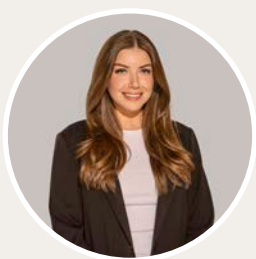




aktiv.

Skotfossvegen 283, 3720 SKIEN

**Selveierleilighet i ærverdig
bygning på Skotfoss - 3,4 meter
takhøyde i stue. Rom på 62 kvm i
kjeller. Seksjonert i 2018**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Felleskostn.: Kr 4 330,-
Selger: thomas kebely

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1903
BRA-i/BRA Total 122/184 kvm
Tomtstr.: 2273 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 283, bnr. 950
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1317260002

Velkommen til Skotfossvegen 283 - Ditt neste hjem?

3-roms selveierleilighet beliggende fint til i et ærverdig bygg fra tidlig 1900-tallet, som i 2017/18 ble omgjort og seksjonert til 9 leiligheter. Denne leiligheten ligger i 3. etasje med balkong vendt mot Skotfosselva og slusene. Hele leiligheten er preget av en deilig takhøyde (3,4 meter) og stilige detaljer. Bygget ligger ca. 10 minutter unna Skien sentrum og alle bykjernens fasiliteter. Nærmeste dagligvarehandel ligger noen minutter unna.

Inneholder; Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

I kjeller er leiligheten tilknyttet boder som er godkjent for gjesterom av Skien kommune.

Parkering på felles parkeringsplasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	79
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 62 m² Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 122 m² Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong fra stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

2,88m på bad, 2,9m i gang/entré, 3,42m på kjøkken, 3,43m i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2273 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt på 2 273 kvm av Sameiet Skotfoss bruk. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og felles parkeringsplass.

Fine felles grøntarealer med plen og busker som er felles for sameiet.

Sameiet Skotfoss bruk har et eget gårds- og bruksnummer og er fraskilt fra industriotmen.

Parkeringsplass blir måket og strødd på forespørsel av sameiere av et firma som

betales i felleskostnader.

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende på Skotfoss - i et kulturrikt administrasjonsbygg tilknyttet Skotfoss bruk, som i 2017/18 ble omgjort til 9 selveierleiligheter. Tidligere var bygget et admin. bygg som kontor for ledelsen under papirindustrien på sent 1800-tallet. Bygget ligger rett ved slusene og Skotfosselva som gir liv til området.

Skotfoss er en bydel og tettsted i Skien kommune, beliggende ca. 10 minutter unna Skien sentrum og alle bykjernens fasiliteter. I sentrum har man dagligvarehandel, og for barnefamilier har man barnehager i gåavstand samt Skotfoss oppvekstsenter. Det lokale idrettslaget tilbyr aktiviteter innen fotball, turn og ski samt idrettsanlegg. I nærmiljøet finnes det mange fine turområder som Skotfosstien og Mikaelshulen, og for de som er glad i vannaktiviteter finnes det kanopadling, kajakk, fiske og båtliv som et naturlig innslag i nærområdet.

I den gamle fabrikken ved siden av bygget ligger "Gamle Union Brug" som er en antikviticsbutikk hvor man kan finne mange fine skatter ved åpningstid.

Historie om området:

Skotfoss bruk, beliggende langs Skotfosselva i Skien kommune, har vært et sentralt industrielt og kulturelt tyngdepunkt i området siden slutten av 1800-tallet. Etableringen av industrivirksomhet knyttet til vannkraft la grunnlaget for tettstedsutviklingen, og formet både landskapet og menneskene som bosatte seg der. Bruket var ikke bare en arbeidsplass, men også et sosialt og kulturelt samlingspunkt som preget hverdagslivet i generasjoner.

Industrikulturen ved Skotfoss bruk var kjennetegnet av sterke fellesskap. Arbeid og bolig var tett knyttet sammen, og mange familier hadde flere generasjoner ansatt ved bruket. Dette skapte en tydelig arbeideridentitet, der verdier som samhold, lojalitet og praktisk kunnskap sto sterkt. Dugnad, idrettslag og lokale foreninger vokste frem som en naturlig forlengelse av arbeidsfellesskapet, og bidro til å styrke den sosiale strukturen i området.

Å bo på Skotfoss i dag innebærer å leve med denne historien som bakteppe. Selv om den industrielle virksomheten ikke lenger har samme dominerende rolle, er sporene fortsatt tydelige i bygningsmassen, infrastrukturen og den kollektive hukommelsen. Mange opplever en sterk tilknytning til stedet, der lokal stolthet og respekt for historien går hånd i hånd med et ønske om utvikling og fornyelse.

Kulturen på Skotfoss er også nært knyttet til naturen. Elva, skogen og nærheten til Telemarksvassdraget gir området en tydelig identitet som kombinerer industriarv med friluftsliv. Dette gir beboerne en livsform der ro, nærhet og lokal tilhørighet står sentralt, i kontrast til mer urbane strøk i Skien.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.

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

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Bygningen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass.

Bygningen har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 35dB.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 13 min å gå - 127 elever, 7 klasser 1.1 km

Åfoss skole (1-7 kl.) 23 min å gå - 241 elever, 16 klasser 1.9 km

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 7 min å kjøre - 95 elever, 8 klasser 5.3 km

Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min å kjøre - 313 elever, 24 klasser 6.7 km

Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 11 min å kjøre - 93 elever, 6 klasser 7.1 km

Barnehager:

Espira Kulturstien (0-5 år) 6 min å gå - 78 barn 0.5 km

Skotfoss barnehage (1-5 år) 13 min å gå - 26 barn 1.1 km

Åfoss barnehage (1-5 år) 21 min å gå - 50 barn 1.8 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.skien.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Skien kommune.

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.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser:

Kanalen 7 min å gå - Linje P4 0.6 km

Togforbindelser:

Skien stasjon 15 min å kjøre - Linje RE11, RX11, R55 8.3 km

Flyforbindelser:

Sandefjord lufthavn Torp 59 min å kjøre.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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.

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

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

- Utvendig > Vinduer: Manglende tottrinnstetning kan føre til at overvann trenger inn i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer over tid.
- Utvendig > Dører: Det er observert sprekke i overgang mellom tre og betong ved ytterdør, samt hengslete dørhåndtak
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket har en utførelse med lavere høyde enn det som kreves ved aktuell høydeforskjell til terreng. Avskalling rundt terrassedør er forenlig med normal slitasje og værpåkjennning over tid.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist dør med omramming av uegnet materiale i våtsone. Det er registrert hulrom under enkelte fliser, men uten tegn til bom.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ingen synlig slukmansjett under klemring.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Påvist drypplekkasje fra blandebatteri og manglende lekkasjesikring.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Manglende deksel på avtrekksuttak og redusert avtrekksfunksjon.

Ingen TG3 ifølge vedlagt tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Tilknyttet en stor bod i kjeller. Kjellerboden er av Skien kommune godkjent som et gjesterom.

Til opplysning er boden nede leid ut til en nabo med skriftlig avtale, slik at eier idag har benyttet seg av nabo sin bod istedenfor som også er i kjeller. Dersom man ønsker å tre ut av avtalen, er det 3 måneders oppsigelse. Leieinntekter for boden overtas ved kjøp.

Standard

Leiligheten ligger fint til i et ærverdig bygg fra tidlig 1900-tallet, som i 2017/18 ble omgjort og seksjonert til 9 leiligheter. Denne leiligheten ligger i 3. etasje med balkong vendt mot Skotfosselva og slusene. Hele leiligheten er preget av en deilig takhøyde og pene detaljer som henger igjen fra gammelt av. På vegger og i himling er det malt betong, mens bad er flisbelagt.

Første møte med leiligheten er en avlang entrè med flisbelagt gulv med varmekabler. Plass til oppheng/skap for sko og ytterklær. Videre kommer man inn til et meget romslig, luftig og lyst rom med åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er store vinduer på begge sider som gir godt med gjennomlys i rommet. Det er laminat på gulv og malt betong på vegger. Stuen er delt inn i sofahjørne og spiseplass, i tillegg til plass for ekstra sosial sone. Varmepumpe installert i rommet. Stuen har utgang til balkong med utsikt mot vannet.

Epoq kjøkken er satt inn på andre siden av rom og har meget godt med skaplass og arbeidsbenk. I innredningen er det integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, microbølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger ikke.

Helfliset bad med varmekabler i gulv. Rommet inneholder dusjnisje med glassvegger, wc, servant med innredning og skap samt opplegg for vaskemaskin som er rammet inn med ekstra benk og lagring.

To gode og romslige soverom med laminat på gulv og malt betong på vegger. Begge rommene har garderobeskap som medfølger i handelen.

I kjeller er leiligheten tilknyttet bod på hele 62 kvm som kommunen har godkjent som et gjesterom. Rommet gir muligheter for både lagringsplass, men også som hobbyrom, gjesterom, atelier, treningsrom m.m.

Sjarmerende felles gangareal med originale steintrapper, fliser på gulv og pene trapperekker. Det er felles heis i bygget.

Parkering på utsiden av bygget på felles parkeringsplass.

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

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i sameiets felleskostnader.

Parkering

Felles parkeringsplass på sameiets eiendom.

Det er planlagt el-billadere på felles parkeringsplass til bruk for beboere. Idag er det en el-billader installert på garasje som kan brukes.

Forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer

SP0005906832

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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)
- Boligfotograf1
- Sørø taksering

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue.

Varmekabler i entrè og på bad.

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Energikarakter

F

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 800 000

Kommunale avgifter

Kr 18 654

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales 3 ganger i året og inneholder eiendomsskatt, vann- og avløp og renovasjon.

Skien kommune har åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 571 232

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 284 928

Formuesverdi sekundær år

2024

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

123/1070

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer TV og internett, forretningsførsel, forsikring på bygg, felles strøm i bygg, vask/renhold av fellesarealer, strøing og måking (beboere ringer firma) samt drift og alarm heis.

Felleskostnader kan på sikt øke noe på grunn av økte driftsutgifter for bygget, samt ønske om å sette av penger til sparing for fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 330

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld per 23.01.2026.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skotfoss bruk

Organisasjonsnummer

822796842

Om sameiet

Skotfoss Bruk består av 9 sameieseksjoner fordelt på 4 etasjer. Eiendommen gnr. 283 og bnr. 950 i Skien kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

Styret i Skotfoss bruk består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder og 2 styremedlemmer som velges på sameiermøtet. Et styremedlem velges for 2 år, leder for 1 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

P.d.d finnes det ikke husordensregler for sameiet, bare vedtekter som vi har innhentet. Styret ønsker å opprette nye husordensregler for sameiet på sikt.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett for sameiet.

Regnskap/budsjett

Informasjon fra styreleder: Det er gjenstående arbeid vedrørende tak og fukt i vegg i bygg som kan medføre en utgift fordelt på alle sameiere iht. sameiebrøk. Beløp for tak er ca. 175 000,-, og det vil bli sendt ut en regning i fremtiden for å dekke inn dette. I tillegg jobbes det med fukt i vegg, som også kan medføre utgifter for sameiere. Styret har ikke et nøyaktig beløp på hva dette kan koste. Kontakt styreleder i sameiet dersom man ønsker mer informasjon.

Utover det som idag må utbedres på bygget, er det ikke planlagt andre store prosjekter på sikt, ifølge styreleder.

Styregodkjennelse

Det er ingen styregodkjennelse for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er ikke regulert på grunn av manglende husordensregler. Dersom man skal flytte inn i sameiet med dyr, må det sendes en enkel søknad til styret for godkjennelse. Regler rundt husdyrhold kan endres i fremtiden.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes en gang i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 283, bruksnummer 950, seksjonsnummer 4 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

2006/521182-2/200 27.10.2006 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: SKIEN KOMMUNE - BYUTVIKLING, DRIFT
OG KULTUR

ORG.NR: 974 640 686

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 283 BNR: 950

2006/521182-3/200 27.10.2006 BESTEMMELSE OM VANNRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 283 BNR: 928

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 283 BNR: 950

2015/197752-1/200 04.03.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Næring

Sameiebrøk: 272/1088

2019/609200-1/200 29.05.2019

21:00

RESEKSJONERING

SNR: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/1070

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tegninger
Endring av fellesareal
Deling av seksjon
Endring av formål
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.11.2018. Attesten gjelder bruksendring og renovering fra næring til bolig.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.2020. Attesten gjelder bruksendring av bod til gjesterom i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at bygningen er SEFRAK-registrert. En SEFRAK-registrert eiendom er en eldre bygning (oftest bygget før 1900) som er kartlagt, oppmålt og fotografert i det landsdekkende SEFRAK-registeret for å gi oversikt over eldre byggeskikk, men det gir ikke automatisk vernestatus, kun en indikasjon på potensiell verneverdi som kommunen må vurdere ved søknad om riving eller store endringer, spesielt for bygg eldre enn 1850.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger under som kulturminne. En fredet eiendom er et kulturminne med det strengeste vernet i Norge, beskyttet av Kulturminneloven, som krever at alle endringer utover vanlig vedlikehold må godkjennes av myndighetene, og gjelder ofte både innvendig og utvendig, og kan gjelde automatisk fredede objekter.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under følgende reguleringsplan: Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Røråsen og del av Saglandåsen datert 14.09.1997. Eiendommen er regulert til Bevaringsområde og annet kombinert formål.

Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen/kommuneplanen er avsatt til følgende:

- Flomfare
- Kombinert bebyggelse og nåværende anleggsformål

Til informasjon har Skotfoss bruk planer om å utvikle fabrikken til næring og boligformål. Det må derfor påregnes at det kan komme planer om utvikling på naboeiendommen som ikke fremkommer av reguleringsplan eller annen informasjon gitt av kommunen.

Adgang til utleie

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

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.

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

Overtagelse kan skje etter 01.04.2026 på grunn av et avsluttende leieforhold.

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

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

71 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 883 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 886 090 (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 71 390

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.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 166 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visning per stk. 1500 (Første gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

7 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto, kveldsbilder og plantegning

4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 86 366

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

23.01.2026







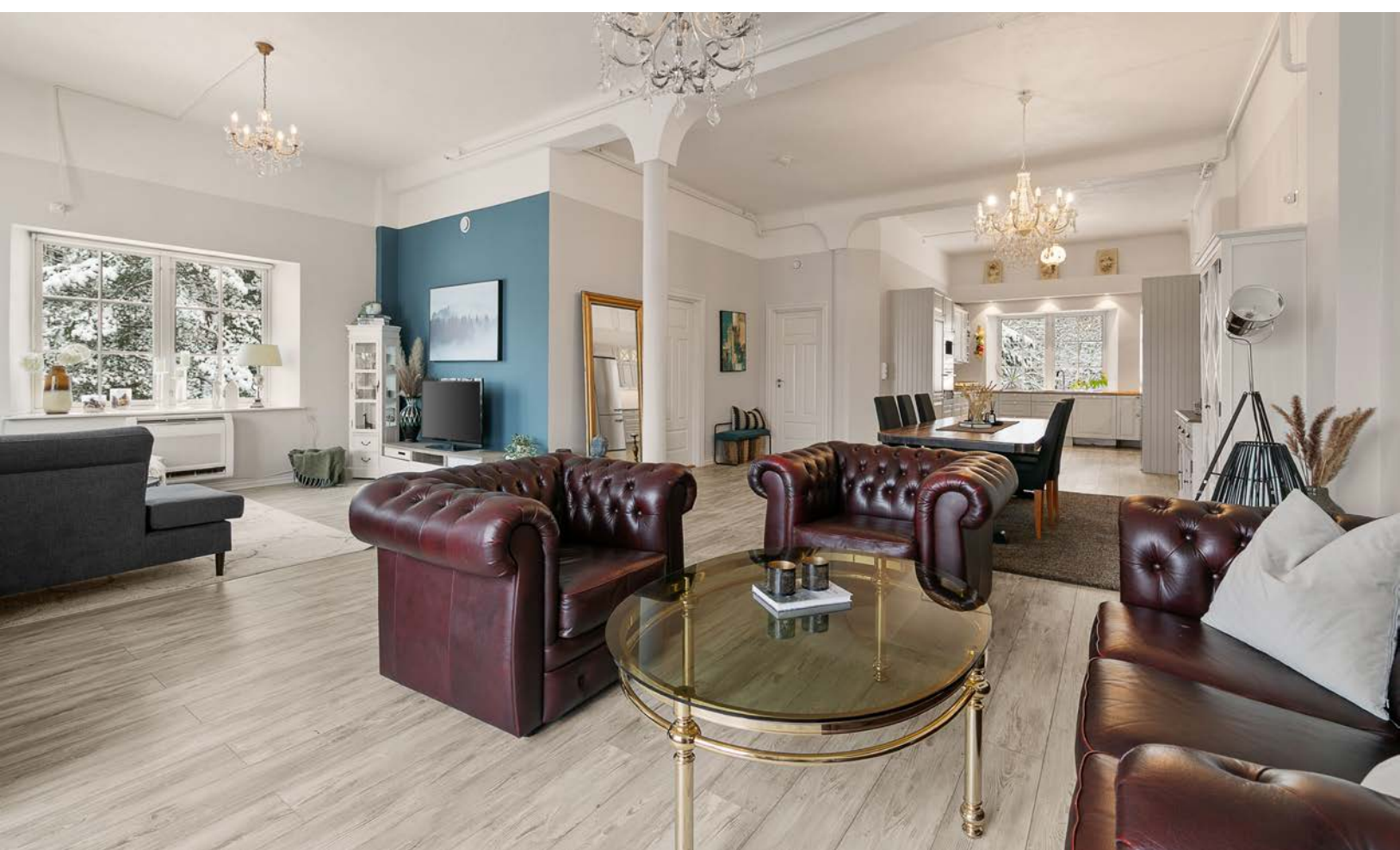








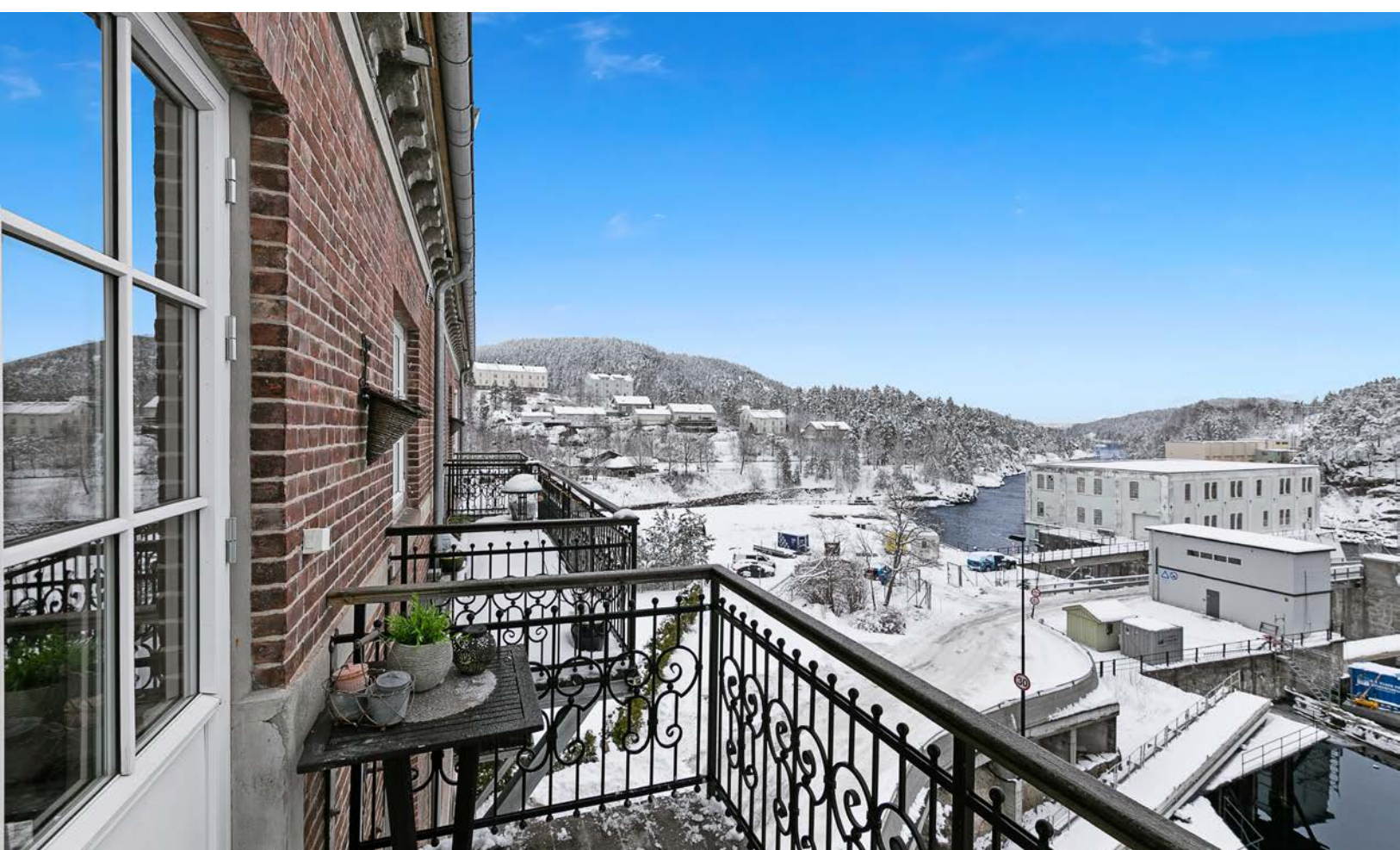




































Skotfossvegen 283

3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

thomas kebely

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Skotfossvegen 283

3720 Skien

4003-283/950/0/4



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje fra tak. Utbedret av vestfold kobber og blikk? Dokumentasjon fås av styreleder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: vestfold kobber og blikk

Beskrivelse av arbeidet: tetting av
tak

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

fukt/vanngjennomtrenging i gulv i kjellerbod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Bod i kjeller er pdd utleid til nabo i bygget. avtale løper til eventuelt ny eier sier opp leieavtalen.

Tilstandsrapport



Leilighet



Skotfossvegen 283 , 3720 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 283, bnr. 950, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 22307-1014

Referansenummer: CW6401

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig

Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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.

Leilighet - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags energiglass.
Bygningen har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass.
Bygningen har brann- og lydspesifisert ytterdør, B30 / 35dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har flislagte gulv på bad, mens øvrige rom har laminatgulv. Vegger består hovedsakelig av malte, slette overflater i form av behandlet gips og malt mur. Himlinger er utført med malte murtak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er byggt teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger og malte slette overflater i himling. Slett innredning med to nedsenkede servanter og 1-greps blandebeholder. Avløpsrør i plast. Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører. Opplegg til vaskemaskin.

Sluk og klemring av plast.

Det er avtrekk til balansert ventilering på vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebeholder og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin, samt nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av både PVC-rør (plast) og keramiske rør (soilrør). PVC-rør er en vanlig og funksjonell løsning i nyere installasjoner. Keramiske rør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand og høy slitestyrke, og forekommer gjerne i eldre deler av bygget.

Det er etablert varmekabler på bad og gang/entré, samt varmepumpe i stue.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Romhøyder i leiligheten:

2,88m på bad, 2,9m i gang/entré, 3,42m på kjøkken, 3,43m i øvrige

rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget ligger på en tilnærmet flat tomt som er pent opparbeidet med egen hage, prydbusker, trær og hekk. Tomten fremstår som funksjonell og lettstelt. Adkomst til bygget er etablert med både gruslagt og asfaltert innkjøring.

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

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

Det mangler tilfredsstillende rømningsløsning på begge soverom i form av rømningsstige eller andre godkjente alternativer, gitt at leiligheten er plassert mer enn 10 meter over terreng. Dette innebærer økt risiko ved evakuering ved brann eller annen nødsituasjon. Det må etableres godkjent rømningsstige eller alternativ rømningsløsning i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

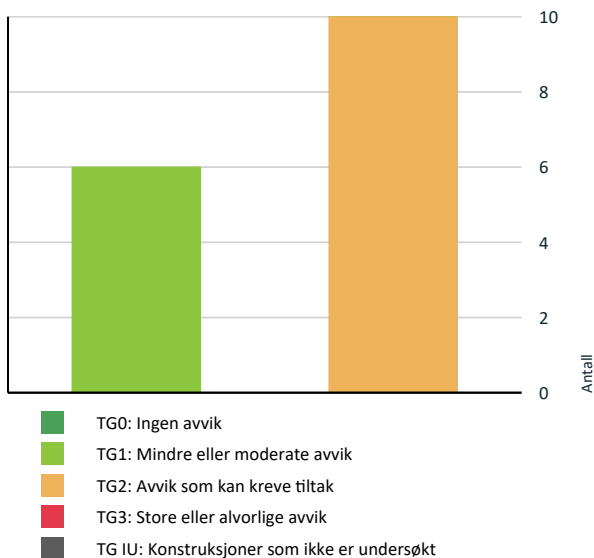
Leilighet

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

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 utlufing 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 antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova.

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 fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1903

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

ROMHØYDE:	ROMHØYDE:
	2,88m på bad, 2,9m i gang/entré, 3,42m på kjøkken, 3,43m i øvrige rom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre.
Vinduene er utført uten totrinnstetning, noe som innebærer at konstruksjonen mangler tilstrekkelig løsning for å hindre at overvann trenger inn i tilstøtende bygningsdeler.

TG 2 vurderes grunnet manglende totrinnstetning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt praksis for vindusinnsetting med totrinnstetning.

Risiko: Manglende totrinnstetning kan føre til at overvann trenger inn i konstruksjonen og gir økt risiko for fuktpåvirkning og nedbrytning av materialer over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare behov for forbedret tetting rundt vindusinnsettingene eller utbedring for å redusere risiko for vanninntrengning.

TG 2 Dører

Ytterdør av tre, brann og lyd spesifisert B-30, 35 DB.
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Det er observert sprek i overgang mellom tre og betong ved ytterdør, samt hengslete dørhåndtak.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprek i materialovergang og redusert funksjon i dørhåndtak til terrassedør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekk i overgang mellom tre og betong ved ytterdør har karakter som er forenlig med bevegelser i ulike materialer. Hengslete dørhåndtak indikerer slitasje i beslag.

Risiko: Sprekk i overgang kan gi økt risiko for luftinntrengning. Slitte beslag kan utvikle seg til ytterligere redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan føre til behov for lokale utbedringer for å opprettholde tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få overgangen mellom tre og betong ved ytterdør tettet av fagperson, samt å justere eller skifte dørhåndtak/beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong på 4 m² med utgang fra stue.
Balkongen er utført i stål med terrassebord av tre samt rekkverk av smijern og tre. Det er målt en rekkverkshøyde på ca. 1,02 m, noe som ikke er tilstrekkelig rekkverkshøyde iht. gjeldende byggforskrift ved balkonger over 10m (1,2m). Det er videre observert noe avskalling i overflater rundt terrassedør.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde samt avskalling på overflatene rundt terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverket har en utførelse med lavere høyde enn det som kreves ved aktuell høydeforskjell til terreng. Avskalling rundt terrassedør er forenlig med normal slitasje og værpåkjennning over tid.

Risiko: Avvikende rekkverkshøyde kan føre til økt risiko for fall fra balkong. Videre kan overflateslitasje rundt terrassedør utvikle seg til ytterligere nedbrytning dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert sikkerhetsnivå på balkongen, og kjøper må påregne behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende krav. Avskalling rundt terrassedør medfører økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket hevet til gjeldende forskriftskrav (1,2m). Overflater rundt terrassedør anbefales utbedret for å begrense videre slitasje.

INNENDIG

TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører med 4-speil. Det er observert noe bruksmerker på overflater samt enkelte hengslete dørhåndtak. For øvrig fremstår innvendige dører i normalt god stand.

TG 1 Andre innvendige forhold

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

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra renoveringsår, 2016. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller samsvar med gjeldende krav på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til teknisk kvalitet, fuktsikring og forventet levetid. Risikoen for skjulte feil og mangler vurderes som forhøyet. Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon, eventuelt foreta nærmere teknisk undersøkelse for å avklare tilstand og utførelse.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Innredning med slette fronter, dobbel nedsenket servant med to 1-greps blandebatterier og avløpsrør i plast. Høyskap og skap med speil på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjhjørnet med glassdører.
- Opplegg til vaskemaskin m/benkeplate i tre og flis.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det er påvist dør med omramming av uegnet materiale i våtsone. Det er registrert hulrom under enkelte fliser, men uten tegn til bom.

TG 2 vurderes grunnet dør med omramming av uegnet materiale i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier at dør og omramming i våtsone ikke er utført med materialer tilpasset fukt- og vannbelastning.

Risiko: Forholdet kan føre til videre fuktpåvirkning av tilstøtende materialer og ytterligere nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Dette innebærer økt vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å bytte omramming rundt dør til materiale som tåler vannpåvirkning, for eksempel PVC (plast) eller tilsvarende egnet materiale.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 7mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 7mm over 0,4m og 10mm over 0,6m i dusjsone. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall fra dørterskel til sluk, og 8mm over 0,4m og 12mm over 0,6m i dusjsone, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsak: Utførelsen har karakter som tilsier at gulvfallet ikke er tilpasset kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og gir økt fuktbelastning på gulvet.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Dette innebærer redusert sikkerhet mot fuktskader og kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedring av gulvfall og eventuelle tilpasninger knyttet til membranløsningen samt innhente tilstrekkelig dokumentasjon av utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra renoveringsår, 2016.

Sluk og klemring av plast, Ingen 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.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Årsak: Utførelsen fremstår med manglende synlig slukmansjett, noe som kan være forenlig med avvikende eller uavklart utførelse i overgang sluk/membran.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for lekkasje i slukområdet over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer usikkerhet rundt tetthet i våtrommet og mulig behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser utført av fagperson for å avklare utførelse, omfang og eventuelt behov for utbedring.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det ble avdekket lekkasje fra blandebatteri. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det er ikke etablert lekkasjesikring under innredningen.

TG 2 vurderes grunnet påvist drypplekkasje fra blandebatteri og manglende lekkasjesikring.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med slitasje i blandebatteri og manglende sikring mot lekkasje.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til fuktpåvirkning av innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Medfører økt vedlikeholdsbehov og mulig behov for utbedring av innredning dersom lekkasje vedvarer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å få utbedret eller skiftet blandebatteri av rørlegger, samt etablere lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Boligen har mekanisk avtrekk til det fri. Det ble observert at uttaket mangler deksel, og avtrekket fremstår med noe redusert oppsug.

TG 2 vurderes grunnet manglende deksel på avtrekksuttak og redusert avtrekksfunksjon.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med manglende avslutning/deksel og mulig svekket funksjon i avtrekkskanal eller vifte.

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til utilstrekkelig luftutskifting og økt fuktbelastning i rommene.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, noe som kan påvirke inneklima og øke behovet for vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere deksel på avtrekksuttaket og få avtrekksfunksjonen kontrollert av fagperson for å avklare årsak til redusert oppsug og eventuelt behov for utbedring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Vannrør består av rør-i-rør-system. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrørene men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av både PVC (plast) og keramikk. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det bemerkes at tilluftsventilering ikke fremstår som tydelig eller tilstrekkelig i alle rom.

TG 2 vurderes grunnet manglende/uklar tilluftsventilering.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med forutsatt funksjon for balansert ventilasjon, hvor tilluft skal være tydelig etablert i oppholdsrom.

Risiko: Mangelfull tilluft kan føre til ubalanse i ventilasjonssystemet og redusert luftutskifting i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne redusert ventilasjonsfunksjon og mulig behov for justering eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsanlegget kontrollert og innregulert av ventilasjonsfaglig person for å avklare tilluftsforhold og sikre korrekt funksjon.

! TG 1 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid. Det opplyses om at siste service er utført i 2025.

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

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert innebygget i skap. Det er ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring for å lede eventuelt vann til sluk eller annet sikkert avløp fra skapet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Årsak: Utførelsen samsvarer ikke med anbefalt praksis for lekkasjesikring av varmtvannsbereder plassert innebygget uten tilgjengelig lekkasjesikring.

Risiko: Lekkasje fra bereder kan føre til skjult fuktbelastning og skade på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne økt risiko for fuktskader og behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lekkasjesikring, for eksempel med aquastop med dryppkar under tanken.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 17 sikringer. Det bemerkes at to sikringer mangler tilstrekkelig markering og er ikke mulig å se hvor går til.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 I følge hjemmelshaver.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette. Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget i selgers eie.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person da to sikringer ikke er tilstrekkelig merket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

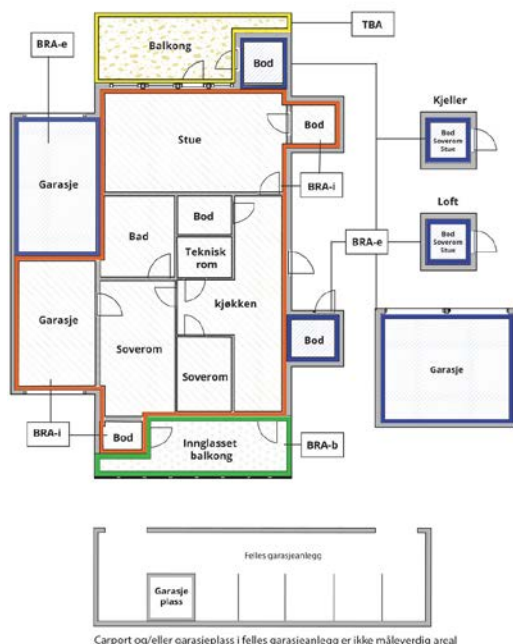
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	122	62		184	4
SUM	122	62			4
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod	

Kommentar

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	283	950		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skotfossvegen 283

Hjemmelshaver

Kebely Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skotfoss i Skien kommune. Bygget er beliggende ved sluseanlegget på Skotfoss, med nærhet til vannområde og turmuligheter langs kanalen. Området består hovedsakelig av etablert bolig- og bebyggelsesstruktur med innslag av eldre bebyggelse og tidligere industri. Det er kort avstand til barnehage og lokale rekreasjonsområder. Skotfoss har forbindelser til Skien sentrum med bil og kollektivtransport, og området gir tilgang til nødvendige servicetilbud innen rimelig avstand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

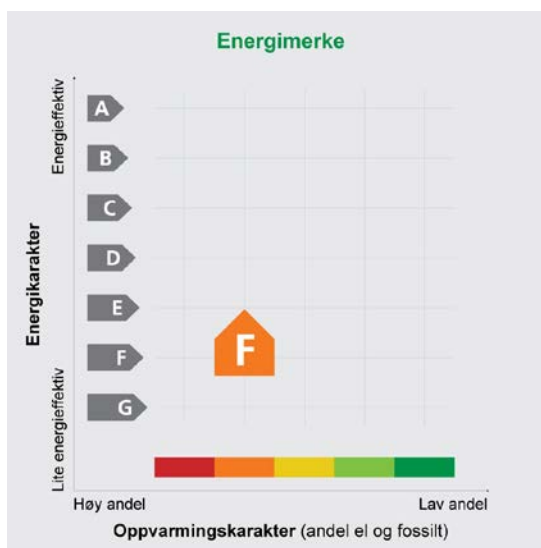
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

Adresse	Skotfossvegen 283
Postnr	3720
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	283
Bnr.	950
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	164663418
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2019-1054522
Dato	23.09.2019

Innmeldt av berit Enger Sveberg



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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOTFOSS BRUK

Endret sameiermøte 19.05.25

1. Formål

Sameiets navn er Skotfoss Bruk og består av 9 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 283 bnr. 950 i Skien kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rar som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. eierseksjonsloven kap V).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes verdi.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøtet skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 leder og 2 styremedlemmer som velges på Sameiermøtet. Et styremedlem velges for 2 år, leder for et år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer.

Varamedlemmer til styret velges alle for 1 år av gangen. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer til styret.

Gjenvalg kan skje for alle posisjoner i styret, leder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige akonto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende 2 gangerfolketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i medhold av eierseksjonslovens § 39.



Rune Sveberg
Skotfossvegen 283
3720 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
19/13872-11

Dato
27.03.2020

Gbnr 283/950 - Skotfossvegen 283 – bruksendring av bod til gjesterom - ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt her 02.03.2020.

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.

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 § 21-10.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Andreas Myhre Larsen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



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

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 Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i 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, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kristine Isaksen, Postboks 158,, 3701 SKIEN



Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Vidar Numme

Deres ref.

Vår ref.
14/09531-133

Dato
02.11.2018

Gbnr 283/950 - Skotfossvegen 283 - Bruksendring fra næring til bolig - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	23.01.2015 i sak 37/15
Gårds- og bruksnummer:	283/950
Byggested (adresse):	Skotfossvegen 283
Tiltakstype:	Bruksendring - renovering
Bygningstype:	Leilighetsbygg
Bygningsnummer:	164663418
Bruksareal (BRA)	Ca. 300 m ² pr. etg
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest er mottatt her 11.09.2018, med oppdatert gjennomføringsplan og erklæring om ansvarsrett 26.10.2018 på bakgrunn av krav om uavhengig kontroll av samtlige våtrom.

Alle søknadsppliktige 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.

Det er gjennomført uavhengige kontroller på følgende:

- Ventilasjon, gjennomført av Multifag AS
- Brannprosjektering, gjennomført av Fast Engineering AS
- Konstruksjoner knyttet til etablering av arker i 4. etasje, gjennomført av Sweco AS
- Samtlige våtrom, gjennomført av Torbjørn Johansen Bygg og Takseringstjenester AS

Heis er installert, og brannvesenet har ingen merknader til at ferdigattest utstedes.

På bakgrunn av det ovennevnte, vurderes bygningen å være i tilstrekkelig sikkerhetsmessig stand slik at ferdigattest kan gis. Det er tidligere gitt brukstillatelser for alle de 9 leilighetene.

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 § 21-10.

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

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Hallstein Bast
byggesakssjef

Kristine Isaksen
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 Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i 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, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN

Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 13.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	283	Bnr:	950	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Skotfossvegen 283, 3720 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 13.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	283	Bnr:	950	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Skotfossvegen 283, 3720 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Skotfossvegen 283 - Nabolaget Grøtsund/Skotfoss bruk - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kanalen Linje P4	7 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	59 min

Skoler

Skotfoss oppvekstsenter (1-7 kl.) 127 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Åfoss skole (1-7 kl.) 241 elever, 16 klasser	23 min 1.9 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 95 elever, 8 klasser	7 min 5.3 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	9 min 6.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	11 min 7.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	11 min 7.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 7.2 km

«Kort vei til butikk, lite stykke til byen
og organisert miljø.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

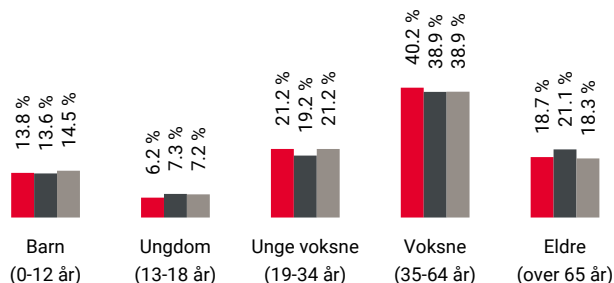
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grøtsund/Skotfoss bruk	794	435
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Kulturstien (0-5 år) 78 barn	6 min 0.5 km
Skotfoss barnehage (1-5 år) 26 barn	13 min 1.1 km
Åfoss barnehage (1-5 år) 50 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Skotfoss Post i butikk, PostNord	12 min 1 km
Coop Prix Åfoss Post i butikk, PostNord	24 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Gateparkering

Lett 91/100



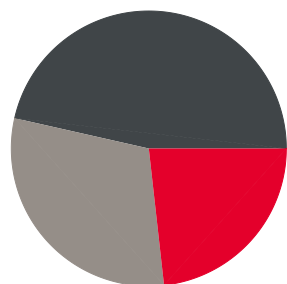
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Skotfoss stadion	12 min
	Ballspill, fotball	1 km
	Skotfoss skole - gymsal	14 min
	Aktivitetshall	1.2 km
	SKY Fitness Gulsethallen	9 min
	SKY Fitness Skien	11 min

Boligmasse



23% enebolig
46% blokk
30% annet

«Utkant men nær by, med barneskole og liten gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Gulsetsenteret

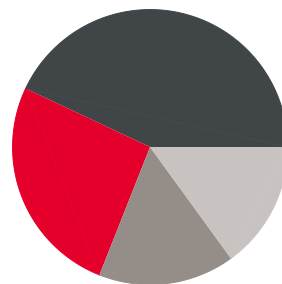
10 min



Apotek 1 Myren

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



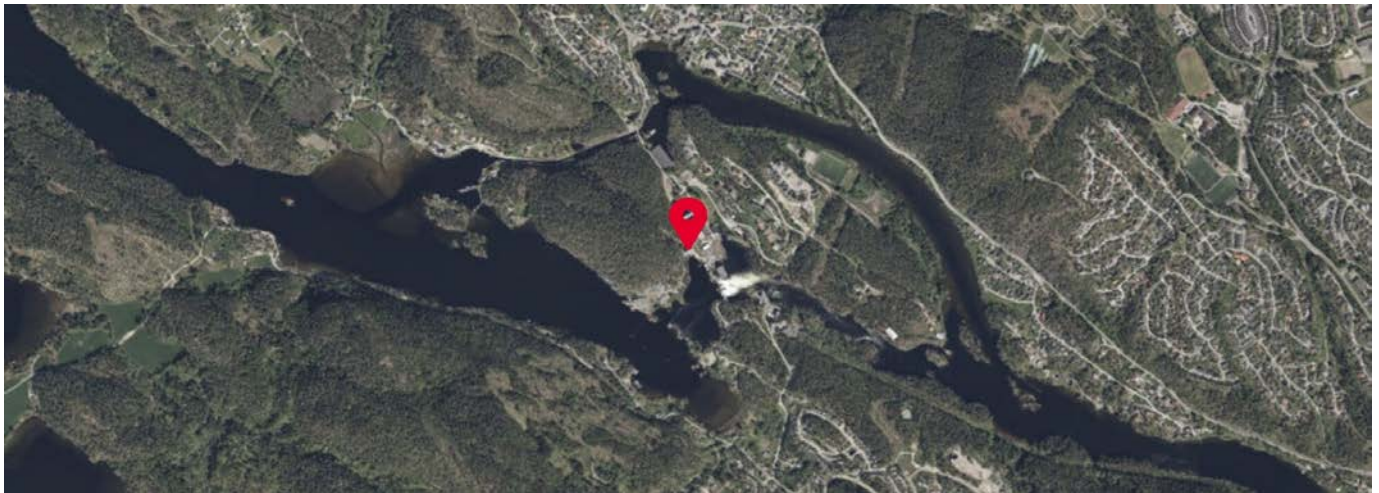
0%

52%

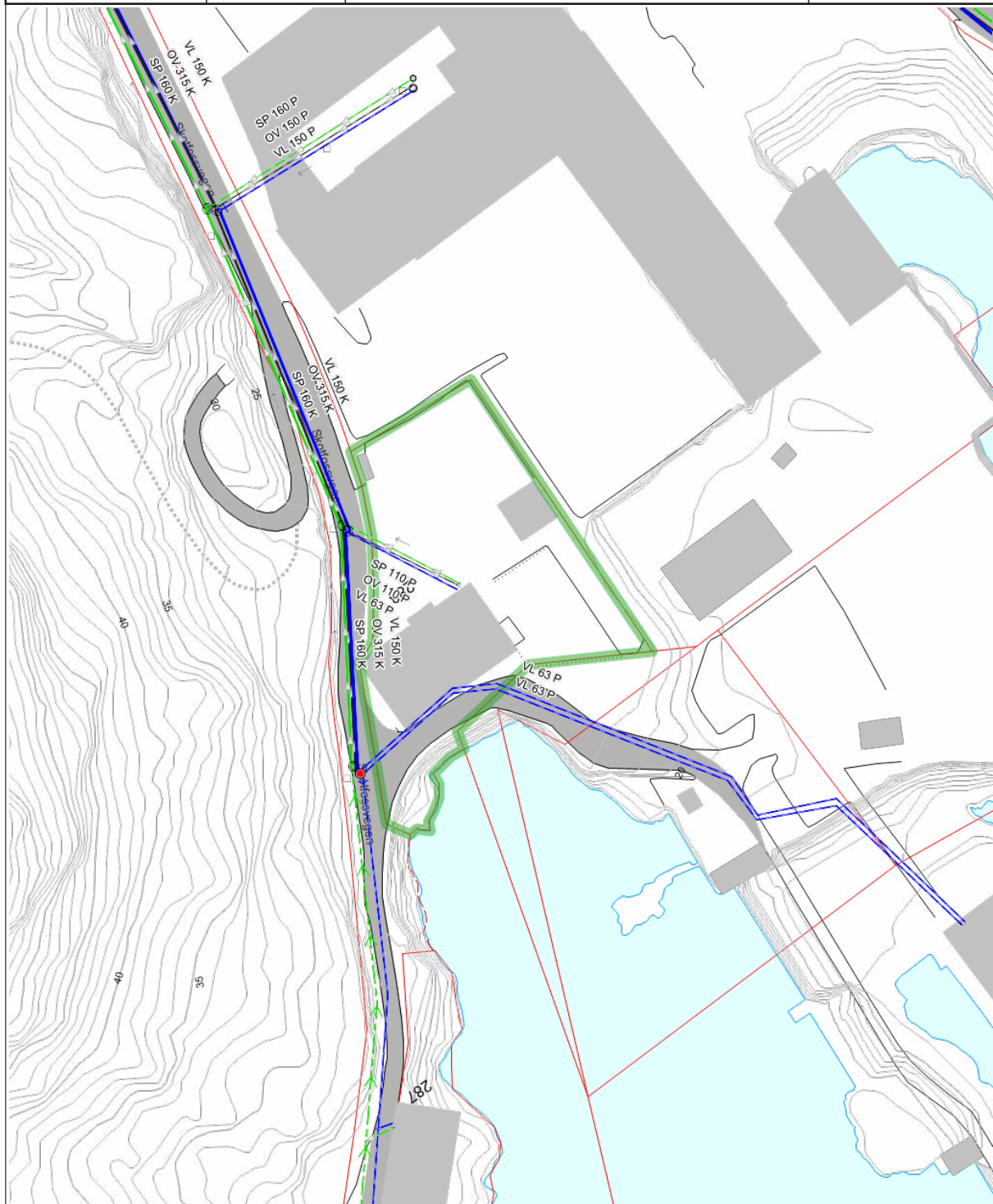
Grøtsund/Skotfoss bruk
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Skien kommune	Vann og avløp				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 950	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Skotfossvegen 283 3720 SKIEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Høydekurve Skien		Høydekurve 5m Skien		Hekk
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense generert		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Vegdekkekan på bru		Traktorveg
	Veg		Innsjøkan		Innsjø
Kommunalveg gatenavn.					

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

 Skien kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 283	Bnr: 950	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Skotfossvegen 283 3720 SKIEN				
	Annen info:	Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Rø				



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning		Bygning
	Veg		Bru		Innsjø
	Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
	Byggegrense		Regulert senterlinje		RpFormålGrense
	RpGrense		Bevaringsområde		RbFormålOmråde
	Konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig bebyggelse		Kjørevei
	Unyansert formål Eiendomsteig		Friluftsområde		Annet kombinert formål

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	283	950	0	4	Skotfossvegen 283, 3720 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	57.84m ²
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	2273.4m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 725	Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Røråsen og del av Saglandåsen. Illustrasjonsplan ligger ved. (14.9.1997)	Annet kombinert formål	2267.35m ²
4003 725	Reguleringsplan for Skotfoss bruk med Røråsen og del av Saglandåsen. Illustrasjonsplan ligger ved. (14.9.1997)	Bevaringsområde	2267.35m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

12.01.2026 10:28:10

Side 1 av 2

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

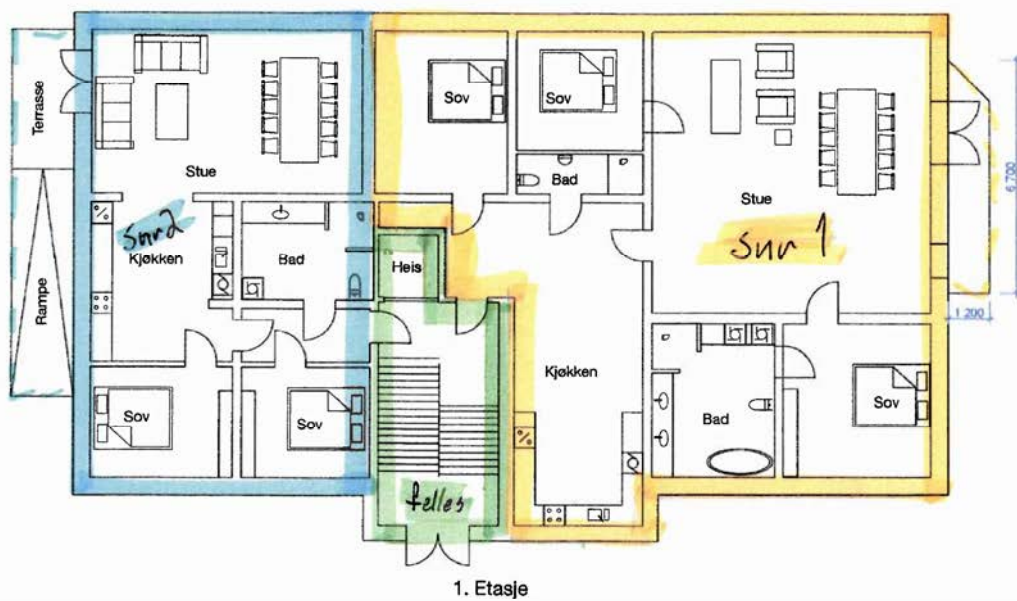
Nei

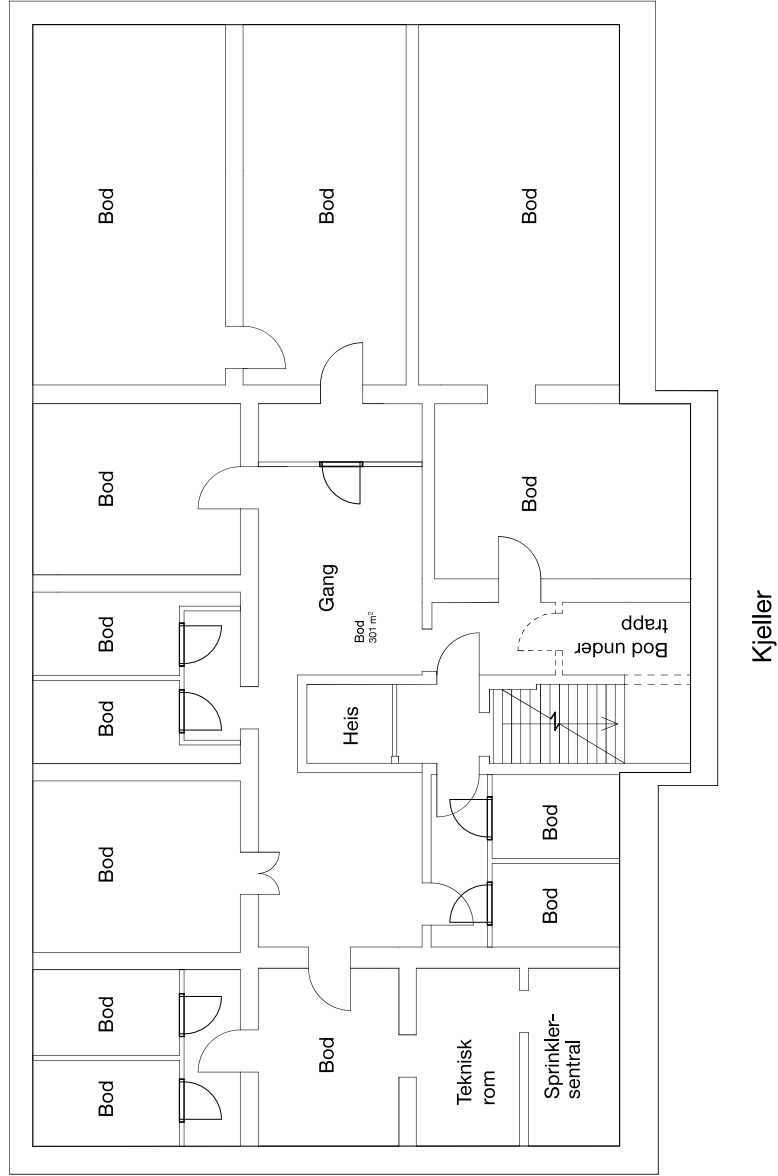
KOMMENTARFELT:

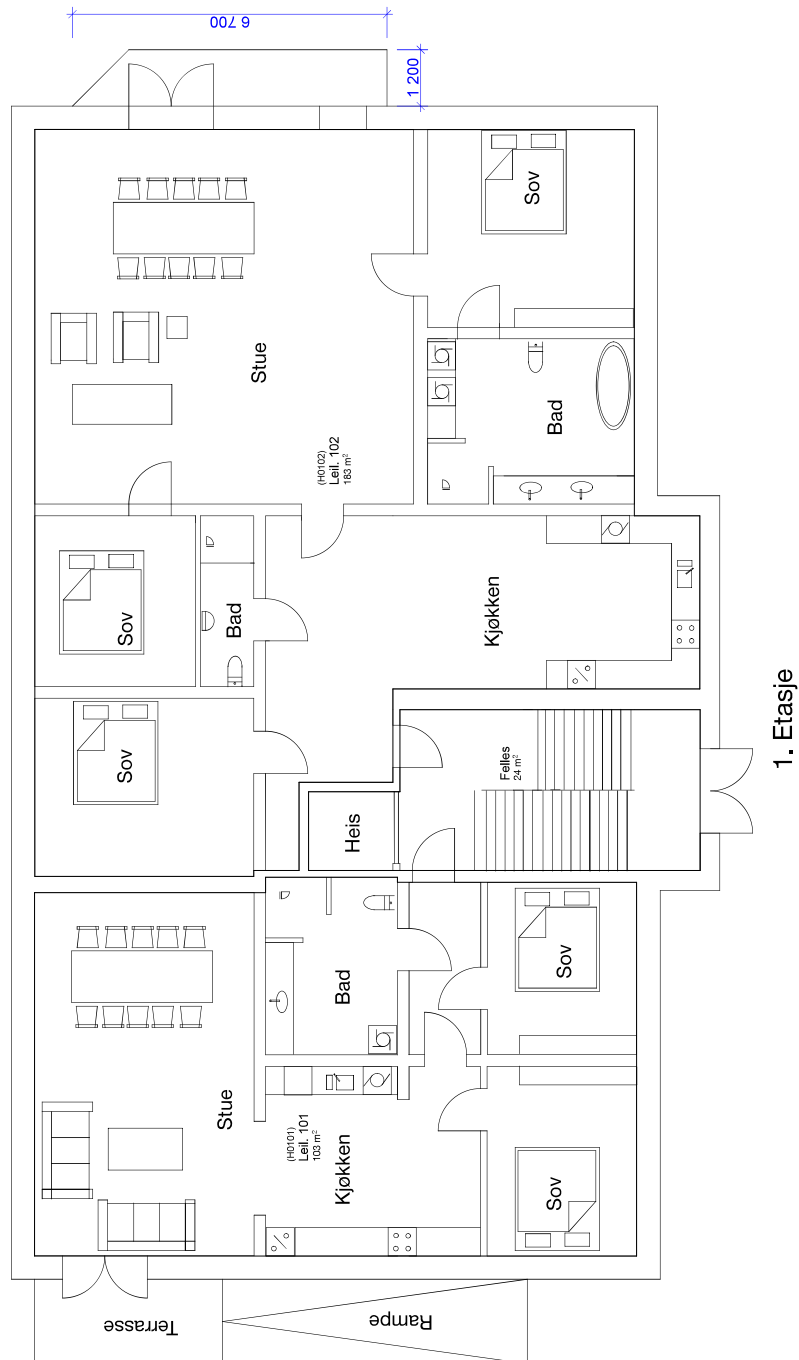
Det tas forbehold om feil og mangler.

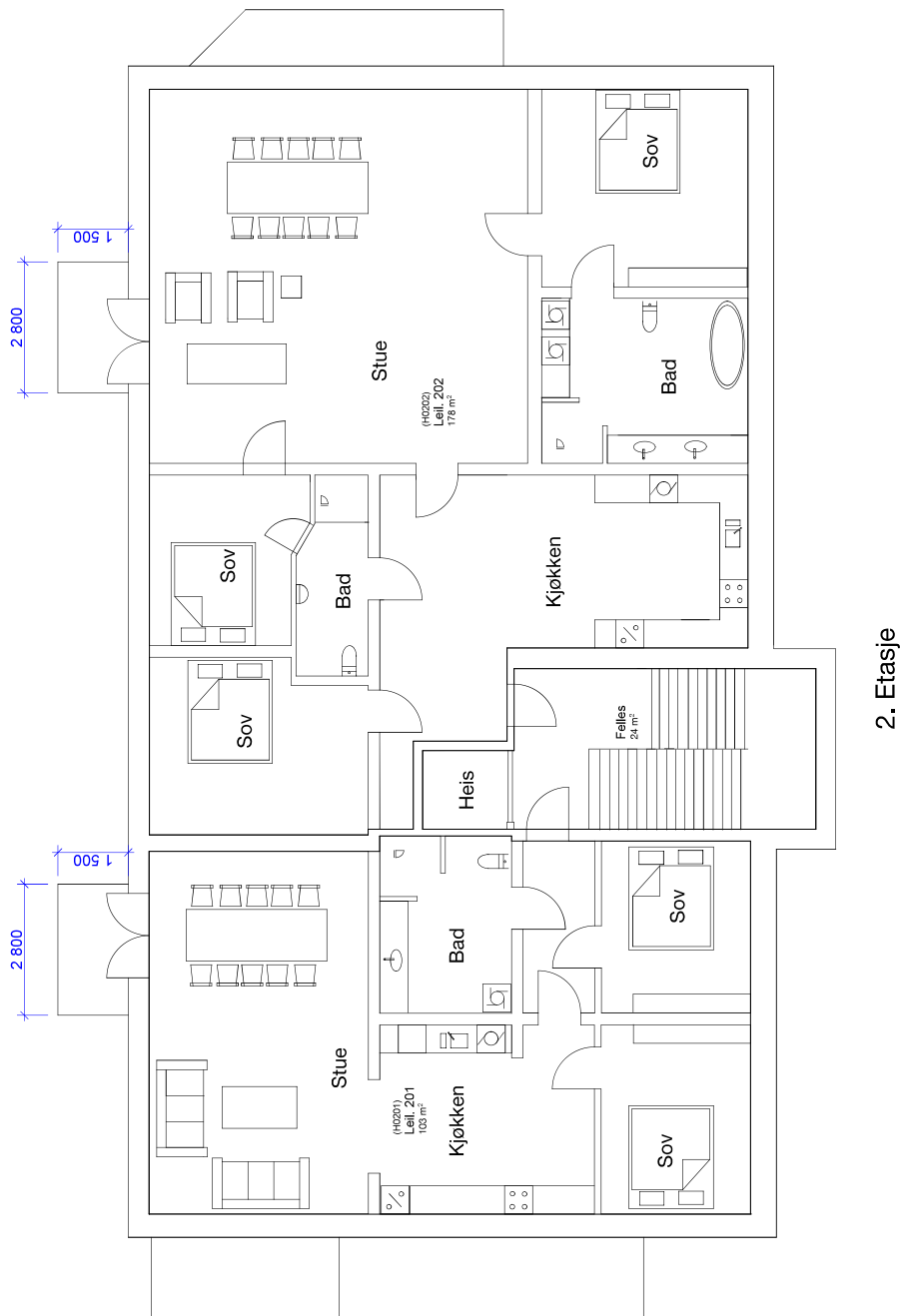


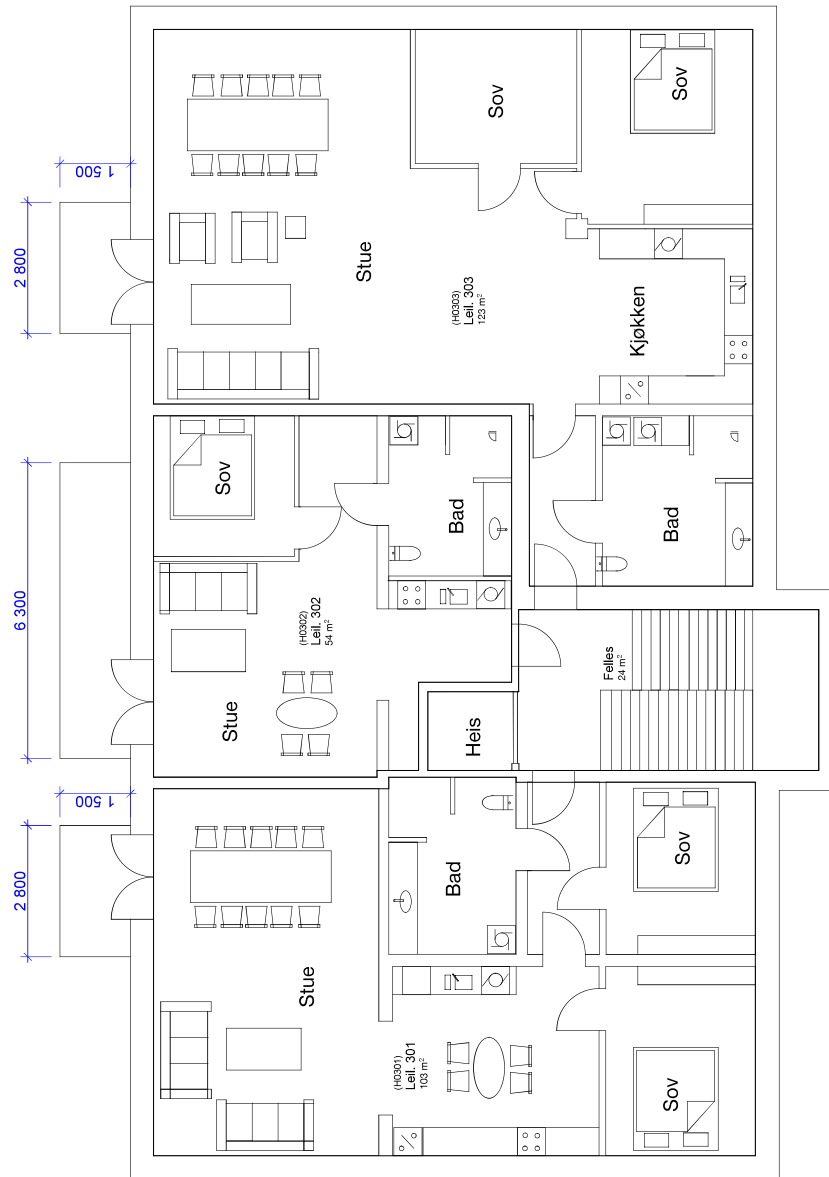
Kjeller



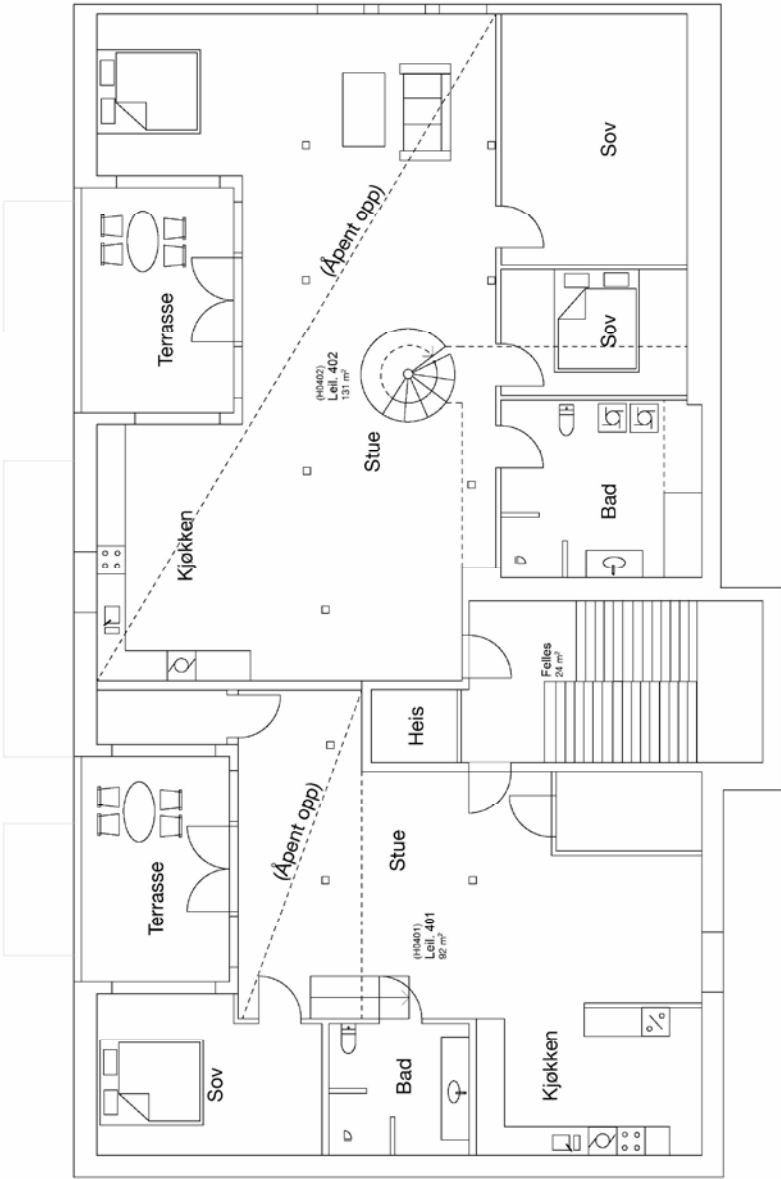




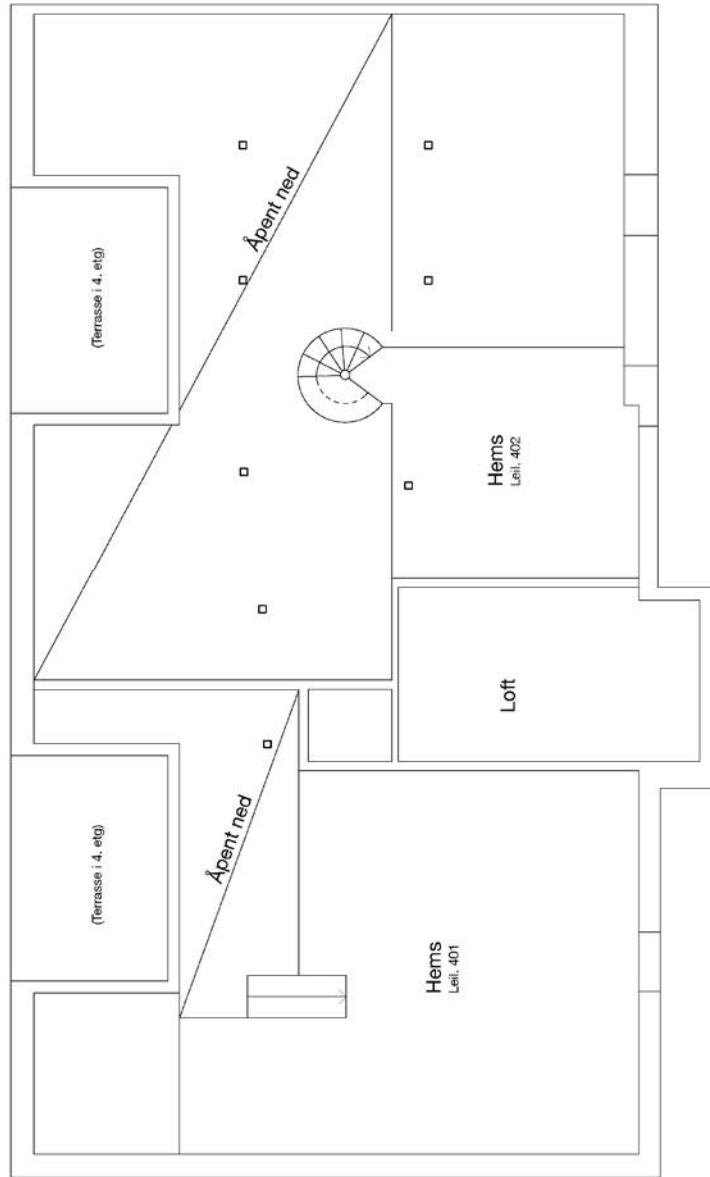




3. Etasje



4. Etasje



Messaninplan



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 musikk-anlegg 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Skotfossvegen 283
3720 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre