49





Tegn. nr.:		Rev.:
A22-04-20		D
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20
Rev.:		Dato:

12.11.2020
13:34:56

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 4 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

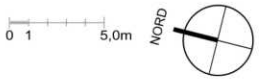
Tegn. nr.:	Rev.:
A22-04-20	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:34:56





Tegn. nr.:		Rev.:
A22-05-20		D

D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20
Rev.:		Dato:

12.11.2020
13:35:03

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 5 etasje 4-3

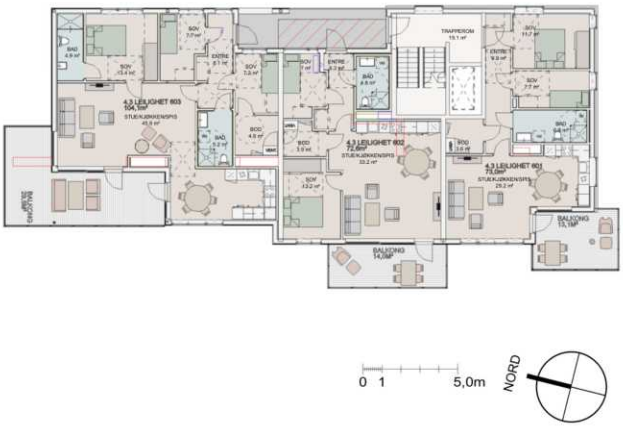
Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

Tegn. nr.:	Rev.:
A22-05-20	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:35:03



Tegn. nr.:		Rev.:
A22-06-20		D

D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20
Rev.:		Dato:

12.11.2020
13:35:09

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 6 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

Tegn. nr.:	Rev.:
A22-06-20	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13.35.09



0 1 5,0m NORD

Tegn. nr.: A22-07-20 Rev.: D

Rev.		Dato
D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20

12.11.2020
13:35:16

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 7 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	A1 1:50/ A3 1:100		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	11/01/19

Tegn. nr.: A22-07-20 Rev.: D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:35:16



0 1 5,0m NORD

Tegn. nr.:		Rev.:
A22-08-01		D

D	Rammesøknad	16.11.20
C	Mindre endringer etter tilbakemeldinger	26.10.20
B	Mindre endringer etter tilbakemelding fra byggherre og premissrådgivere	14.10.20
A	Underlag til premissrådgivere	29.09.20
Rev.:		Dato:

12.11.2020
13:35:24

Klosterøya Vest
KLV 4 og 5

Plan 8 etasje 4-3

Fase:			
Mål:	1 : 200		
Tegnet av:	Author	Kontrollert av:	Checker
J.nr.:	5340-00	Dato:	09/11/20

Tegn. nr.:	Rev.:
A22-08-01	D

BØRVE BORCHSENIUS
Arkitektur siden 1889

Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

12.11.2020 13:35:24

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5378	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klosterhagen 31A 3732 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Detaljreguleringsplan for Klosterøya sør			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Tunell
- Innsjø
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpGrense
- A Påskrift reguleringsplan
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Avkjørsel
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Flomfare
- Bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Høyspenningsanlegg
- Flomfare
- RbFormålOmråde
- Gate med fortau
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Offentlig friområde
- Annet kombinert formål
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5379	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klosterhagen 29A 3732 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 3
- Innmålt tre
- Mast
- Teiggrense generert
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fortau
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Annet gjerde
- Rørgate
- Trapp
- Veg
- Forsenkningskurve
- Innsjø
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Kvikkleire - Middels
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant undergang
- Sti
- Takoverbygg
- Annen næring
- Frittstående mur
- Rørgate
- Gang- og sykkelveg
- Innsjøkant
- Høydekurve 5m
- Anleggsområde
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Anleggseiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangfelt
- Bygning tiltak - punkt
- Udefinerte bygg
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Parkdetalj
- Vegundergang
- Toppunkt
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Industrianlegg

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Klosterhagen 29A

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	14 min 1.2 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Klosterøya Næringspark AS 2	5 min
Klosterøya Næringspark AS 2	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Klosterøya Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

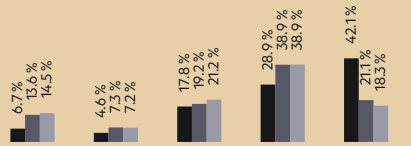
BARNEHAGER

Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1.1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min 1.4 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Klosterfoss	7 min
Rema 1000 Arkaden	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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Gimsøy skole - gymsal	13 min
Gjemsøsletta	13 min
SATS Klosterøya	5 min
MOVA Skien	11 min

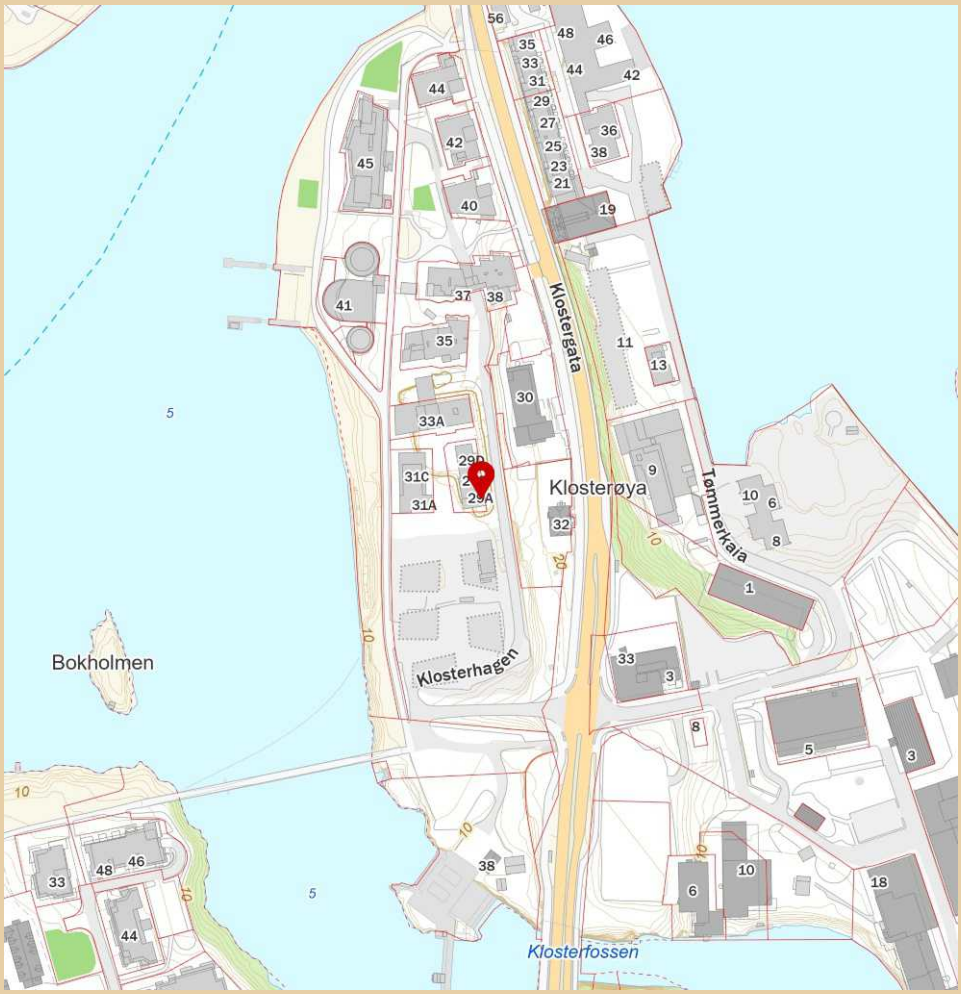
Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

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

Klosterhagen 29A

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	14 min 1.2 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km	
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	12 min 1 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	5 min 2.5 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 0.6 km	
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 2.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Klosterøya Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	51 min	

BARNEHAGER

Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1.1 km	
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min 1.4 km	
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	18 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Klosterfoss	7 min
Rema 1000 Arkaden	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Arkaden Skien Storsenter	10 min
Apotek 1 Svanen Skien	10 min
Skien Vinmonopol	15 min

SPORT

Gimsøy skole - gymsal	13 min
Gjemsøsletta	13 min
SATS Klosterøya	5 min
MOVA Skien	11 min

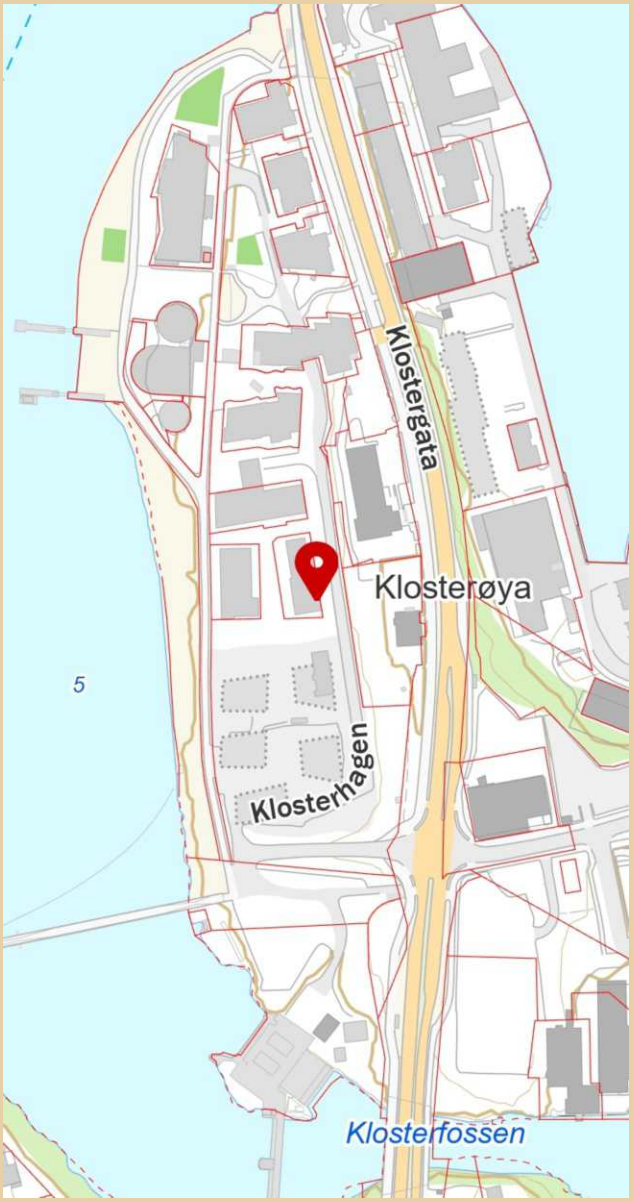
Støynivået
Lite støynivå 84/100

Gateparkering
Lett 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klosterhagen 29A, 3732 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5379, andelsnr. 5951 i LYKKE OG GYLDENLØVE BORETTSLAG og Gnr. 300, Bnr. 5274, andelsnr. 5951 i LYKKE OG GYLDENLØVE BORETTSLAG og Gnr. 300, Bnr. 5376, andelsnr. 5951 i LYKKE OG GYLDENLØVE BORETTSLAG, Skien kommune.

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
