



aktiv.

P.A. Munchs gate sør 37A, 3717 SKIEN

**Selveierleilighet i 1. etasje med
sentral beliggenhet i Skien | Svært
påkostet i 2021 | Utestue fra 2024
| 3 soverom.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Felleskostn.: Kr 900,-
Selger: Erlend Johannesen-Berg
Pernille Flatner Ask

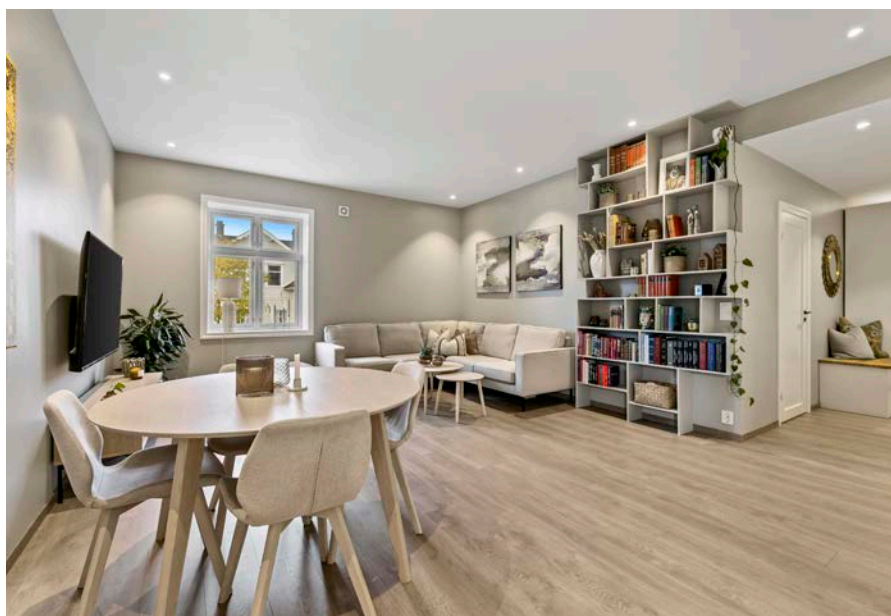
Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 185/196 kvm
Tomtstr.: 698.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 2893
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1317250120

Selveierleilighet i 1. etasje med sentral beliggenhet i Skien | Svært påkostet.

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere – P.A. Munchs gate sør 37A. En flott selveierleilighet med en sentral beliggenhet i Skien. Leiligheten ble betrakelig påkostet i 2021, og med en ny utestue fra 2024. Her får du både et moderne bad, kjøkken med kjøkkenøy, 3 gode soverom med fine overflater.

Er du på utkikk etter en selveier leilighet, sentralt i Skien med moderne interiør og innredning på kjøkken og bad?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	77
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Kjeller.

1. etasje

BRA-i: 114 m² Entré/hall, gang til kjeller, tre soverom, bad, kjøkken, stue og bod.

BRA-e: 11 m² Utestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m² Nordvestvendt terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

698.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt for sameiet på ca. 698 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til P.A. Munchs gate sør 37A – en pen selveierleilighet med sentral beliggenhet i Skien sentrum.

Området fremstår som godt etablert, med hovedsakelig eldre og sjarmerende boligbebyggelse. Det er gangavstand til Skien sentrum, barnehager og skoler, offentlig transport, dagligvarebutikker, treningssenter, kino samt friarealer som Lundedalen og Bakkestranda, med flere rekreasjonsmuligheter. Videre er det kort vei til både Arkaden og Herkules kjøpesenter, som byr på et bredt utvalg av butikker, klesforretninger, restauranter m.m.

Nærmeste bussholdeplass ligger rett ved leiligheten og er kalt P.A. Munchs gate. For et utvidet kollektivtilbud er det kort vei ned til Landemannstorget, som er bussentralen i Skien hvor det går busser rundt om i Grenland og Telemark – praktisk for både pendling, skole og fritid.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv eiendomsmegling.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Brekke barnehage (1-5 år) 700 meter
- Lundedalen barnehage (1-5 år) 700 meter
- Tabernaklets barnehage (1-5 år) 800 meter

Skoler:

- Lunde barneskole (1-7 kl.) 13 min 1 km
- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 14 min 1.2 km
- Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 17 min 1.5 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 1.3 km
- Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 15 min 1.3 km
- Skien videregående skole 6 min 2.3 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann sin overordnet vurdering av leiligheten er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Bygget er i henhold til rapporten oppført på grovstøpt fundament mot grunn, samt støpt grunnmur av steinblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående sveitserkledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2021. Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 14 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 06.10.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: han hadde membran og flis arbeid

Arbeid utført av: Skien rørlegger forretning AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Badet ble bygd opp nytt av entreprenør,

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble bruksendring fra næring til bolig.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: bytta alle rør fra kjelleren og opp.

Arbeid utført av: VB Skien Rørleggerforretning.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Grunnmuren er ikke drenert, og ved mye regn kommer det inn litt vann i kjelleren, nederst i venstre hjørne mot nedløpe til taket. (vil hjelpe med lokal utbedring av dette hjørne ute).

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: Komplet nytt anlegg.

Arbeid utført av: Claussen Elektro AS.

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

Svar: Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elbil lader monter av Claussen Elektro AS.

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

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

Beskrivelse: Sto ansvarlig, og vi utførte arbeidet, en med svennebrev.

Arbeid utført av: Byggmester Pål J Berg AS.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller eierskifterapporten fra takstmann.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere – P.A. Munchs gate sør 37A. En koselig og moderne leiligheten som ble betrakelig påkostet i 2021, og ny utestue fra 2024.

Leiligheten inneholder: Entré/hall, gang til kjeller, tre soverom, bad, kjøkken, stue, bod,

kjeller og en nordvestvendt terrasse.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken fra 2021 med praktisk kjøkkenøy. Innredningen er hvit med profilerte fronter på både over- og underskap, og har benkeplate i laminat med elegant marmormønster på både kjøkkenøy, benkeflate og veggfelt over benk. Kjøkkenet er utstyrt med kompositt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår som velholdt og i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Kjøkkenet har aquastop, komfyrvakt, normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår som moderne og funksjonelt. Rommet har flislagte gulv og vegger og fremstår høyst moderne med downlights i himlingen som gir godt lys. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Det er servant i innredning med to skuffer, og et moderne rundt speil med belysning plassert over vasken. Sluk og klemring er av plast, med synelig slukmansjett under klemting. Membranen er fra 2021.

Fra takstmann: Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Tekniske installasjoner:

- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 14 kurser iht oversikt. Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.
- Varmtvannsbereder er fra 2021 på 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring med sluk i gulv.
- Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt. Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv.
- Vanninstallasjonen på kjøkkenet er fra 2021.

Er du på utkikk etter en selveier leilighet, sentralt i Skien med moderne interiør og innredning på kjøkken og bad?

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Leiligheten ble renovert.

2023- Lagt plen og bygd platting.

2024- Bygd utestue.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Komplette ny anlegg i 1 og 2 etg. Kjeller er tilkoblet gammelt anlegg.
- Garantiskjema for varmekabler.

Parkering

- Leiligheten disponerer tre parkeringsplasser, uteareal, og hage har seksjon 1 bruksrett over. Disse er nummerert 1, 2 og 3. Alle kostnader ifm. vedlikehold av dette dekkes av eier av seksjon 1.
- En parkeringsplass har seksjon 2 bruksrett til og må vedlikeholde.
- En felles parkering/gjeste parkering/HC parkering.
- En bruksrett varer etter loven i 30 år. Se mer under "Sameiet".

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmepumpe på kjøkkenet, og varmekabler på bad og gang.

Info strømforbruk

Dagens eier opplyser om et estimert strømforbruk på ca. 7900 kw/h i 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 24 204

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger og utgjør pt. ca. kr. 2 017,-.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 661 573

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 646 292

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

118/306

Felleskostnader inkluderer

Sparing i felles fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. Felleskostnadene dekker også forsikring.

Fellesutgiftene økte etter årsmøte 02.05.2025 fra kr 600,- til kr 900,- pr mnd.

Formål: Bygge opp en økonomisk buffer til fremtidig vedlikehold, spesielt utvendig maling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 900

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Pa Munchs gate Sør 37

Organisasjonsnummer

928142973

Om sameiet

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Boligen er én av totalt 4 seksjoner og inngår som en del av et eierseksjonssameie.

Fra vedtektene:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold og andre fellesutgifter av eiendommens fordeles etter sameiebrøken.

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale

til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Uteareal, 3 parkeringsplasser og hage disponeres (har bruksrett) av seksjon 1, alle kostnader ifm. vedlikehold av dette dekkes av eier av seksjon 1

En parkeringsplass hører til (har bruksrett) seksjon 2 i 2. etg.

En felles parkering/gjeste parkering/HC parkering.

I boligsameier kan det i vedtektene fastsettes at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deles av fellesarealene i inntil 30 år (eksklusiv bruksrett). Dette er et unntak fra lovens utgangspunkt om at fellesarealet kan brukes av alle seksjonseierne i fellesskap. Seksjon 1 har bruksrett til uteareal og 3 parkeringsplasser. Imidlertid må det her skilles mellom eierskap og bruksrett. At en seksjonseier har eksklusiv bruksrett til et fellesareal, innebærer ikke at denne seksjonseieren rent faktisk eier dette arealet alene. Arealet er fortsatt eid av alle seksjonseierne sammen etter sameiebrøken (ideell andel), og det er derfor ikke mulig å hevde eierskap til bestemte deler av uteområdet. Imidlertid er det kun den enkelte seksjonseieren som har rett til å bruke det nærmere definerte arealet.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l. Dyrehold er tiltatt.

Regnskap/budsjett

Økonomien for 2024 ble gjennomgått og godkjent på styremøte den 02.05.2025.

Inntektene for 2024 var felleskostnader på totalt kr 19 495,-. Utgiftene var på felles forsikring på kr 19 821,-. Det gav ett underskudd på kr 326,-. Dette ble dekt av tidligere års overskudd.

Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene som følger:

- Store leiligheter: fra kr 600,- til kr 900,- pr. mnd.
- Små leiligheter: fra kr 200,- til kr 300,- pr. mnd.

Formål: Å Bygge opp en økonomisk buffer til fremtidig vedlikehold, spesielt utvendig maling.

Det undersøkes gjeldene bygningsforsikring og egenandeler. (Forrige mulighet var i august, er bindene på ett år av gangen). Det utarbeides forslag til rutiner for håndtering av skader og forsikringssaker.

Styret skal sende søknad om å etablere boder på sørsiden av bygget. Det skal undersøkes hvilke krav som gjelder for plassering og utforming.

Det ble vedtatt å montere nye nummerskilt i sort. Styret følger opp bestilling og montering.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tiltatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 2893, seksjonsnummer 1 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

1998/8950-2/101 Rettsbok

16.07.1998

rettighetshaver:Knr:3807 Gnr:300 Bnr:4299

OVERSKJØNN SAK 96-00135 B v/Agder lagmannsrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 3807-300/2893

Gjelder denne registerenheten med flere

Kartverket opplyser at de ikke har denne servituten.

Med stor sannsynlighet gjelder det adkomst for naboen til sin eiendom ved siden av parkeingsplassen til denne eiendommens vestre side.

2021/191146-1/200 Seksjonering

16.02.2021 21:00

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/306

Servituten gjelder seksjonering. Se vedlagte seksjoneringspapirer.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 15.12.2021. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.12.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet både offentlig vann og avløp. Eiendommen er tilknyttet offentlig veinett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i "Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum" datert 16.06.2011 er avsatt til bevaring kulturmiljø, nåværende boligbebyggelse, ras- og skredfare, nåværende veg.

I "Kommuneplanens arealdel" datert 02.05.2024 er det avsatt til nåværende boligbebyggelse, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, flomfare, gul sone iht T-1442, og ras- og skredfare.

Eiendommen ligger i et regulert område i henhold til "Reguleringsplan for R. Ørnsøgt./ Schweigaardsgt med tilliggende arealer. Nordre bydel" datert 20.10.1994. Reguleringsformålet er kontor, kjørevei og felles avkjørsel. Eiendommen ligger under reguleringsplan kartet, under 'Kontor'. Det er gitt dispensasjon fra reguleringsformål næring (kontor) for eiendommen. Eiendommen godkjennes til formål bolig. Et lite areal av av eiendommen, ligger under kartet på "kvikkleire".

BYA maks 30%

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen. Alle reguleringsplaner kan fås i sin helhet ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele leiligheten leies ut.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

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

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

96 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 897 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 899 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 1,8 % av salgssummen, v/salg på 3 790 000 - kr. 68 220,-
Kommunale opplysninger - kr. 3.000,-
Markedspakke - kr. 12 900,-
Oppgjørshonorar - kr. 6 000,-
Eiendomsregister og elektronisk signering - kr. 2.900,-
Tilrettelegging - kr. 15 900,-
Visning/overtakelse pr stk - kr. 3 500,-
Sikring - kr. 545,-
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder - kr. 4 500,-
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk - kr. 290,-

Total - kr. 117 755,-

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

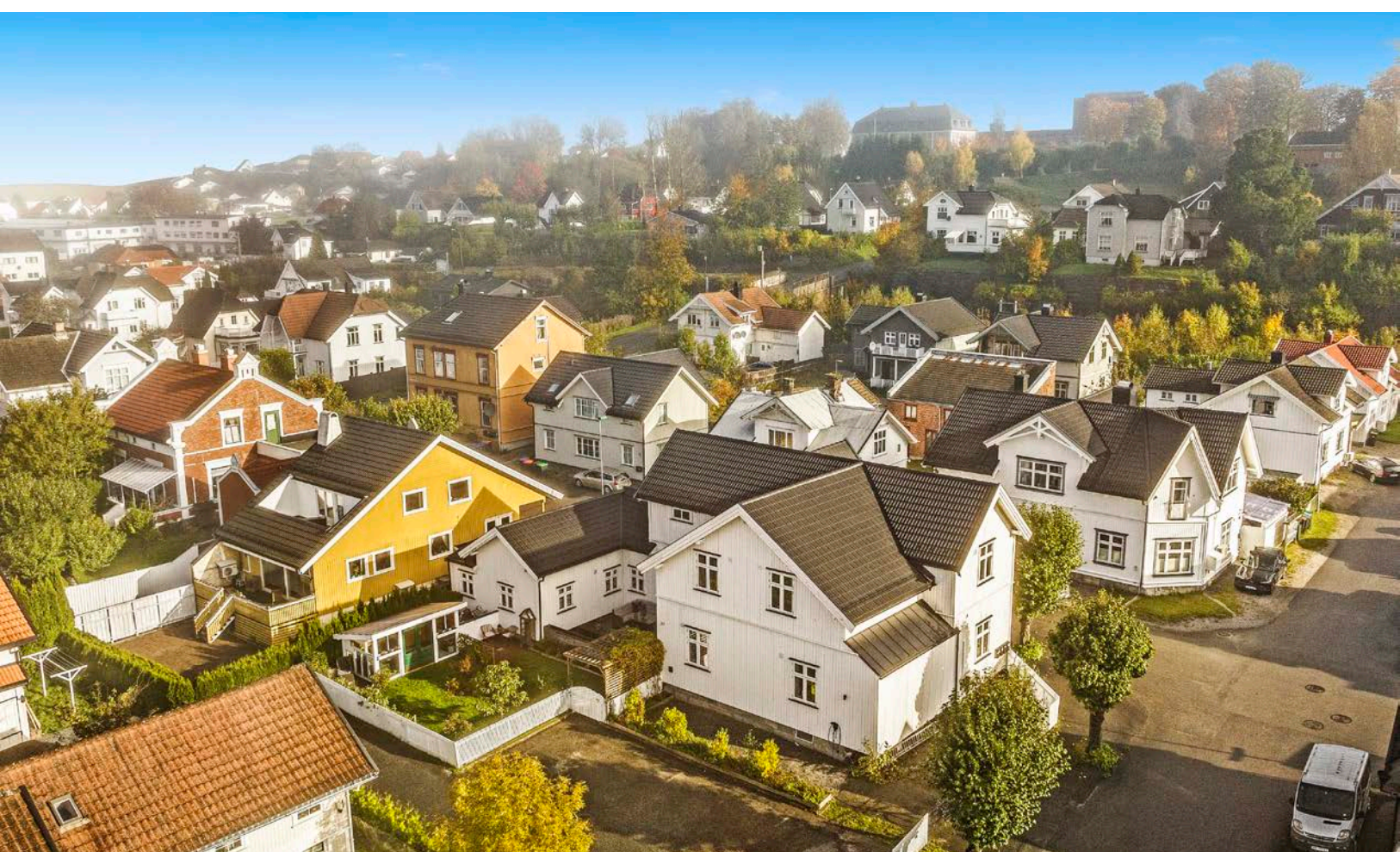
Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

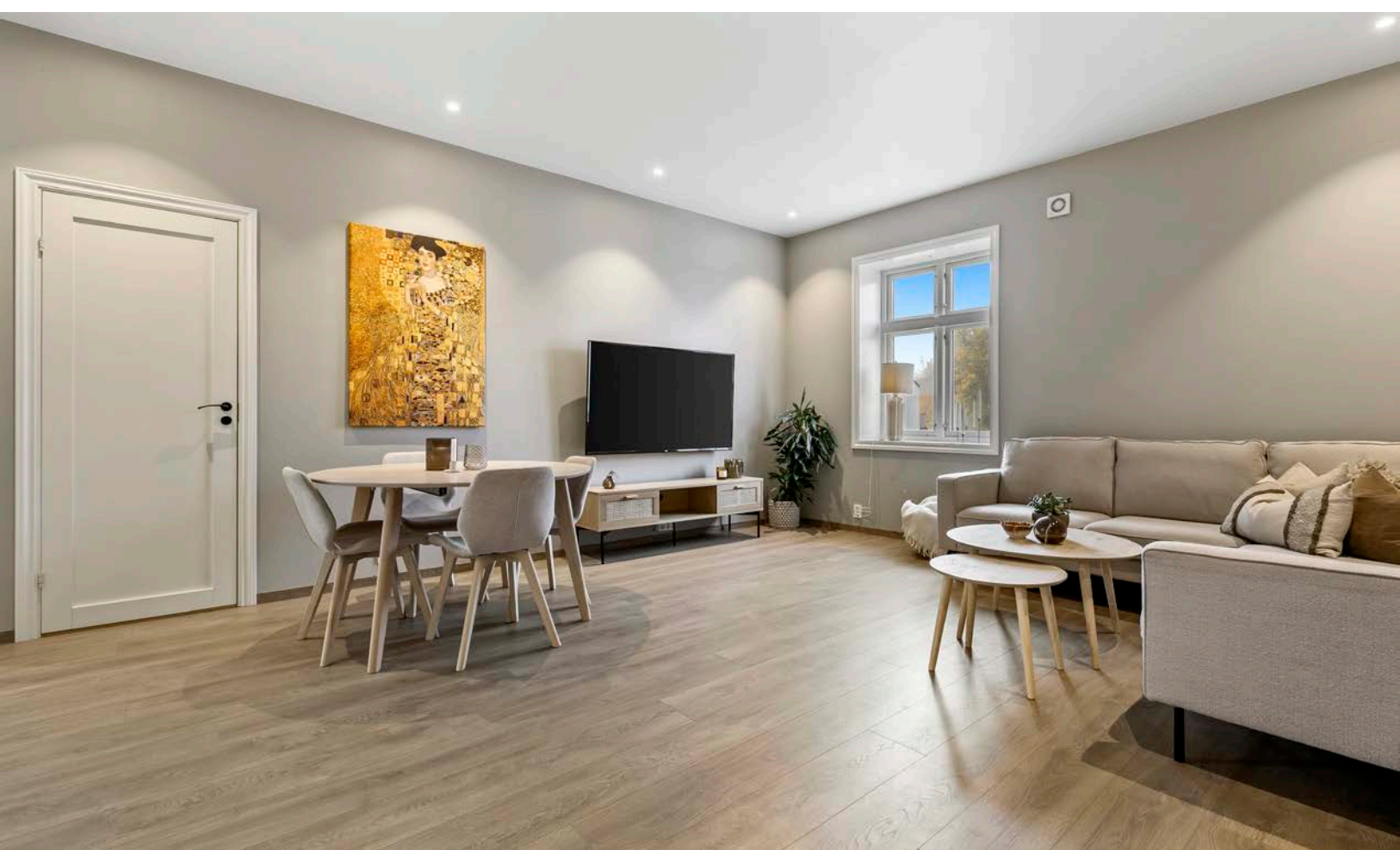
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

24.10.2025





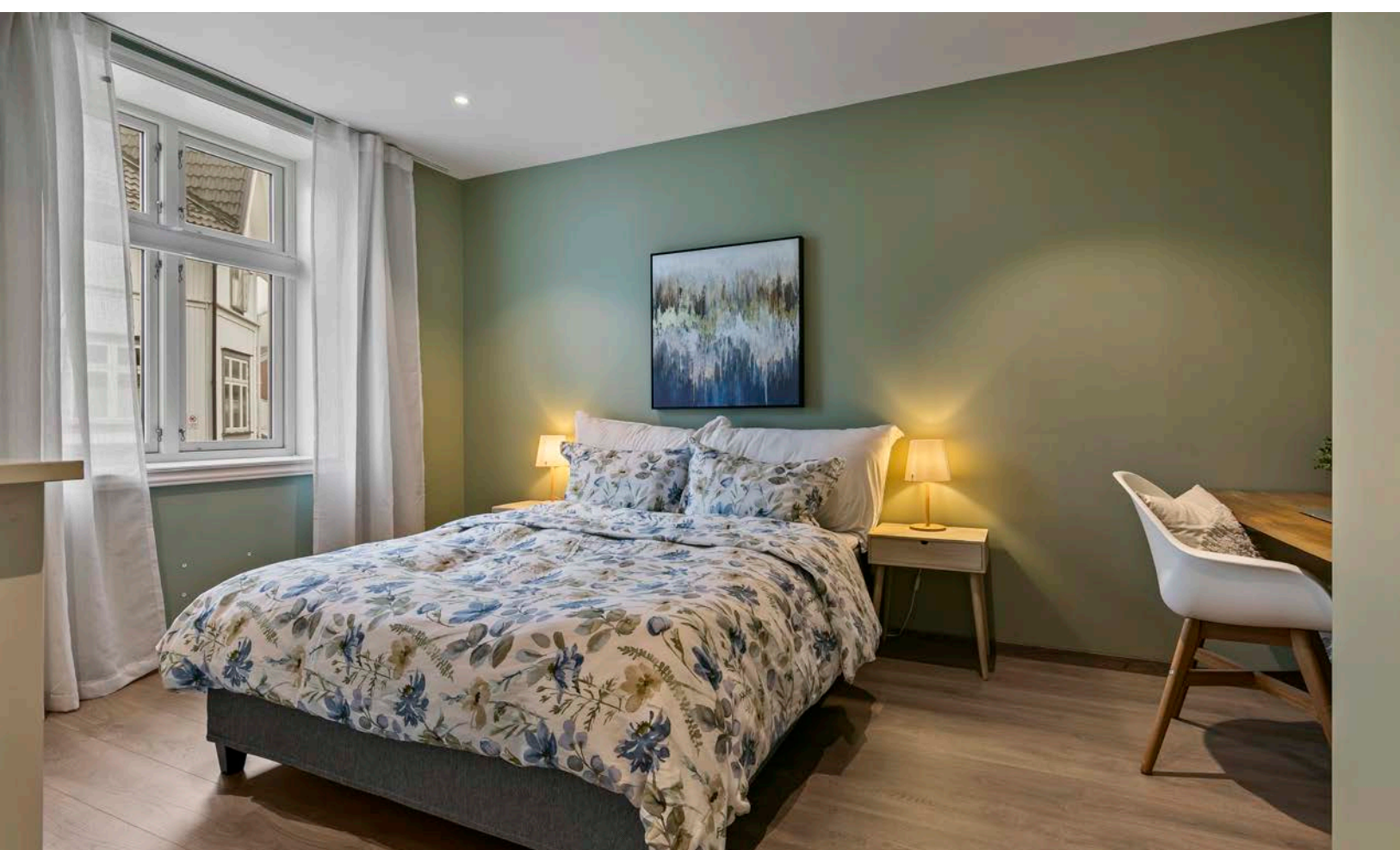




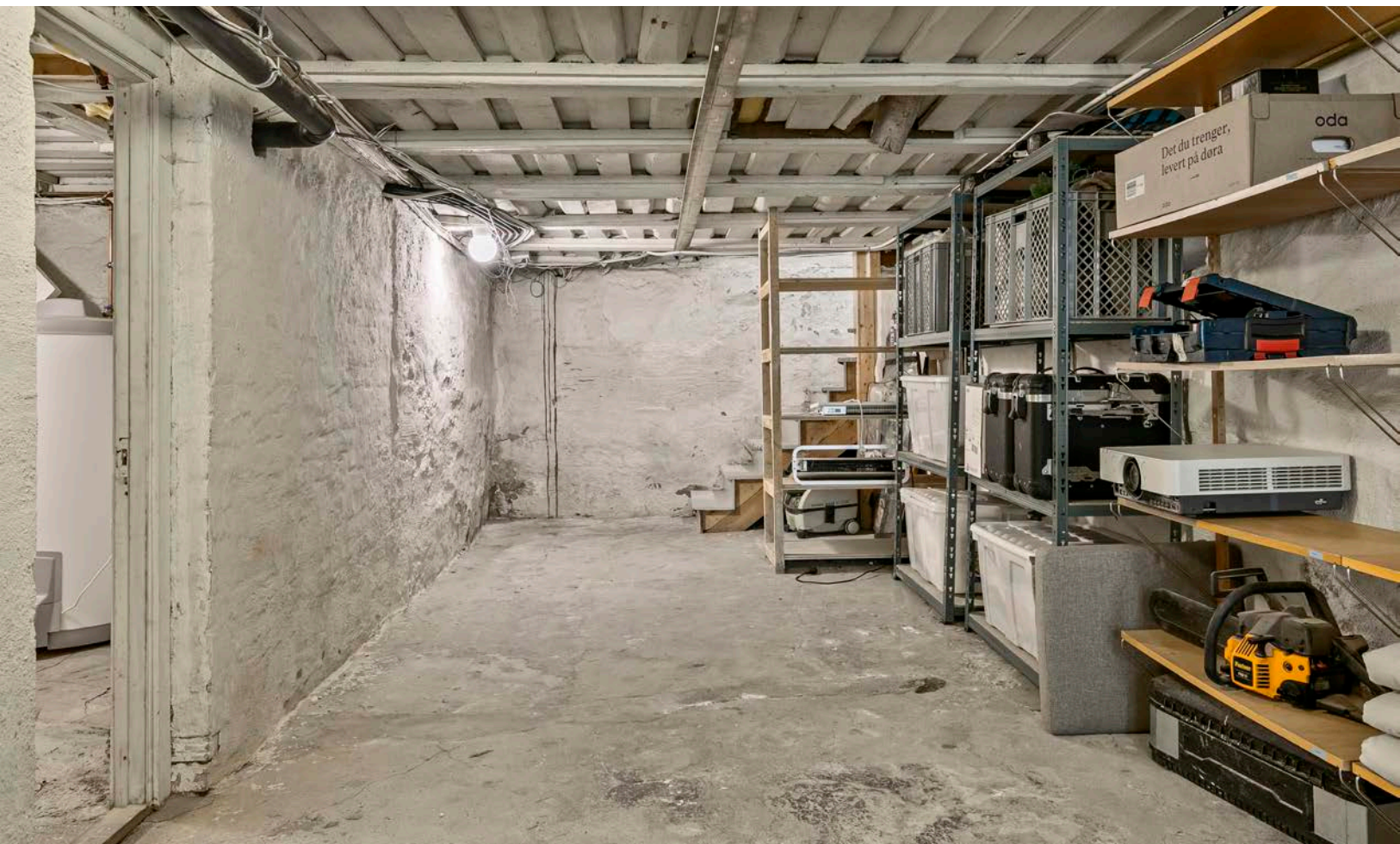














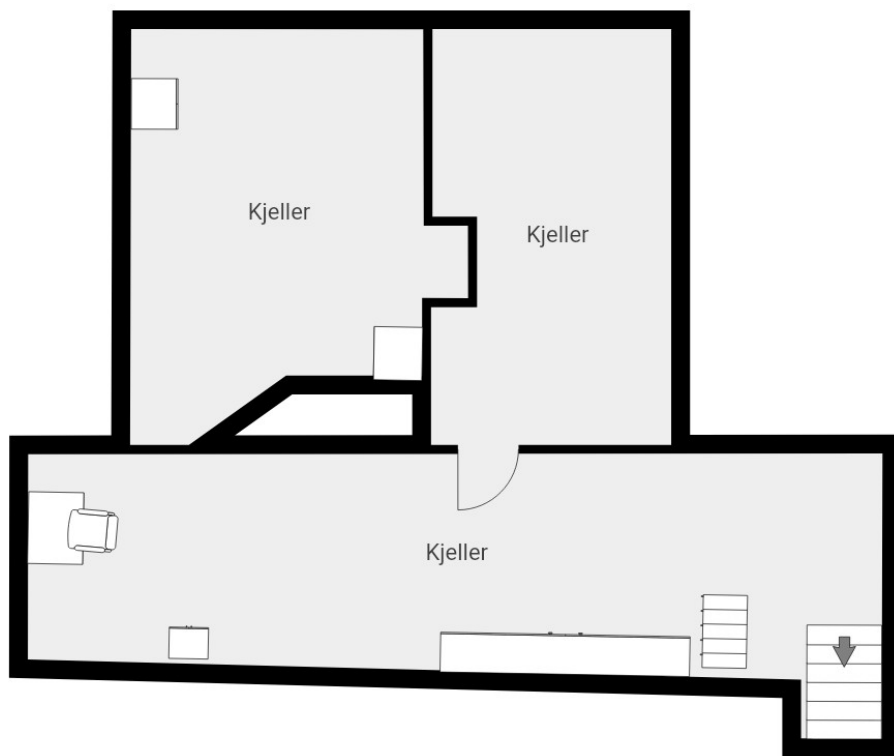


Vedlegg



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

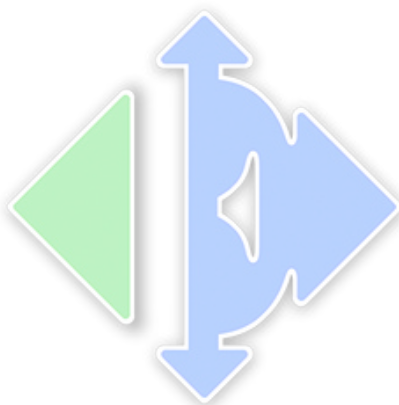
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Selveierleilighet
P.A. Munchs gate sør 37A
3717 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
9	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 21/10/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 2893
Hjemmelshaver:	Erlend Johannesen-Berg og Pernille Flatner Ask
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1893
Tomt:	698 m²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	06.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og gjerde. Asfaltert adkomst til leiligheten.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på grovstøpt fundament mot grunn, samt støpt grunnmur av steinblokker.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående sveitserkledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe på kjøkken.
Varmekabler på bad og gang.

ROMHØYDE:

1,52-2,4m i gang, 2,35m på bad, 2,48m på ett soverom, 2,51m i hall og ett soverom, 2,71m på ett soverom, 2,78m i stue,

PARKERING:

Leiligheten benytter tre parkeringsplasser på fremsiden av leiligheten. Sameiet benytter en felles parkering og 2. etasje har en tildelt en plass. Resterende plasser følger leiligheten iht. sameiet. Det er montert elbil lader.

FELLESAREAL:

Hagen ved inngangsparti m/utestue følger leiligheten, i følge hjemmelshaver.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Komplette nytt anlegg i 1. og 2. etg. Kjeller er tilkoblet gammelt anlegg.
- Garantiskjema for varmekabler.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2021- Leiligheten ble renoveret.
- 2023- Lagt plen og bygd platting.
- 2024- Bygd utestue.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	71 m2					71 m2
1. etasje	114 m2			44 m2	108 m2	6 m2
Utestue		11 m2				11 m2
SUM BYGNING	185 m2	11 m2		44 m2	108 m2	88 m2
SUM BRA	196 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré/hall, gang til kjeller/kjeller, tre soverom, bad, kjøkken, stue og bod.

BRA-e:

Utestue.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Pernille Flatner Ask.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

21/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg over servant.

- Veggmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over en lengde på 2,05m ut fra dørterskel mot sluk. For øvrig ble det registrert tilstrekkelig fall i dusjsonen med 20mm over en lengde på 0,8m. Det ble også fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2021, i følge hjemmelshaver. Dette ble tilstrekkelig dokumentert. Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegger. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat, med kjøkkenplater på vegg over benk.

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres aquastop, komfyrvakt, normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2021.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.

Innvendige ramme dører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Nordvestvendt terrasse på 44 m2 ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og blomsterbed av tre. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekransen er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, samt fremlagt FDV dokumentasjon av sisterner.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i kjeller og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbord til bad, men øvrige rom mangler luftespalter i underkant av dørbordene, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen. Tilluft til leiligheten skjer via avtrekksvifter, men balansert ventilasjon mangler. Dette er et avvik iht gjeldende byggeforskrift som gjaldt ved renoveringstidspunktet. Manglende balansert ventilasjon gir ikke tilstrekkelig ventilering iht. byggeforskriftene. Det bør etableres balanserte ventiler i alle rom for å oppnå bedre luftutskifting og jevnere inneklime.

TG2 vurderes grunnet manglende balansert ventilasjon og ikke tilstrekkelig tilluft.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 14 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

Det er ikke utført eltilsyn fra det lokale eltilsynet (DLE) etter renovering i 2021.

Dette skyldes at DLE ikke foretar kontroll av hver enkelt bolig etter oppgraderinger eller rehabilitering, med mindre det foreligger særskilt grunnlag – for eksempel melding om feil, avvik, eller risikovurdering basert på stikkprøvekontroll i området.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelserne ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fukthold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt godkjente plantegninger som stemmer overens med dagens bruk, samt ferdigattest av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:**6.3 Ventilasjon**

Merknad: Manglende balansert ventilasjon og ikke tilstrekkelig tilluft.

Konsekvens: Risiko for undertrykk, dårlig luftkvalitet og økt fuktbelastning.

Tiltak: Etabler balansert ventilasjon eller forbedre eksisterende løsning for bedre luftgjennomstrømning.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250120	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ask Pernille Flatner	Erlend Johannesen-Berg
Gateadresse	
P.A. Munchs gate sør 37A	
Poststed	Postnr
SKIEN	3717
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	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250120

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	han hadde membran og flis arbeid
Arbeid utført av	skien rørlegger forretning as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	bade ble bygd opp nytt av entreprenør
-------------	---------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	det ble bruksendring fra næring til bolig
-------------	---

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	bytta alle rør fra kjelleren og opp
Arbeid utført av	skien rørleger foretning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	grunnmuren er ikke drenert, og ved mye regn kommer det inn litt vann i kjelleren, nederst i venstre hjørne mot nedløpe til taket. (vil hjelpe med lokal utbedring av dette hjørne)
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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	komplet nytt anlegg
Arbeid utført av	claussen elektro

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	elbil lader monter av claussen
-------------	--------------------------------

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

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

sto ansvarlig, og vi utførte arbeidet, en med svennebrev.

Arbeid utført av

Byggmester Pål J Berg as

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250120

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1317250120

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pernille Flatner Ask	ba6bf53564722d2dfe77a e2c53745eb48b447db0	11.10.2025 12:48:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Berg	cee5e26aaca8c351ab43a 71c39d616b3fbe1177f	10.10.2025 10:02:01 UTC	Signer authenticated by One time code

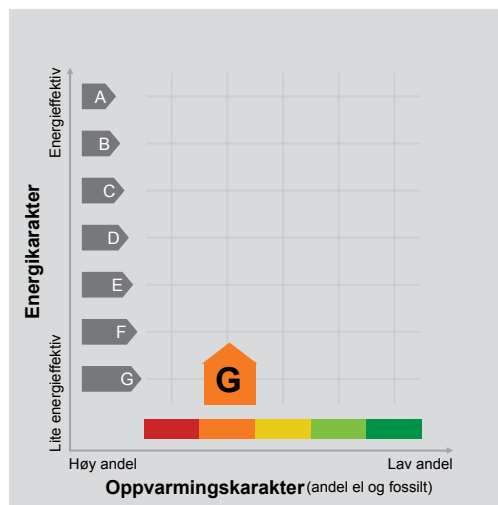
Document reference: 1317250120

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	P.A. Munchs gate sør 37A
Postnummer	3717
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2893
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164617157
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182101
Dato	20.10.2025



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

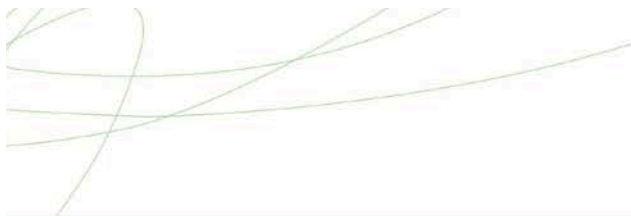
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1900
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 196
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Byggesakskonsulent AS
Oscarsgate 2B
3725 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
20/05089-13

Dato
20.12.2021

Gbnr 300/2893 - P.A. Munchs gate sør 37 - bruksendring - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	21.09.2020 i sak 410/20
Tiltakstype:	Bruksendring og ombygging
Bygningstype:	Bolig
Bygningsnummer:	164617157
Bruksareal (BRA)	446 m ²
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 17.12.2021

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.

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.158,3701 Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no



Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

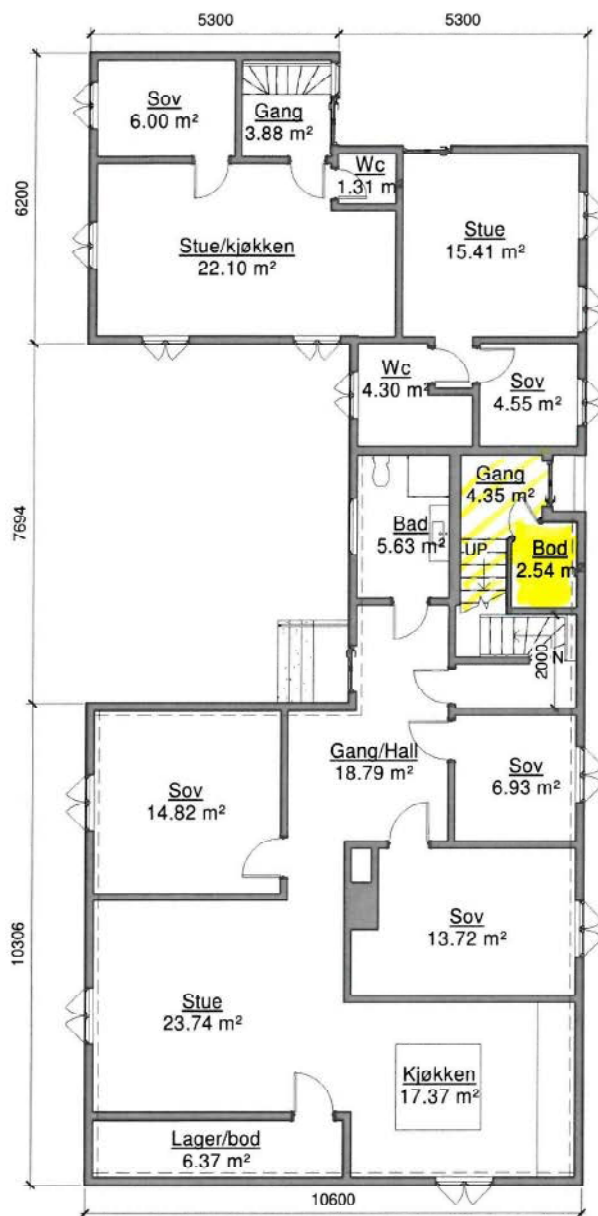
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
P. A. Munchsgate sør 37 AS

£1

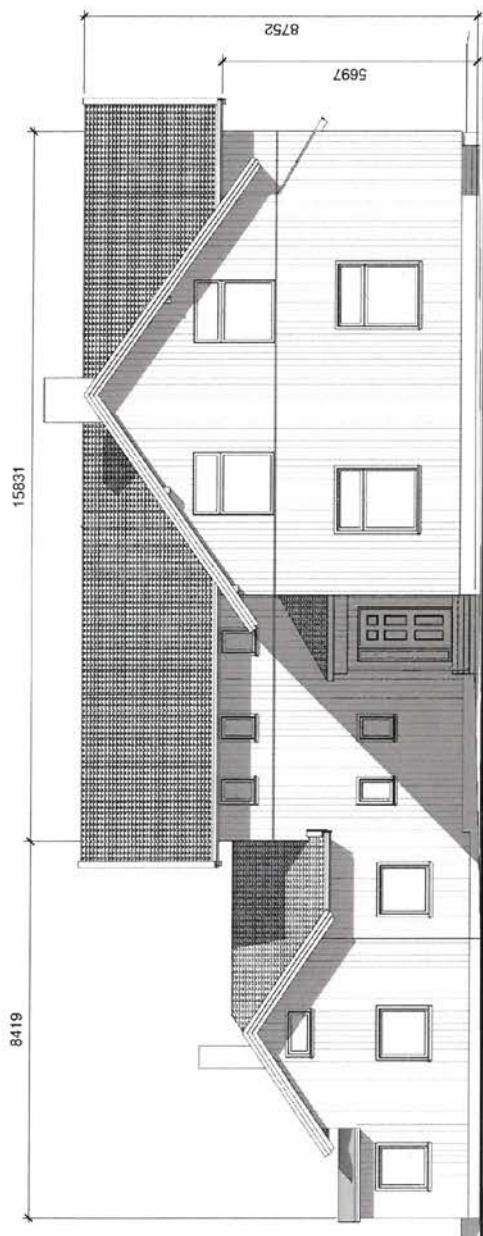


← Nytt innfelt inngangsparti

← NY SPORTSBOD 1/2

Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

Bruksendring AS BUILT	
1.etg AS BUILT	
P.A munchs gate 37	
Gnr/Bnr:	300/2893
Date:	Revidert 15.12.21
Drawn by:	Kristoffer Tveit
Checked:	Finn Tveit
A3 1:100 Byggesakskonsulent AS	A115



Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

En. vindu
fjernes
NY Dør
Med ett trinn frem.

Bruksendring Fasade Vest og Øst

P.A munchs gate 37

Gen/Bnr: 3002893

Date: 20.01.20

Drawn by: Kristoffer Tveit

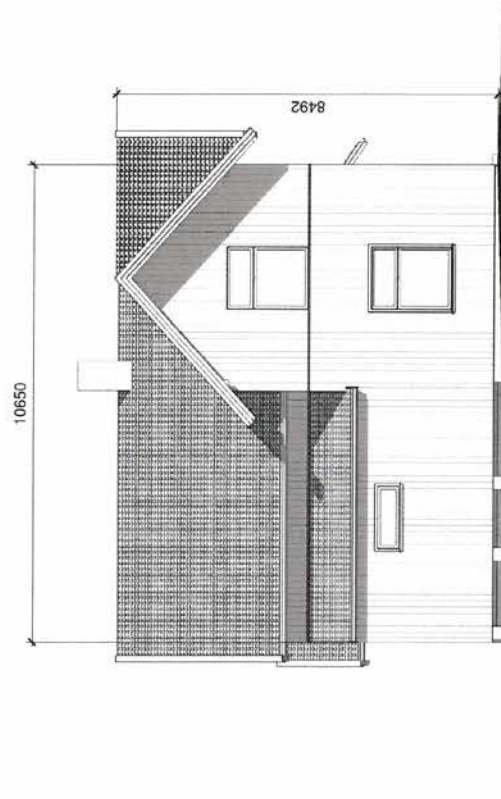
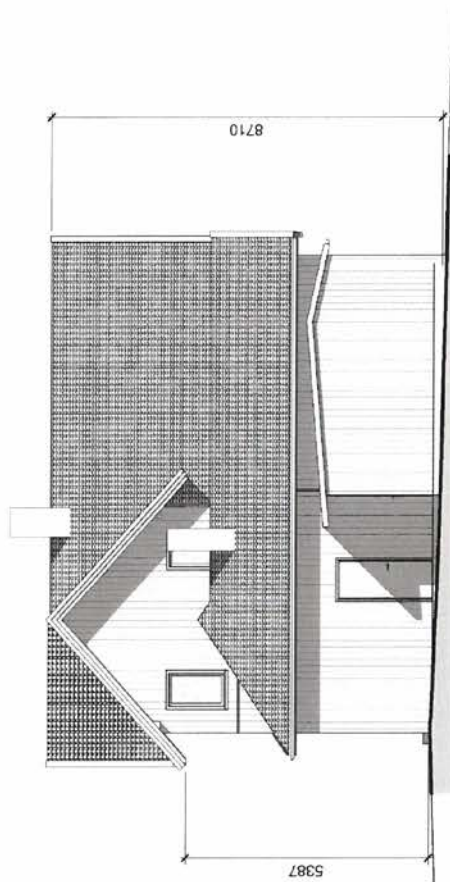
Checked:

A3

1:100

A101

#1

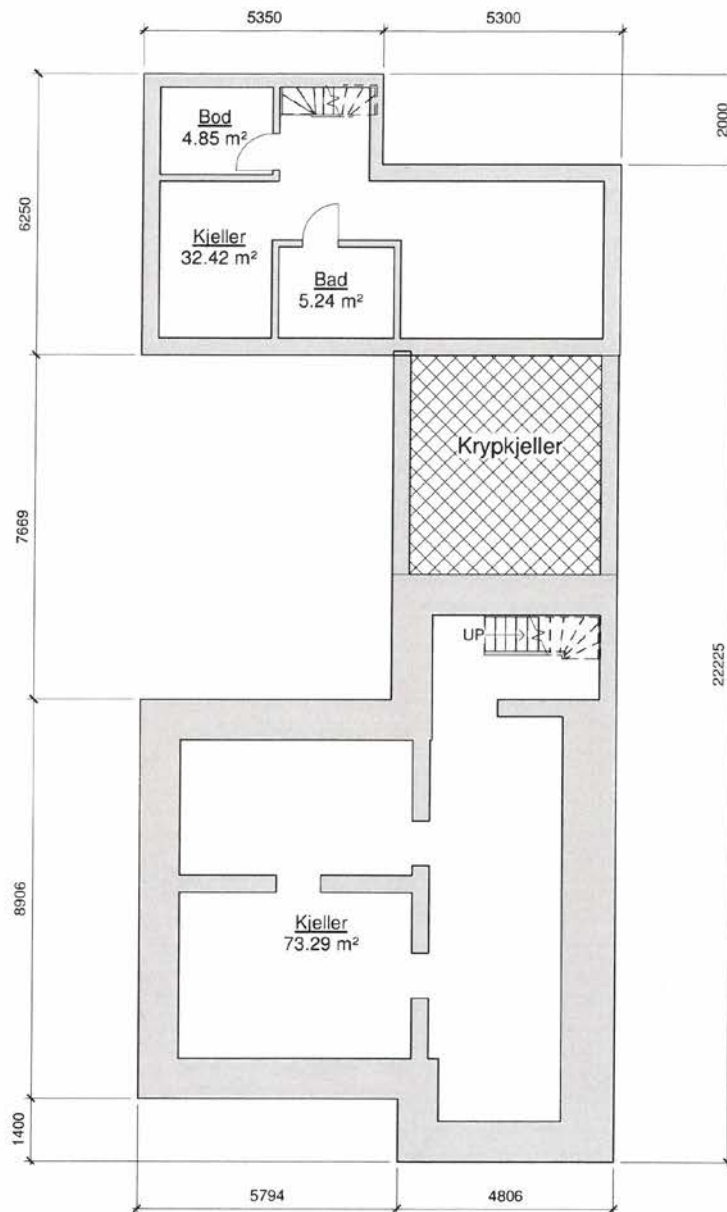


Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

E2

Bruksendring		P.A munchs gate 37	
Fasade nord og sør		Ger/Ber:	300/2893
		Date:	20.01.20
		Drawn by:	Kristoffer Tveit
		Checked:	
A3	1:100	A102	

E3



Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

Bruksendring			
kjeller		P.A munchs gate 37	
		Gnr/Bnr:	300/2893
		Date:	31.01.20
		Drawn by:	Kristoffer Tveit
A3 1:100	Checked:	A114	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613240523
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938759839	SKIEN KOMMUNE	Postboks 158 Sentrum, 3701 SKIEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
823832672	PA MUNCHS GATE SØR 37 AS		Bølevegen 131, 3713 SKIEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3807	300	2893

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3807	300	2893	0	1	118 / 306	Boligseksjon	Nei	Nei
3807	300	2893	0	2	127 / 306	Boligseksjon	Nei	Nei
3807	300	2893	0	3	35 / 306	Boligseksjon	Nei	Nei
3807	300	2893	0	4	26 / 306	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24





Tinglysingsrekvirent/returadresse:
Skien kommune Landbruk og geodata
Org.: 938 759 839
Postboks 158
3701 SKIEN

Faktura merkes med: bestillernr 62101

20/19583

Søknad om seksjonering

en)	
de skjemaet til Kartverket.	
Kommunens adresse	Kontaktperson <i>Kari D. Grøndalen</i>

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
P.A. Munchgate Sør 37 AS	823 832 672	aron@haska-eiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Chr. Blomsgate 17	3717	Skien	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3807	Skien	300	2893	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
823 832 672	P.A. Munchgate Sør 37 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal								
	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal						
1	B	118	0	13			25			37			49		
2	B	127	0	14			26			38			50		
3	B	35	0	15			27			39			51		
4	B	26	0	16			28			40			52		
5				17			29			41			53		
6				18			30			42			54		
7				19			31			43			55		
8				20			32			44			56		
9				21			33			45			57		
10				22			34			46			58		
11				23			35			47			59		
12				24			36			48			60		
Sum tellere: 306				Nevner: 306											

Dato	Innsenderens underskrift
17/11-20	Aron R. Høyland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

Side 1 av 4

Skien kommune
Kari D. Grøndalen

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

17/11-20

Innsenderens underskrift

Aron R. Haugland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

Skien kommune

Teknisk sektor

Jørn D. Grunden

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skien 17/11-20	Aron R. Haugland	ARON REITEN HAUGLAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	For P.A. HUNCHS GATE SØE ST AS	
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3807	SKIEN	300	2893	
Dato	Underskrift	Stempel		
Skien 20/1-2021	Gør D. Grudeisen	Skien kommune Teknisk seksjon		
Dato	Innsenderens underskrift			
17/11-20	Aron R. Haugland			

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett kopi bekreftes

Side 3 av 4

Skien kommune
Teknisk seksjon
Gør D. Grudeisen 20/1-21



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato

17/11-20

Innsenderens underskrift

Aron R. Høglund

Rett kopi bekreftes

Skien kommune

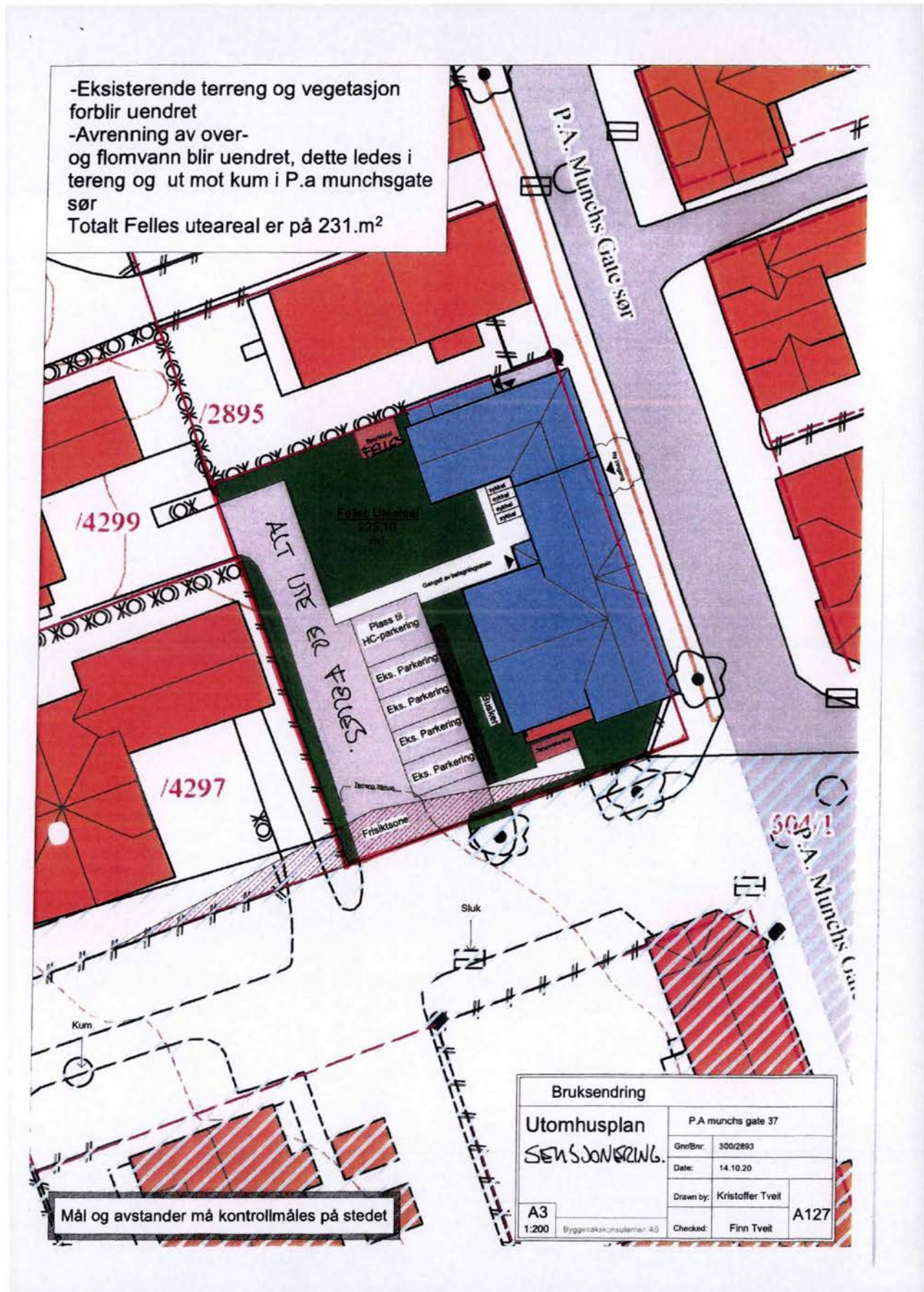
Teknisk sektor

Kari D. Grøndal

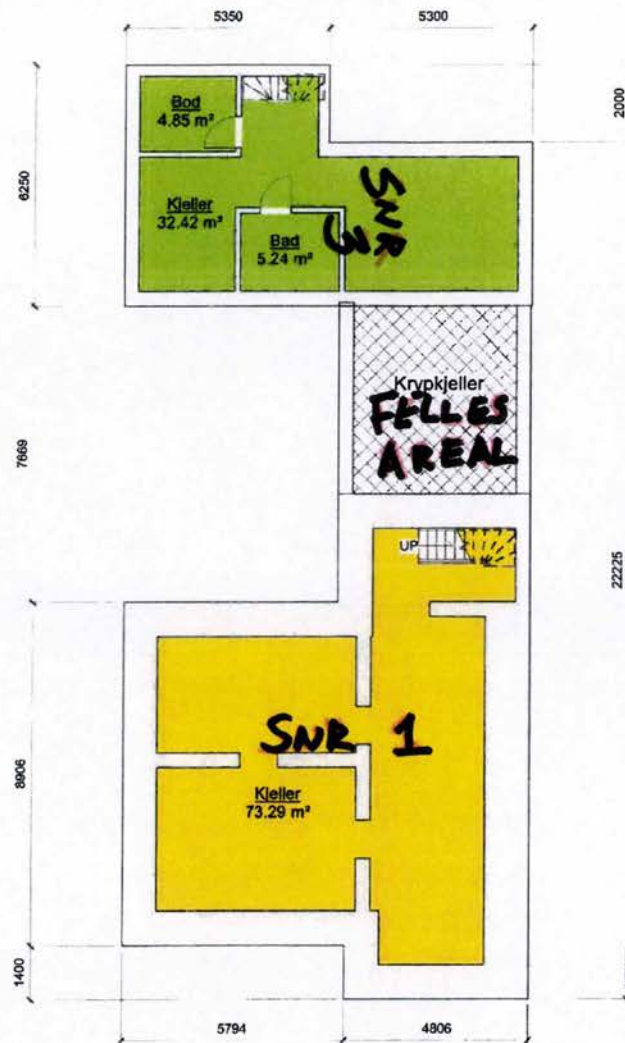
Utskrift

Page 1 of 1

		Kartutsnitt				
		Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2893	Fnr: 0	
		Adresse: P.A. Munchs gate sør 37, 3717 SKIEN				
		Hj.haver/Fester:				
SKIEN KOMMUNE		Dato: 19/1-2021 Sign:				Målestokk 1:500



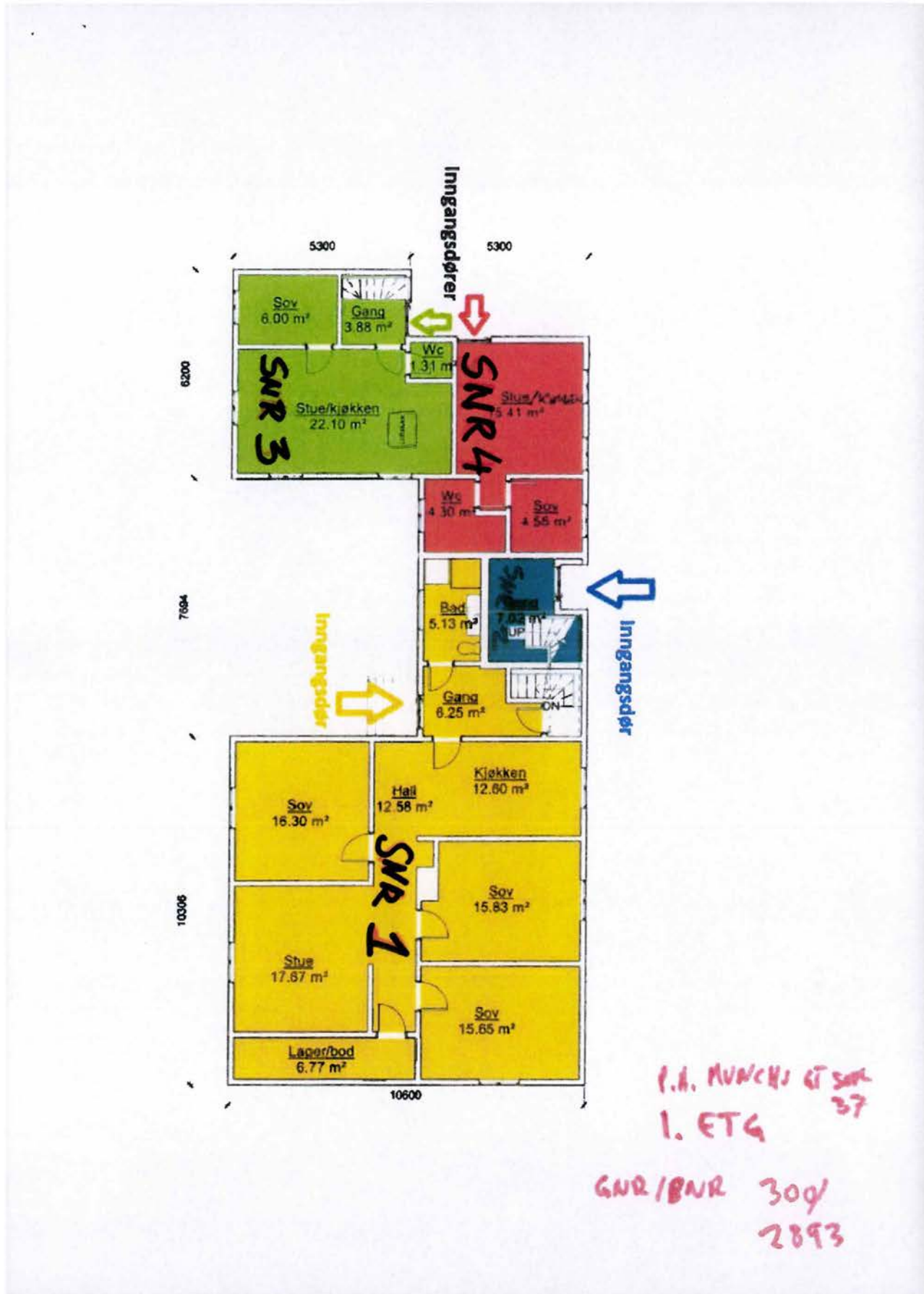
Scheme 1 Legend

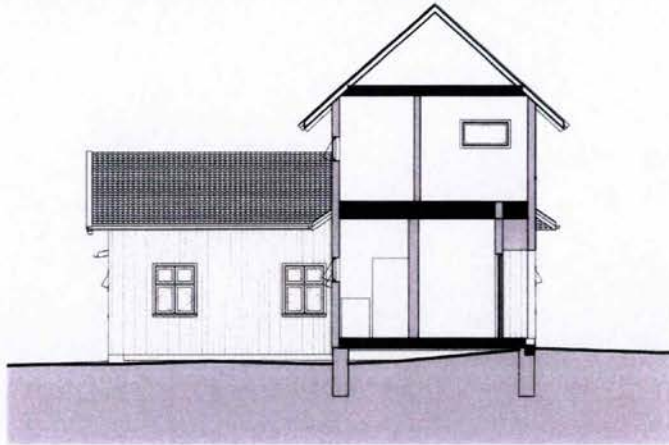


- L1: 118m2
- L2: 127m2
- L3: 35m2
- L4: 26m2

Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

Seksjonering	
Kjeller	
P.A munchs gale 37	
Gnr/Bnr:	300/2893
Date:	31.01.19
Drawn by:	Kristoffer Tveit
Checked:	Finn Tveit
A3 1:100 Byggesaksavdelingen AS	A106





Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

Seksjonering				
Snitt		P.A munchs gate 37		
		Gnr/Bnr: 300/2893		
		Date: Revidert 26.06.20		
		Drawn by: Kristoffer Tveit		
		Checked: Finn Tveit		
A3	Byggesakskonsulent AS			A107
1:100				



Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

Revisjonering			
Snitt		P.A munchs gate 37	
		Gnr/Bnr: 300/2893	
		Date: Revidert 26.06.20	
		Drawn by: Kristoffer Tveit	
A3	Byggesakskonsulent AS	Checked: Finn Tveit	A107
1:100			

Nabolagsprofil

P.A. Munchs gate sør 37A - Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

P.A. Munchs Gate Linje P4	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	17 min 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	17 min 1.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	15 min 1.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Lietorvet Senter	5 min
Recharge Duestien	5 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

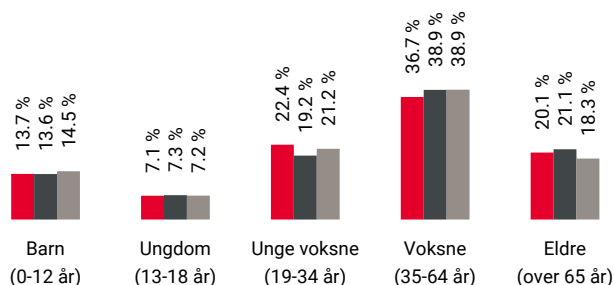
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylende/Brekkeby	1 906	1 056
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	8 min 0.7 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Joker Duestien PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Extra Plesner Søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

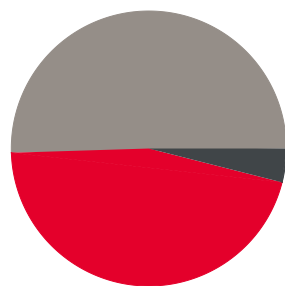
⚽ Brekkeby videregående 2 min 🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball 0.2 km

⚽ Bergsland fotballbane 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 SKY Fitness Skien 9 min 🚶

🚴 MOVA Skien 11 min 🚶

Boligmasse



■ 46% enebolig
■ 4% blokk
■ 51% annet

«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lietorvet

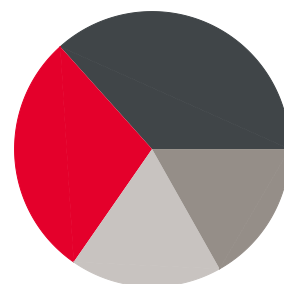
7 min 🚶



Vitusapotek Lietorvet

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



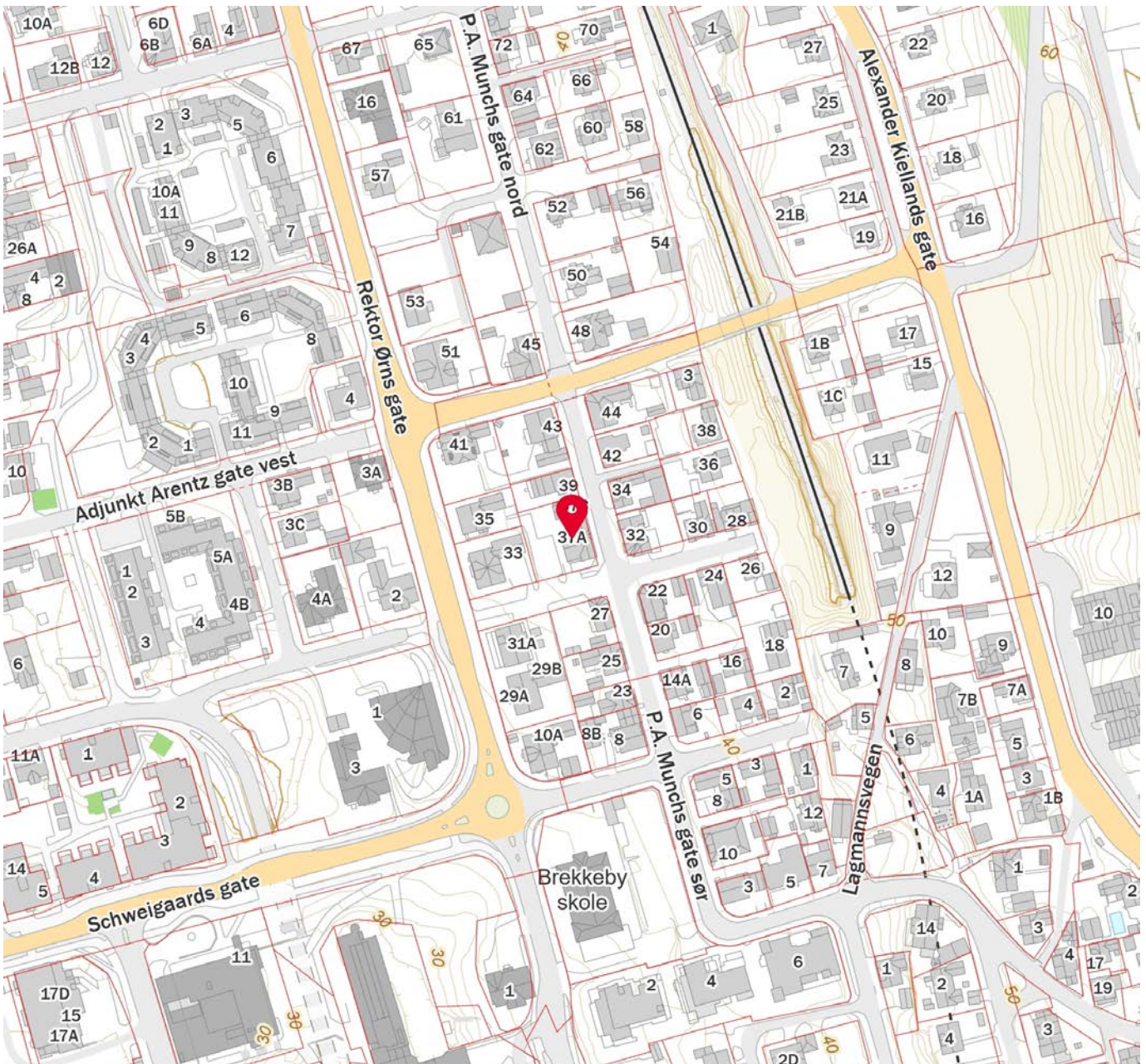
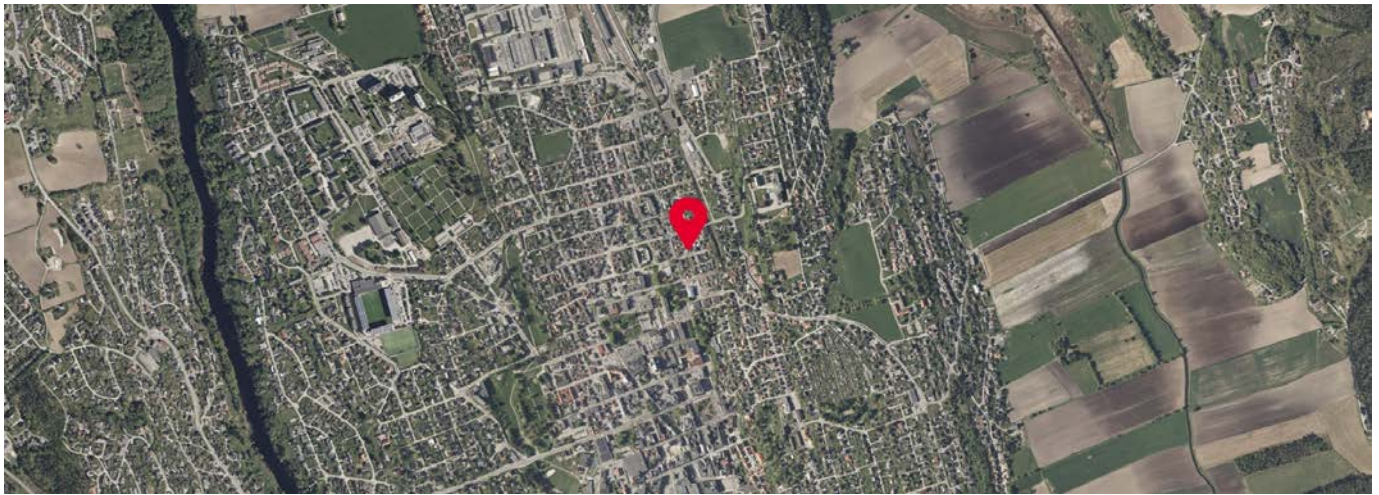
0%

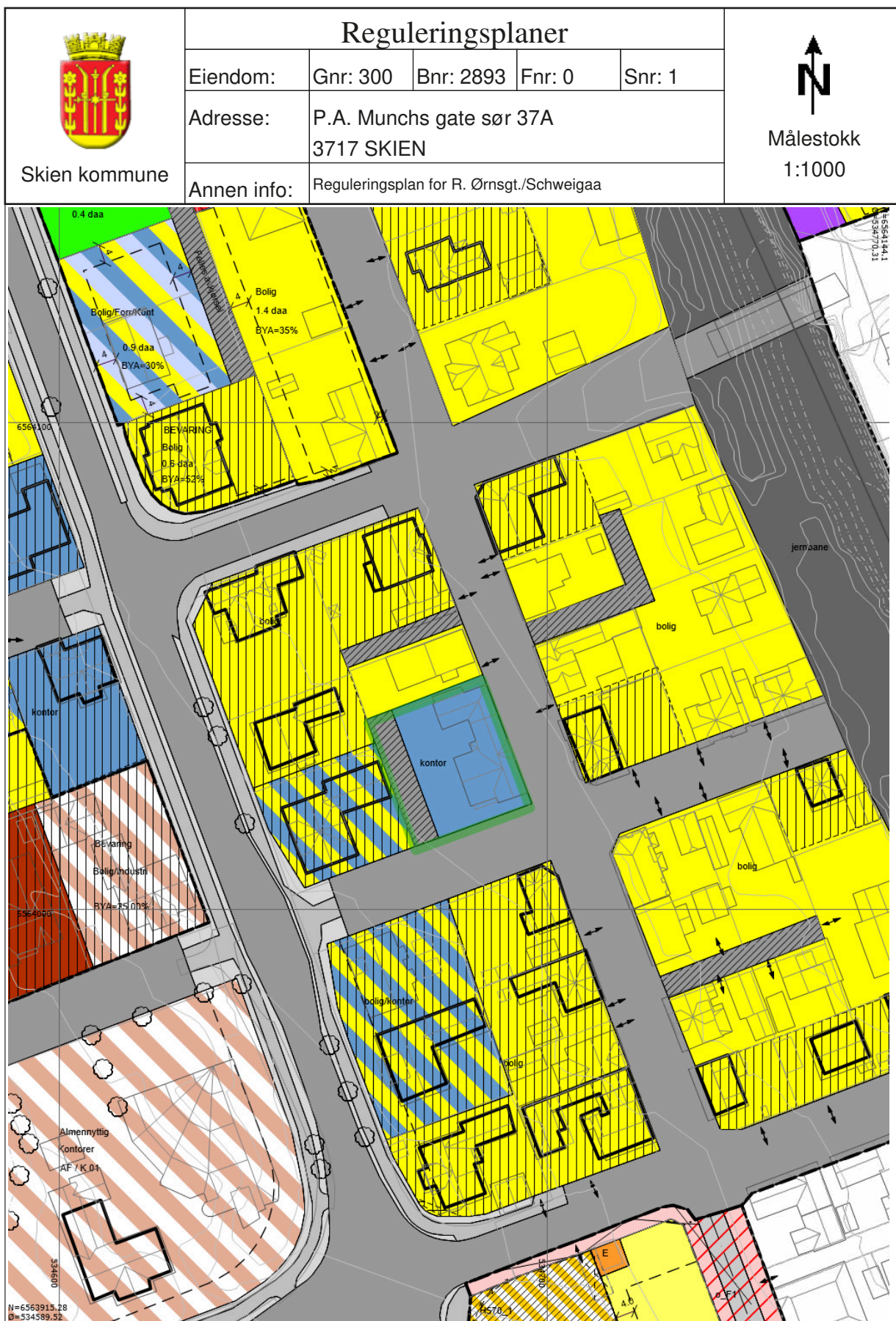
57%

■ Nylende/Brekkeby
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Jernbane		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Veg		Bru		Høydekurve
	Forsenkingskurve		A Påskrift reguleringsplan		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	Frisikt		Bevaringsområde		Frisiktsone
	Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde		Boliger
	Kontor		Industri		Offentlig bebyggelse
	Allmennyttig formål		Kjørevei		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelvei		Jernbane		Offentlig friområde
	Felles avkjørsel		Bolig/Forretning/Kontor		Bolig/Kontor
	Annet kombinert formål		RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Energianlegg		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Kjøreveg
	Fortau		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



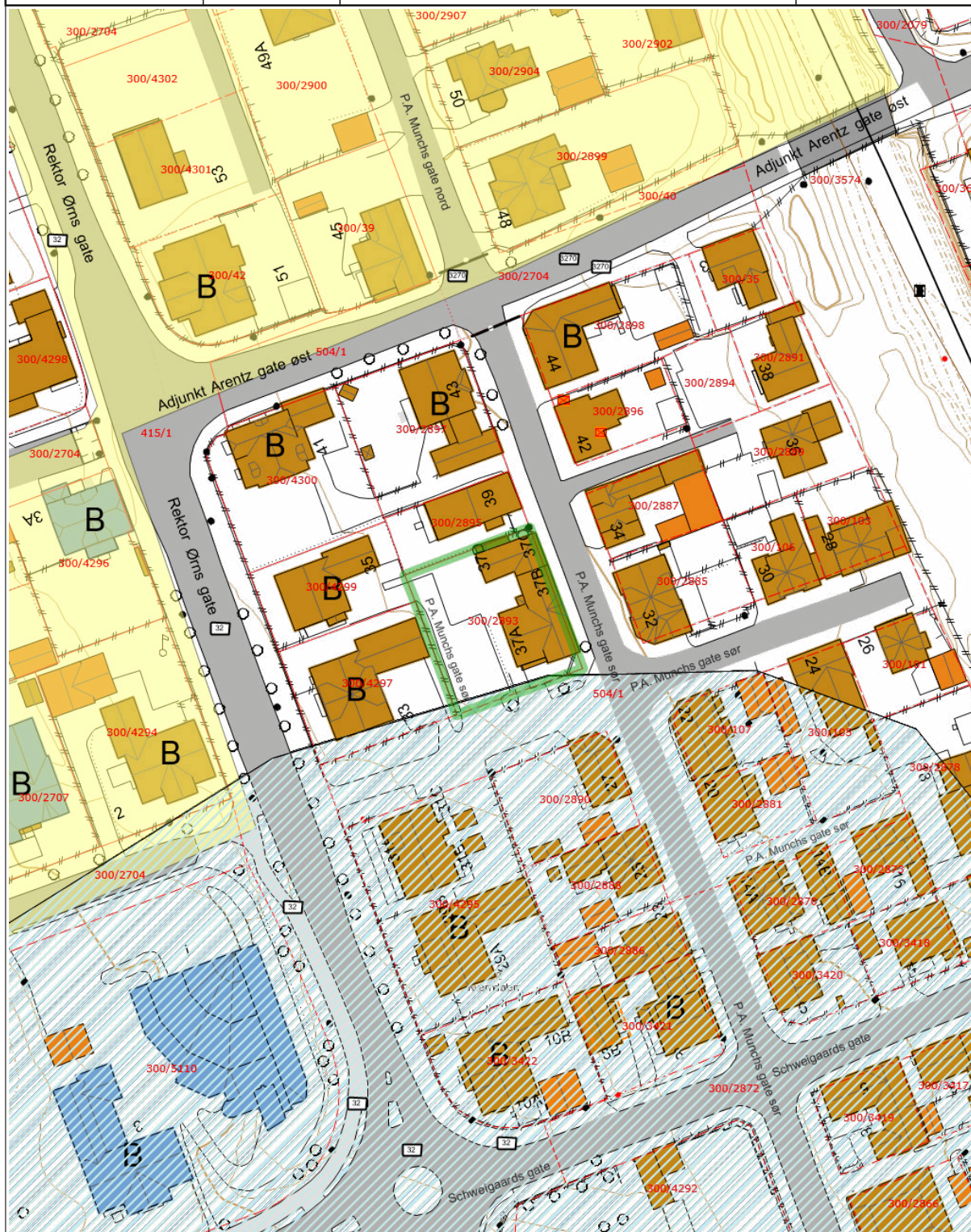
Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2893	Fnr: 0	Snr: 1
----------	----------	-----------	--------	--------

Adresse:	P.A. Munchs gate sør 37A 3717 SKIEN
----------	--

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 1		Kvikkleire - Lav		Kulturminnevernplan Hensynssone_C
	Vegbom		Vegsperring		Innmålt tre
	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Nettverksstasjon		Skap		Kabelkanal
	Masteomriss		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Riving		Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Loddrett mur		Trapp
	Bru		Gang- og sykkelveg		Veg
	Forsenkingskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

	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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
**REGULERINGSPLAN FOR REKTOR ØRNS GATE/ SCHWEIGAARDS GATE
MED TILLIGGENDE AREALER.**

SKIEN BYPLANAVDELING 01.06.1993,
revidet i.h.t. bystyrets egengodkjenningsvedtak 20.10.94.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området slik det er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet i mål 1: 1000, datert 01.06.93, og revidert i.h.t. bystyrets egengodkjenningsvedtak i sak 90/ 94 i møte 20.10.94.

Området er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

1. (1) **BYGGEOMRÅDER.**
2. (3) **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**
3. (4) **FRIOMRÅDER.**
4. (6) **SPECIALOMRÅDER.**
5. (7) **FELLESOMRÅDER.**

1. BYGGEOMRÅDER.

- a. Areal for frittliggende boligbebyggelse omfatter eksisterende byggelse og tre eksisterende tun med konsentrert boligbebyggelse: Slemdalstun, Brekkestun og Baggerstun. På areal for frittliggende boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 30% i inntil 2 plan over terreng (BYA = bebygd areal). På areal for konsentrert boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 45 % i inntil 3 plan.

- b. På areal for blandingsformål; forretninger, kontorer og/ eller boliger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

Rektor Ørns gate 16 - gnr. 300 bnr. 4304 - kan ha direkte adkomst fra Rektor Ørns gate sålenge eksisterende virksomhet - Skien Begravelsesbyrå - disponerer eiendommen. Ut fra eiendommen skal det kun kjøres mot nord og inn til eiendommen kun fra syd. Ved etablering av ny virksomhet på eiendommene skal adkomst legges over naboer i øst, slik dette er vist på plankartet.

- c. På areal med eksisterende bebyggelse for butikker og forretninger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

- d. Areal for bensinstasjon omfatter eksisterende bensinstasjon ved vegkrysset Rektor Ørns gate/ Ivar Aasens gate. BYA = max. 20 %. Adkomst til bensinstasjonen tillates bare over Ivar Aasensgate. Avkjøring til Rektor Ørns gate tillates kun i mot syd. Bensinstasjonvirksomheten skal ikke ved støy, utslipp eller trafikk være til sjenanse for omliggende boligbebyggelse.

- e. Areal for offentlig bebyggelse omfatter eksisterende bygninger for Brekkeby videregående skole, politihuset samt SKKs trafostasjoner og adkomst til tilflusrom i Kverndalen.

- f. For areal for almenntillegget og kontorer i Otto Løvenskiolds gate 6 skal grad av utnytting være BYA = maks. 25 %, i inntil 2 plan.

- g. **Areal BF 01**

På arealet kan det oppføres bygg for boliger, forretninger og kontor. BYA = maks. 60% i inntil 3 plan over gatenivå. Bygning på østre del av arealet kan oppføres i 4 plan. Adkomst til hele arealet skal være fra øst. Parkering skal løses på egen grunn fortrinnsvis i etasjer under bakkenivå. Nedkjørsel til parkering under terreng skal plasseres på en lite dominerende måte.

Ved arkitektonisk utforming skal bygninger tilpasses bebyggelsen i Kverndalen, og det skal tas hensyn til arealets nærhet til kirkegården.

Eksponert rød teglstein bør ikke nyttes som fasadematerial. Utbygger skal ivareta Miljøverndepartementets krav til vern mot trafikkstøy.

h. Areal BK 01

På arealet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse og kontorer. BYA = maks. 45%, i inntil 3 plan. I underetasje innpasses parkeringsplasser. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy.

j. Areal AF/K 01

På arealet kan det oppføres bygg til almenntillegget formål/ kontorer eller letter næringsvirksomhet som ved støy, utslipp eller trafikk ikke sjenerer tilgrensede boliger. Bygninger skal gis en utforming som gir god tilpassing til verneverdig vegetasjon og bebyggelse. BYA = maks. 30 %, i inntil 2 - 2 1/2 etasjer. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy. Vestre del av arealet kan bebygges, men på en slik måte at flest mulig av trær som i plankartet er vist verneverdige bevarer. Utbyggingsplan for arealet skal legges fram for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Areal for offentlige trafikkområder omfatter riksveg , fylkes- og kommunale veger med tilhørende fortau, gang- og sykkelveger og rabatter.

STØYVERNSTILTAK LANGS RIKSVEGTRASÉ

Generelt

Nødvendige støyreduksjonstiltak skal gjennomføres på eksisterende boligeiendommer med sikte på å tilfredsstille grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinjer (rundskriv T- 8/79), samtidig som tiltak for standardheving gjennomføres i tilgrensede del av riksvegtraséen. Støytiltak som skal gjennomføres på privat grunn skal planlegges og utføres i samråd med grunneier.

Støyskjermer.

Der støyskjermer velges som eigna tiltak utformes disse på grunnlag av støyberegninger og tilpasses arkitektonisk til situasjonen og bygningene på hver enkelt eiendom.

OPPHØYDE GANGFELT OVER NY RIKSVEGTRASÉ

I Rektor Ørn gate skal tre opphøyde overgangsfelt for fotgjengere opparbeides som vist på plankartet samtidig med de øvrige vegtiltak.

KRAV TIL ALLÉBEPLANTING

Allétrær som går tapt langs ny riksveg på grunn av nødvendig standardheving skal erstattes med nyplanting av egne tresorter. Eksisterende trær som er vist bevaringsverdige på plankartet skal vernes.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

MILJØ- OG TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Ved omlegging av rikvegstraséen skal følgende miljø- og trafikksikkerhetstiltak gjennomføres innenfor planområdet:

- A.** Duestien fra Schweigaards gate til Herman Baggers gate: Opphøyet gangfelt ved riksvegkryss og planting av to trær som "bydelsport".
- B.** Kvartalet (trekanten) begrenset av H.Baggers gate og Duestien: Opphøyet gangfelt i krysset Duestien/ H. Baggers gate. Enkel parkmessig opparbeiding og beplantning i "trekanten".
- C.** Krysset Duestien / Adj. Arentz gate / Chr. Bloms gate: Opphøyning av hele kryssområdet, justering av sluk og kummer. Innsnevring av Adj. Arentz gate på begge sider av kryss. Envegsregulering mot kryss i Chr. Bloms gate med innsnevring til ett felt.
- D.** (Punktet utgår i.h.t. bystyrets vedtak 20.10.94)
- E.** Ivar Aasens gate fra Chr. Bloms gate til Rektor Ørns gate: Ved nytt riksvegkryss i Ivar Aasens gate etableres opphøyd gangfelt ved planting av to trær som "bydelsport".
- F.** Nødvendig skilting, belysning og oppmerkning i hele planområdet.

STØYSKJERMING

Ved omlegging av rikvegtrasé skal tiltak mot trafikkstøy gjennomføres samtidig for boligeiendommene langs Rektor Ørns gate på strekningen fra Schweigaards gate til Adj. Arentz gate. Nødvendige støyskjermer oppføres som vist i plankartet og utformes i samsvar med bestemmelsene i punkt 2.

3. FRIOMRÅDER

Grøntkorridoren og lekeplasser skal parkmessig opparbeides. Der grøntkorridoren krysser kjøreveier skal opphøyd fotgjengeroverganger opparbeides. Før opparbeiding av grøntkorridoren skal gangvegens linjeføring avklares i egen plan.

4. SPESIALOMRÅDER

Spesialområde; bevaring.

Eksisterende bygning som på plankartet er vist som bevaringsverdig kan istandsettes, om- og påbygges dersom husets form, takmateriale, fasadeuttrykk, materialbruk og farger beholdes i nåværende form eller restaureres tilbake til et relevant tidligere stiluttrykk. Eksisterende bygning tillates ikke revet. Byggesaker skal saksbehandles i henhold til Kulturminnevernplanen for Skien med tilhørende saksbehandlingsregler. Ved oppføring av nye bygninger skal disse tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, form og materialbruk. Falske sprosser tillates ikke.

Spesialområde; siktsoner.

Innenfor areal regulert til spesialområde; siktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5. FELLESOMRÅDER

Felles adkomstveger skal benyttes av de eiendommer som er nærmere angitt med pil på plankartet.

FELLESBESTEMMELSER.

- Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller planens bestemmelsene ikke inngås.

Referat fra årsmøte i Sameiet Munchs gate Sør 37

Tid: 2. mai 2025 kl. 18:00

Sted: Hos Erlend Johannesen-Berg, P.A. Munchs gate Sør 37A

Antall seksjoner: 4

Tilstede:

- Daniel Andersen
- Chayanin Janhom
- Willy Skjelsvik
- Erlend Johannesen-Berg

Møteleder og referent: Erlend Johannesen-Berg

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Økonomi

Økonomien for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

Inntektene for 2024 var kun felleskostnader på 19 495,- og utgiftene var kun forsikring på 19 821,- Det gir et underskudd på 326,- som ble dekt av tidligere års overskudd.

3. Årsberetning

Punktet ble strøket fra møtet, da det ikke har vært gjennomført noe utenom ordinær drift i perioden.

4. Økning i fellesutgifter

Det ble vedtatt å øke fellesutgiftene som følger:

- Store leiligheter: fra kr 600 til kr 900 per måned
- Små leiligheter: fra kr 200 til kr 300 per måned

Formål: Å bygge opp en økonomisk buffer til fremtidig vedlikehold, spesielt utvendig maling.

Vedtaket ble enstemmig godkjent.

5. Forsikring og egenandeler

Erlend undersøker gjeldende bygningsforsikring og egenandeler. (Neste mulighet er i august, er bindende på et år av gangen)

Han utarbeider forslag til rutiner for håndtering av skader og forsikringssaker.

6. Søknad om uteboder

Styret skal sende søknad om å etablere boder på sørsiden av bygget.

Det skal undersøkes hvilke krav som gjelder for plassering og utforming.

7. Nye nummerskilt

Det ble vedtatt å montere nye nummerskilt i sort. Styret følger opp bestilling og montering.

8. Valg av nytt styre

Erlend trer av som styreleder. (Med umiddelbar virking)

Ny styreleder: Daniel Andersen

Nye styremedlemmer:

- Willy Skjelsvik
- Erlend Johannesen-Berg
- Chayanin Janhom

Styret består dermed av:

- Daniel Andersen (styreleder)
- Willy Skjelsvik (styremedlem)
- Erlend Johannesen-Berg (styremedlem)
- Chayanin Janhom (styremedlem)

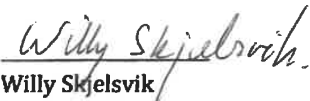
9. Eventuelt

Ingen saker ble meldt inn eller tatt opp under eventuelt.

Signaturer:



Daniel Andersen
på troppende Styreleder



Willy Skjelsvik
Styremedlem

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
P.A. Munchsgate Sør 37**

Vedtatt i sameiermøte
Den 25.06.20 I medhold av lov om eierseksjoner
LOV-2017-06-16-65

§ 1

Navn, foretningskontor og formål

Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den __. __ 20..

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen

Gnr. 300 , bnr. 2893 i Skien kommune.

Med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltager interessen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/bygning som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Felles Anleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 3

Felles utgifter

Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp x 2, på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold og andre fellesutgifter av eiendommens fordeles etter sameiebrøken.

§5 **Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 **Diverse**

Styret i sameiet skal bestå av samtlige seksjonseiere.

Uteareal, 3 parkeringsplasser og hage disponeres av seksjon 1, alle kostnader ifm. vedlikehold av dette dekkes av eier av seksjon 1

En parkering hører til seksjon 2 i 2. etg. En felles parkering/gjeste parkering/HC parkering.

Ved eventuell uenighet mellom sameierne gjelder lov om eierseksjoner av 2017-06-16.

Retningslinjer for håndtering av skader og egenandeler

Sameiet Munchs gate Sør 37

1. Generelle prinsipper

Sameiet har en felles husforsikring som dekker bygningsmasse og fellesarealer.

Skader som skjer inne i en seksjon og som skyldes bruk, slitasje, uhell eller forsømmelse er den enkelte seksjonseiers ansvar og skal ikke belastes sameiet.

Når forsikringen benyttes for felles skade, skal egenandelen i utgangspunktet dekkes fra sameiets bufferkonto, med mindre en spesifikk seksjon er ansvarlig.

2. Egenandelsfordeling ved bruk av felles forsikring

A. Når ingen enkeltperson er skyld i skaden

Eksempel: stormskade, hververk, vanninntrenging gjennom tak, innbrudd.

→ Egenandelen dekkes fra sameiets bufferkonto.

→ Ingen direkte kostnad på seksjonseierne.

B. Når skade skyldes én seksjon (innvendig eller ved feil bruk)

Eksempel: brann forårsaket av ildsted, vannlekkasje fra våtrom, uhell ved montering etc.

→ Den aktuelle seksjonseier dekker hele egenandelen.

→ Eventuell regress fra forsikringsselskapet håndteres direkte med den ansvarlige.

3. Ved tvil om årsak eller ansvar

Styret vurderer saken basert på dokumentasjon og eventuelt fagkyndig vurdering.

Dersom det er uklart hvem som har ansvar, kan kostnaden likevel tas fra bufferkonto etter avstemning i styret.

4. Bufferkonto

Bufferkontoen er ment for å dekke uforutsette utgifter, inkludert egenandeler ved felles skader.

Ved bruk av midler fra bufferkonto til dette formålet, skal det informeres om dette i årsregnskap eller neste årsmøte.

Mangler data
Mangler data
Mangler data

Vår referanse:
1317250120

Vår saksbehandler:
Åsmund Snorresønn
Haugaard

Telefon:
921 59 269

Vår dato:
20.10.2025

Megleropplysninger på P.A. Munchs gate sør 37A - gnr. 300, bnr. 2893, snr. 1 i Skien kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Erlend Johannesen-Berg	P.A.Munchs gate sør 37 A, 3717 Skien	14.12.1996
Pernille Flatner Ask	P.A.Munchs gate sør 37 A, 3717 Skien	09.12.1998

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Pa Munchs Gate Sør 37		3771042	
Styreleder	Navn Daniel Søviknes Andersen	Tlf. 918 19 078	E-post. andersen.daniels@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:		Gnr. 300	Bnr. 2893	Snr. 1	Kommune Skien
Sameiets org.nr:		- Org.nr. 928 142 973		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:				Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. Fremtind forsik 3771042	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer: 1,2 og 3	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		følger med salg			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? tillatt med husdyr	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr	
				Seksjonens andel formue? Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 900,-	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Mangler data

Skien 21.10 - 2025

Sted, dato

Daniel S. Andersen

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post asmund.haugaard@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Porsgrunn

Åsmund Snorresønn Haugaard
Backoffice/Innemeidler
asmund.haugaard@aktiv.no



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: P.A. Munchs gate sør 37A
3717 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre