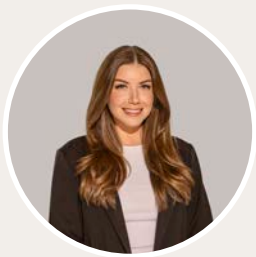




aktiv.

Strømdal terrasse 35/37, 3718 SKIEN

**Tomt med rammetillatelse for hel  
tomannsbolig i populært område!  
Fantastisk utsikt mot byen. 5  
minutter unna Skien sentrum.**



Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Omkostn.:** Kr 98 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 998 890,-  
**Selger:** F4 Invest AS

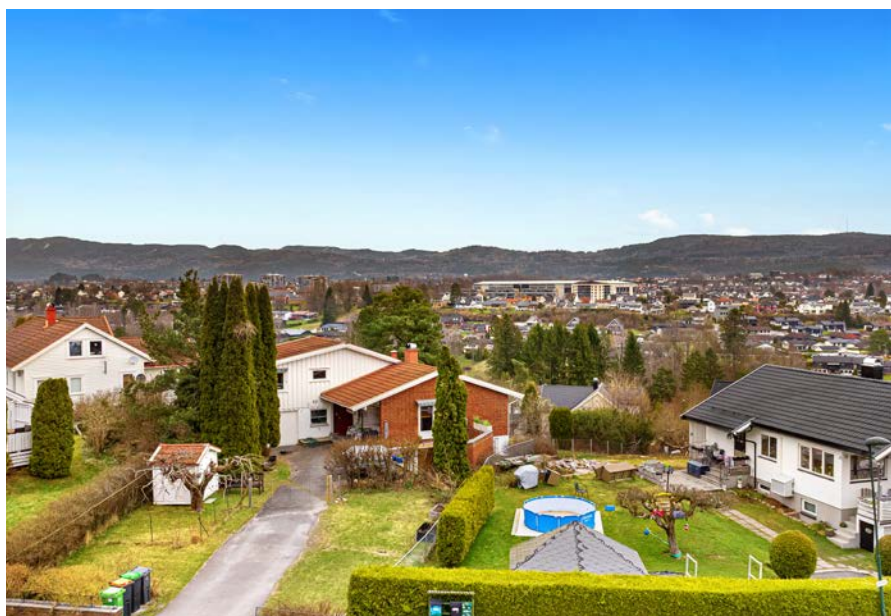
**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 783.9 kvm  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 892  
**Oppdragsnr.:** 1317260038

# Bygge nytt drømmehjem? Tomt beliggende høyt og fritt med spektakulær utsikt mot Skien by

Eiendommen ligger attraktivt til på Strømdal i Skien, et etablert og populært boligområde kjent for sitt rolige og familievennlige miljø. Strømdal terrasse er en ca. 1 km lang boliggate med hovedsakelig småhusbebyggelse og lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og skjermet bomiljø. I tillegg har området en fantastisk fin utsikt mot Skien by i øst, sør og nord.

Det foreligger rammetillatelse datert 22.08.2024 for tomten. Tillatelsen gjelder rammetillatelse og dispensasjon om å bygge tomannsbolig på eiendommen. Se vedlagt kartutsnitt. I forbindelse med tillatelsen er det levert inn tegninger fra Adapt Arkitekter. 3D tegninger for prosjektet ligger vedlagt i salgsoppgaven. I forbindelse med tillatelsen, er det registrert to adresser på eiendommen (Strømdal terrasse 35/37). Dispensasjon er gitt i forbindelse med søknad om takterrasse.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	22
Egenerklæring .....	25
Budskjema .....	54

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

783.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomt på 783,9 kvm i skrånet terreng. Tomten ligger høyt og fritt med vakker utsikt mot sør, øst og nord. Tomten har en unik beliggenhet og med mange spennende muligheter.

Tomten er skilt ut fra gnr. 1 bnr. 257 (Skoglivegen 50C) som ligger rett ovenfor eiendommen. Idag står det en eldre garasje på tomten, samt en eldre steintrapp som før ble brukt som fremkomst opp til naboeiendommen. Denne eiendommen har fått ny innkjørsel på baksiden.

Det foreligger rammetillatelse datert 22.08.2024 for tomten. Tillatelsen gjelder rammetillatelse og dispensasjon om å bygge tomannsbolig på eiendommen. Se vedlagt kartutsnitt. I forbindelse med tillatelsen er det levert inn tegninger fra Adapt Arkitekter. 3D tegninger for prosjektet ligger vedlagt i salgsoppgaven. I forbindelse med tillatelsen, er det registrert to adresser på eiendommen (Strømdal terrasse 35/37). Dispensasjon er gitt i forbindelse med søknad om takterrasse.

Følgende er godkjent i totale arealer for tomannsbolig:

Bruksareal (BRA): Bolig 1. - 152 m2- bolig 2. 144 m2

Bebygd areal (BYA): 253 m2

Plantegninger for tomannsbolig og rammetillatelse kan fås ved henvendelse til megler.

Rammetillatelsen er gyldig fra 22.08.2024 og 3 år frem i tid.

Før det kan gis igangsettelsestillatelse, må følgende være på plass:

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

- Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartskisse som viser hvordan vann- og/ eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger attraktivt til på Strømdal i Skien, et etablert og populært boligområde kjent for sitt rolige og familievennlige miljø. Strømdal terrasse er en ca. 1 km lang boliggate med hovedsakelig småhusbebyggelse og lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et trygt og skjermet bomiljø. I tillegg har området en fantastisk fin utsikt mot Skien by i øst, sør og nord.

Området byr på nærhet til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, med gode gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende grøntområder. Her har man kort vei til Gulsetmarka med turstier, lysløyper og variert friluftsliv året rundt. Samtidig ligger boligen praktisk til med ca. 3–4 km til Skiens sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud, kulturtilbud og arbeidsplasser.

Dagligvarebutikker, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud finnes i nærområdet, blant annet på Gulset, som er en av Skiens største bydeler. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med kort avstand til både utdanningstilbud og idrettsanlegg. Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser i nærheten som gir enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av byen.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen er idag ikke bebygget. Det står en enkeltgarasje på eiendommen og en steintrapp som gammel adkomst til naboeiendom ovenfor som tomten er skilt ut fra.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

- Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 14 min å gå - 95 elever, 8 klasser 1 km
- Lunde barneskole (1-7 kl.) 20 min å gå - 461 elever, 26 klasser 1.7 km
- Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 21 min å gå - 313 elever, 24 klasser 1.7 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 93 elever, 6 klasser 1.8 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 21 min å gå - 230 elever 1.8 km

Barnehager

- Bakken barnehage (1-5 år) 15 min min å gå - 66 barn 1.3 km
- Tiedemannsjordet barnehage (1-5 år) 16 min å gå - 43 barn 1.3 km
- Betanien barnehage (1-5 år) 17 min å gå - 19 barn 1.4 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**

Nærmeste bussholdeplass ligger langs Gulsetvegen(M2) eller langs hovedveien, ca. 7 minutter å gåavstand.

Nærmeste togforbindelse er Skien stasjon, ca. 8 minutter i kjøreavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 55 minutter i kjøreavstand.

### **Hvitevarer**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning
- Boligfotograf1

## Energi

# Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 900 000

### Omkostninger kjøper

3 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

98 890 (Omkostninger totalt)

115 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 998 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 015 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 018 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke beregnet for eiendommen enda. Avgifter vil komme ved utbygging på tomten ifølge Skien kommune. Se vedlagt infoskriv om kommunale avgifter under vedlegg.

### Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien for ubebygget tomt skal ved førstegangs verdsetting verken overstige 80% av eiendommens kostpris eller 80% av eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal denne formuesverdien videreføres, men med en eventuell årlig fastsatt oppjustering.

Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte og ferdigstilling av bolig. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### **Informasjon om vannavgift**

Det foreligger ikke vannavgift på tomten per idag da det ikke er koblet til vann- og avløp.

#### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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.

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 892 i Skien kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen heftelser eller rettigheter på tomten.

#### **Vei, vann og avløp**

Det er ikke klargjort og tilkoblet for vann- og avløp. Se vedlagt kartutsnitt om vann- og avløp i området.

Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt før søknad om igangsettelsestillatelse kan godkjennes.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område, avsatt til nåværende boligbebyggelse ifølge kommunedelplanens arealdel 2023-2035.

Generelle krav til utbygging i område i henhold til kommuneplan:

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a kan tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m<sup>2</sup> bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m<sup>2</sup> nytt tomteareal.

Informasjon: Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde. Unntak fra plankrav forutsetter at kommuneplanens øvrige krav er ivaretatt, herunder krav knyttet til tomtestørrelse, tilpasning og uterom.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et

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**

Etter avtale.

### **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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på eiendommen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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](http://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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 43 000,- for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 000 Utlegg fotograf - Bilder på bakkeplan og dronebilder

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 87 700

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

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

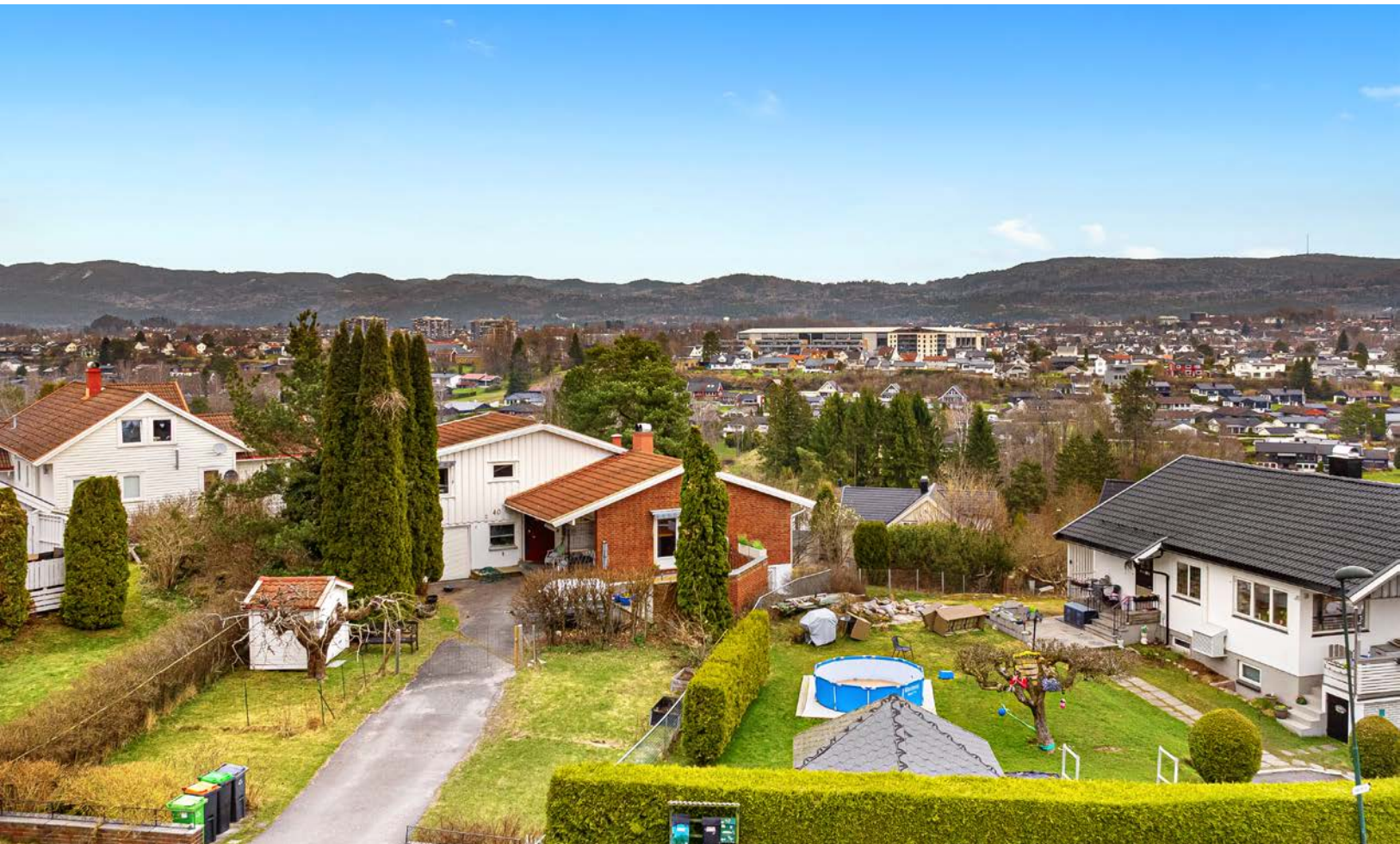
**Salgsoppgavedato**

20.04.2026

















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Strømdal terrasse 35 - Nabolaget Strømdal - vurdert av 48 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Myren Linje M1, M1N, P4	7 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

## Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 95 elever, 8 klasser	14 min 1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	21 min 1.8 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 3 km

## Ladepunkt for el-bil

Kople Skagerak Arena Skien	21 min
----------------------------	--------

«Fint og rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

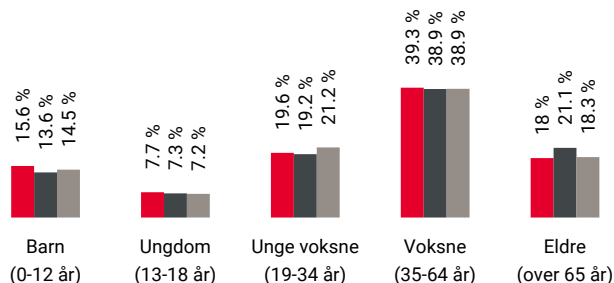
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømdal	1 127	480
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.3 km
Tiedemannsjordet barnehage (1-5 år) 43 barn	16 min 1.3 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	17 min 1.4 km

## Dagligvare

Joker Hesselbergsgate PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km
Kiwi Myren PostNord	12 min 1 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



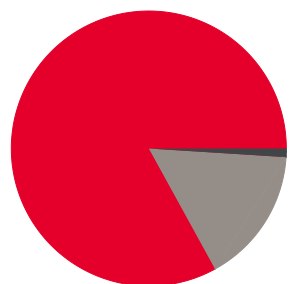
### Trafikk

Lite trafikk 81/100

## Sport

- Strømdal/Gulset ballbaner 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
- Brannstasjon Elstrøm - gymnastikksal 11 min   
Aktivitetshall 1 km
- Family Sports Club Sprek Fritid 21 min
- SKY Fitness Skien 22 min

## Boligmasse



- 83% enebolig
- 1% blokk
- 16% annet

«Kort vei til byen, trygt og fredelig strøk. Sikker skolevei. Kort vei til dagligvarebutikker (Rema 1000, Coop, Meny og Kiwi), og god utsikt over Skien.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- Gulsetsenderet 20 min
- Apotek 1 Myren 12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

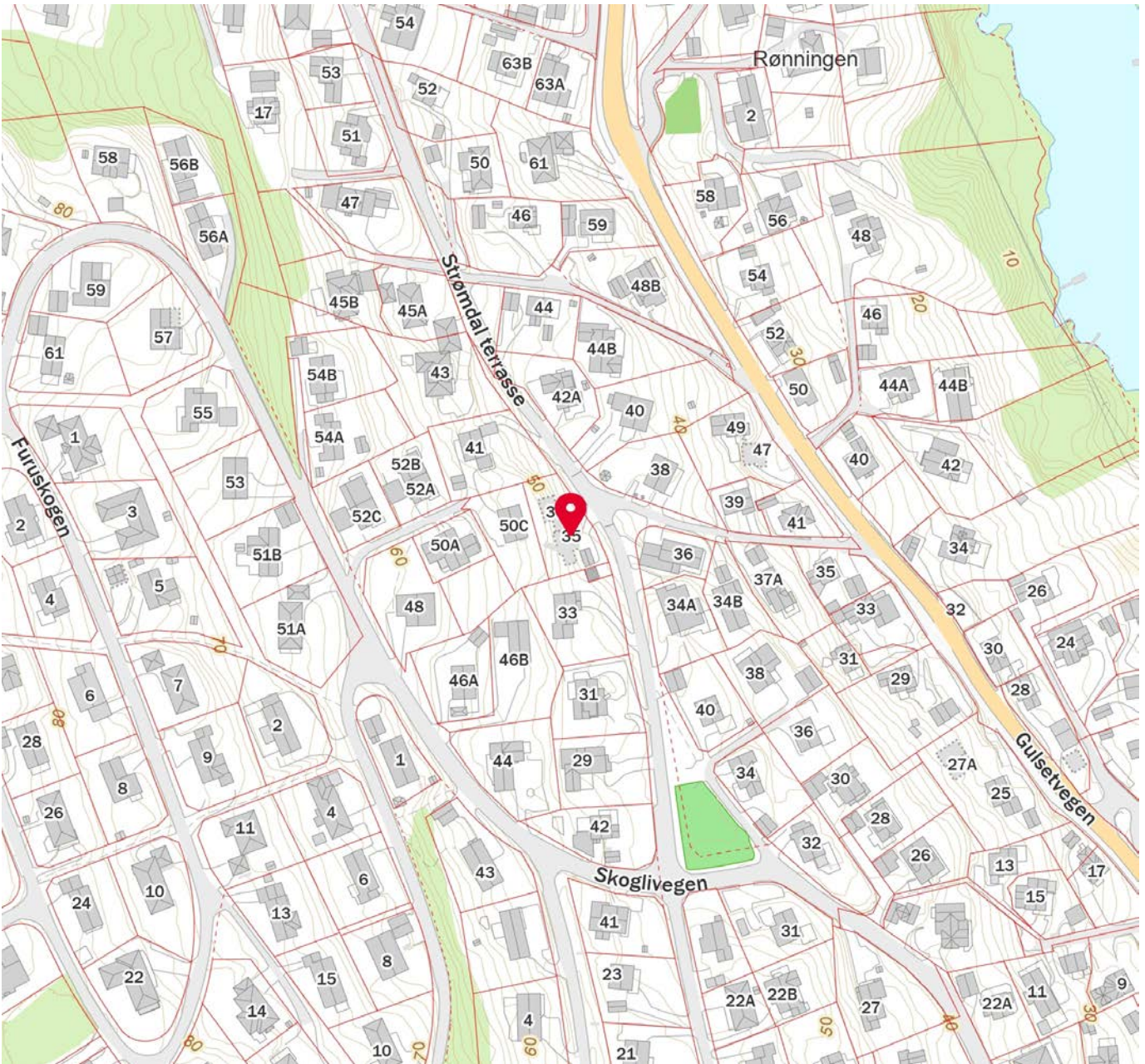
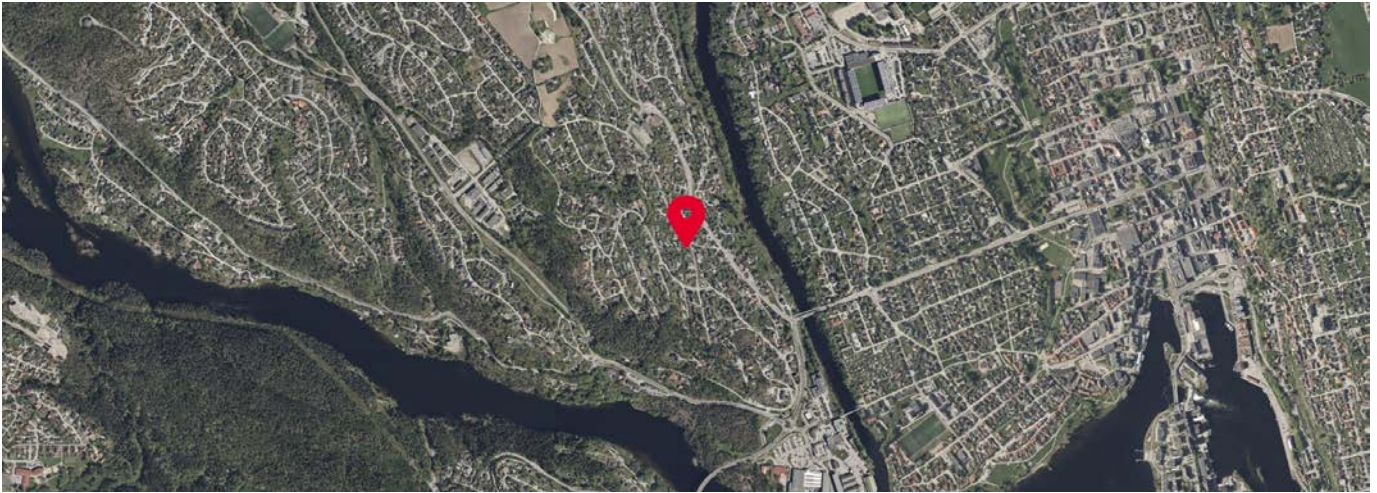
- Strømdal
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



# 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

Andreas Lysa  
Raymond Abrahamsen Kleppe  
Fredrik Solberg Moen

---

## Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2022
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Strømdal Terrasse 35

3718 Skien

4003-1/892/0/0



## Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. 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**

---

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



Adapt Arkitekter As v/Roar Svendsen  
Porsgrunnsvegen 188  
3735 Skien

Deres ref.

Vår ref.  
24/19915 - 5

Dato  
22.08.2024

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 691/24**

**Rammetillatelse og dispensasjon - Gbnr 1/892 - Strømdal terrasse - tomannsbolig**  
Søknaden gjelder oppføring av en tomannsbolig. Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan, og krever dispensasjon fra bestemmelse om takterrasse.

**VEDTAK:**

**Vi gir rammetillatelse i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 21-4.  
Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.**

**Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.1.3 Terrasser og balkonger, for oppføring av tomannsbolig med takterrasse, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.**

**Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:**

1. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll av fuktsikring / lufttetthet utløses, jf. SAK § 14-2.  
Erklæring om ansvarsrett fra uavhengig foretak som kan påta seg ansvar som kontrollerende, må innsendes sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
2. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn en oversikt over BRA for hver etasje for boenhet.

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

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre  
Byggesakssjef

Morten Hustvedt  
rådgiver

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**Vedlegg:**

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak  
Situasjonskart  
Tegninger

**Byggesak og eiendomsskatt**

Tlf: 35 58 10 00  
[post@skien.kommune.no](mailto:post@skien.kommune.no)  
Post: Pb. 158, 3701 Skien  
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2  
Bank: 2680.07.01049  
Org. Nr: 938 759 839

[www.skien.kommune.no](http://www.skien.kommune.no)

Gjennomføringsplan  
Dispensasjonssøknad

## SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

### Saksopplysninger

Ansvarlig søker:  
Tiltakshaver:  
Søknad mottatt dato: 02.07.2024  
Situasjonskart sist datert: 02.07.2024  
Byggetegninger sist datert: 02.07.2024  
Gjennomføringsplan sist datert: 28.06.2024  
Bruksareal (BRA): Bolig 1. - 152 m<sup>2</sup>- bolig 2. 144 m<sup>2</sup>  
Bebyggd areal (BYA): 253 m<sup>2</sup>

### Planstatus

Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, vedtatt 25.05.2023.

Tiltaket er ikke i samsvar med reguleringsplan/kommuneplan, og krever dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 2.1.1.3 *Terrasser og balkonger*, for oppføring av tomannsbolig med takterrasse. Dispensasjon er gitt i denne saken.

Saken har vært til uttalelse hos planenheten som er positive til tiltaket.

### Begrunnelse for søknad om dispensasjon

Se vedlegg.

### Ansvarsrett

Ansvarlige foretak har erklært ansvar i byggesaken i henhold til pbl § 23-3 andre ledd. Gjennomføringsplan er vedlagt.

### Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

### Forholdet til Naturmangfoldloven (nml.)

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Vi har gjennomgått Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper i området. Vi har heller ikke andre opplysninger om at tiltaket kan ha negativ effekt på naturmangfoldet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt.

### Vurdering av tiltakets utforming

Alle tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivarettatt for tiltaket dere har søkt om.

### Dispensasjon

Kapittel 19 i plan- og bygningsloven (pbl) åpner for at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven. Kommunen gis også anledning til å sette vilkår for dispensasjonen, jf. pbl § 19-2 første ledd.

I pbl § 19-2 heter det:

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»*

### **Vurdering av dispensasjon**

I hver enkelt dispensasjonssak må de faktiske forholdene i saken vurderes konkret og veies mot intensjonene bak den aktuelle bestemmelsen. Personloge ønsker og behov gir normalt ikke tilstrekkelig grunnlag for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det følger av forarbeid til bestemmelsen om dispensasjon (pbl. § 19-2) at avvik fra gjeldende planer reiser særlige spørsmål, og det skal ikke være kurant å fravike disse. Videre påpekes det at: "Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging.", jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 243.

Det er to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne gi dispensasjon i henhold til pbl § 19-2 Det kreves for det første at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Aktuell bestemmelse i kommuneplanens arealdel, lyder som følger:

*"Takterrasser tillates ikke ved fortetting i småhusområder. Takterrasse defineres her som oppholdsrom på flatt tak, uavhengig av etasjeplan."*

Hensynet bak bestemmelsen om takterrasse er i hovedsak innsynsproblematikk. I eksisterende småhusområder vil det å bygge en terrasse på tak i mange tilfeller virke svært sjenerende for naboer. I hvilken grad det vil virke sjenerende avhenger av blant annet plassering på eiendommen, tilpasning til terreng og etasjeplan.

Det er her snakk om oppføring av en tomannsbolig med takterrasse. Terrassen blir på deler av bygget hvor den ene terrassen takterrassen ligger som en forlengelse av terrenget fra nordøst og den andre som terrasse over boligrom vendt mot den ene halvparten av boligen. Terrassene ligger på tak av 1. etg, hvor det er areal til beboelse under.

Terrassen på leilighet sør vil delvis fremstå som en plattform på terreng da terrenget skrår nedover slik at terrassen blir i høyde med terrenget. Leilighet mot nord får en terrasse over boligrom som vender mot gateplan.

Hele boligen ligger i en bratt skråning og vendt mot gata slik at innsyn, etter byggesaks vurdering, ikke vil være et problem. Ingen naboer har levert merknader til dispensasjonssøknaden.



*Figur 1 viser boligen sett fra gateplan*

Med bakgrunn i at innsynsproblematikk ikke er noe tema i dette konkrete tilfellet, vurderer kommunen at hensynet bak bestemmelsen om takterrasser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vilkåret for å kunne gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 er at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må da foretas en interesseavveining der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242. Det er først og fremst samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) som skal tillegges vekt ved denne vurderingen, og i utgangspunktet skal personlige forhold og tiltakshavers personlige fordeler ved dispensasjonen kun unntaksvis tillegges vekt ved denne vurderingen.

Boligen tilpasser seg området og er godt tilpasset terrenget. Ettersom arealet under terrassen er utnyttet, og at den ikke er plassert på stolper, fremstår denne boligen helhetlig god i bygningsmiljøet i Strømdalsterrasse. Alternativet kunne vært en terrasse på stolper, noe som ikke er ønskelig.



*Figur 2 viser boligens nordøstfasade*

En ulempe ved å innvilge denne dispensasjonen vil være den mulige presedensvirkningen fra en nylig vedtatt arealdel av kommuneplanen.

Med bakgrunn i vurderingene mener byggesak at hensynene bak bestemmelsen om takterrasse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon vil også være klart større enn ulempene.

Når hensynet bak bestemmelsen ikke tilsidesettes og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det opp til kommunens skjønn å avgjøre om dispensasjonen skal gis. Dette følger av pbl § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen «kan» gi dispensasjon. I denne saken anses det som hensiktsmessig å innvilge dispensasjon når de øvrige vilkårene er oppfylt.

### **Konklusjon**

Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon i medhold av pbl § 19-2 for omsøkte forhold er oppfylt. Kommunen gir tillatelse til tiltaket i tråd med de opplysningene som er gitt i søknaden. Vedtak fremgår av sakens første side.

## GENERELLE KRAV

### Krav før vi kan gi igangsettingstillatelse

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskrift for vann og avløpsgebyr, Skien kommune, kapittel 2.
- Det må utarbeides tekniske planer for nye VA-anlegg. Planene må innsendes for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Sanitæranlegg må søkes særskilt for godkjenning hos kommunens enhet for vann- og avløp (VA-enheten). Meldingen skal inneholde kartsnis som viser hvordan vann- og/eller avløpsledning er tenkt utført og tilknyttet. Avløpsanlegg som ikke kobles til kommunalt nett krever utslippstillatelse fra VA-enheten.

### Generelle opplysninger/forutsetninger

- Dersom tiltaket ikke fysisk er satt i gang senest 3 år etter at *rammetillatelse* er gitt, faller tillatelsen bort. Det vil si at igangsettingstillatelse må være søkt om og gitt, og tiltaket igangsatt, innen 3 år fra rammetillatelsens vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.
- Ansvarsrett oppstår fra det tidspunktet erklæring om ansvar er sendt til kommunen. Erklæring om ansvarsrett kan enten sendes direkte til kommunen med kopi til ansvarlig søker, eller sendes til ansvarlig søker som videreformidler denne til kommunen.
- Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

## 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

[post@skien.kommune.no](mailto:post@skien.kommune.no)

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

### Klagefrist

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

### Rett til å kreve begrunnelse

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

### Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

### Utsettelse

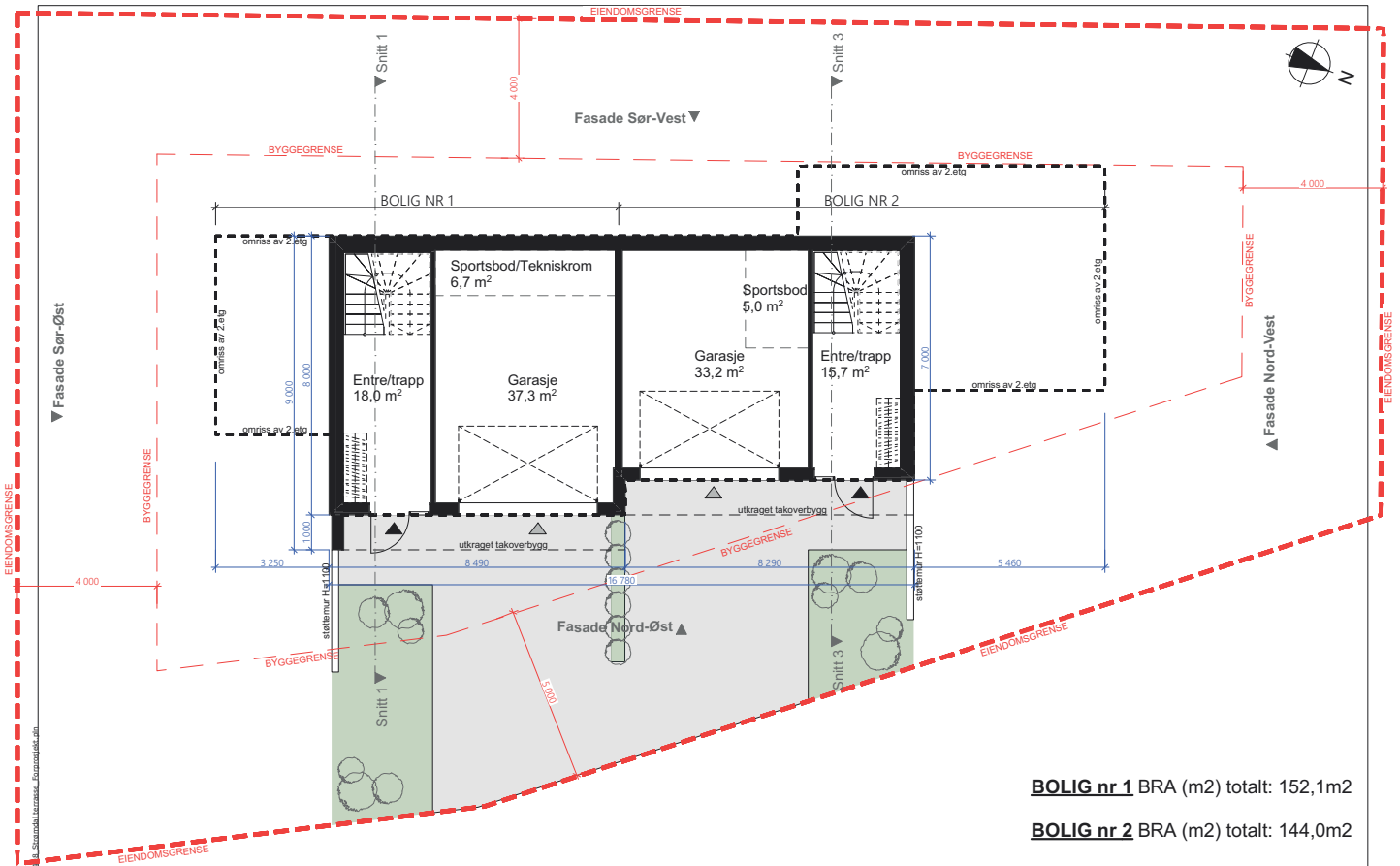
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

### Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

### Kostnader ved klagesaken

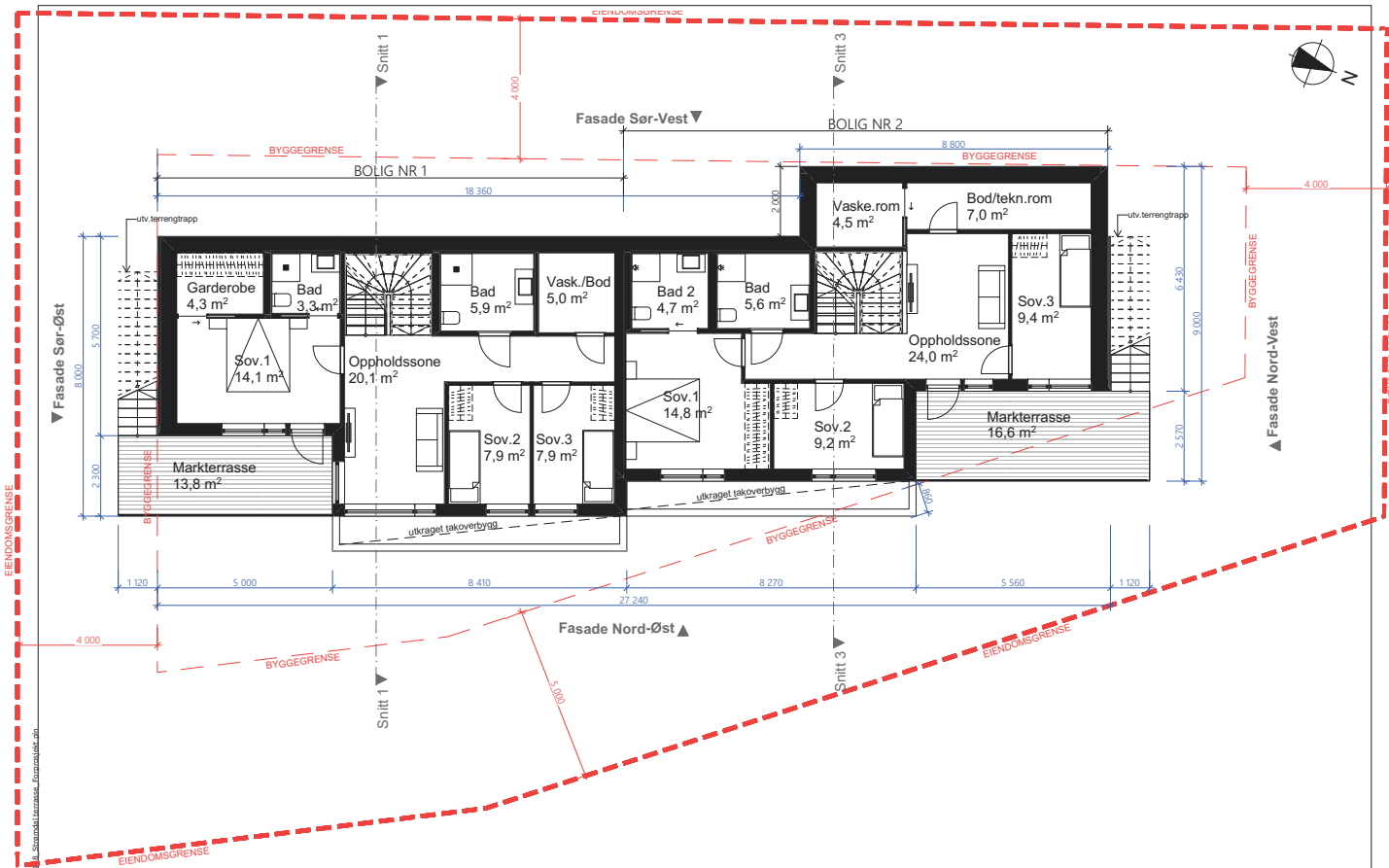
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.



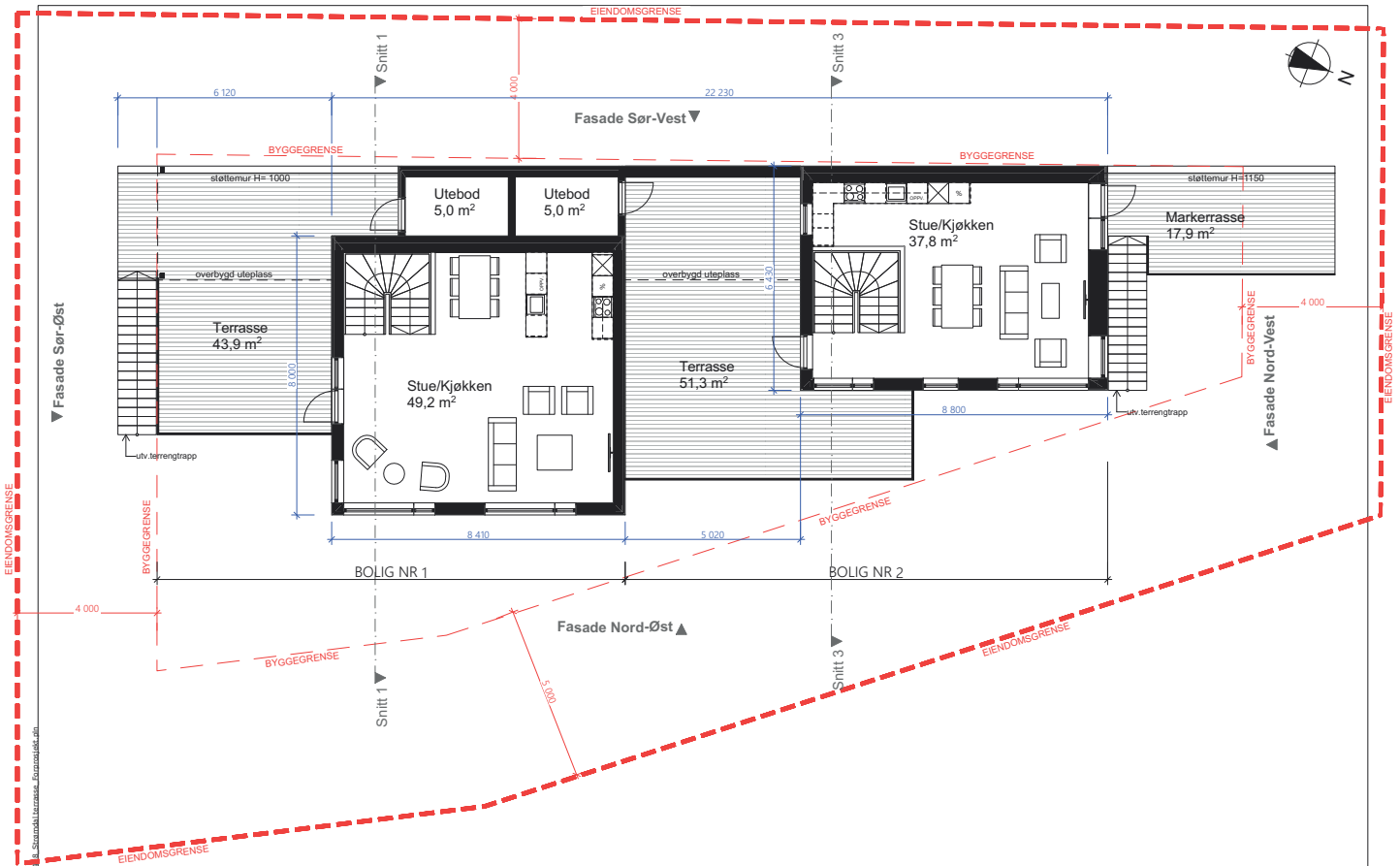
**BOLIG nr 1** BRA (m2) totalt: 152,1m2

**BOLIG nr 2** BRA (m2) totalt: 144,0m2

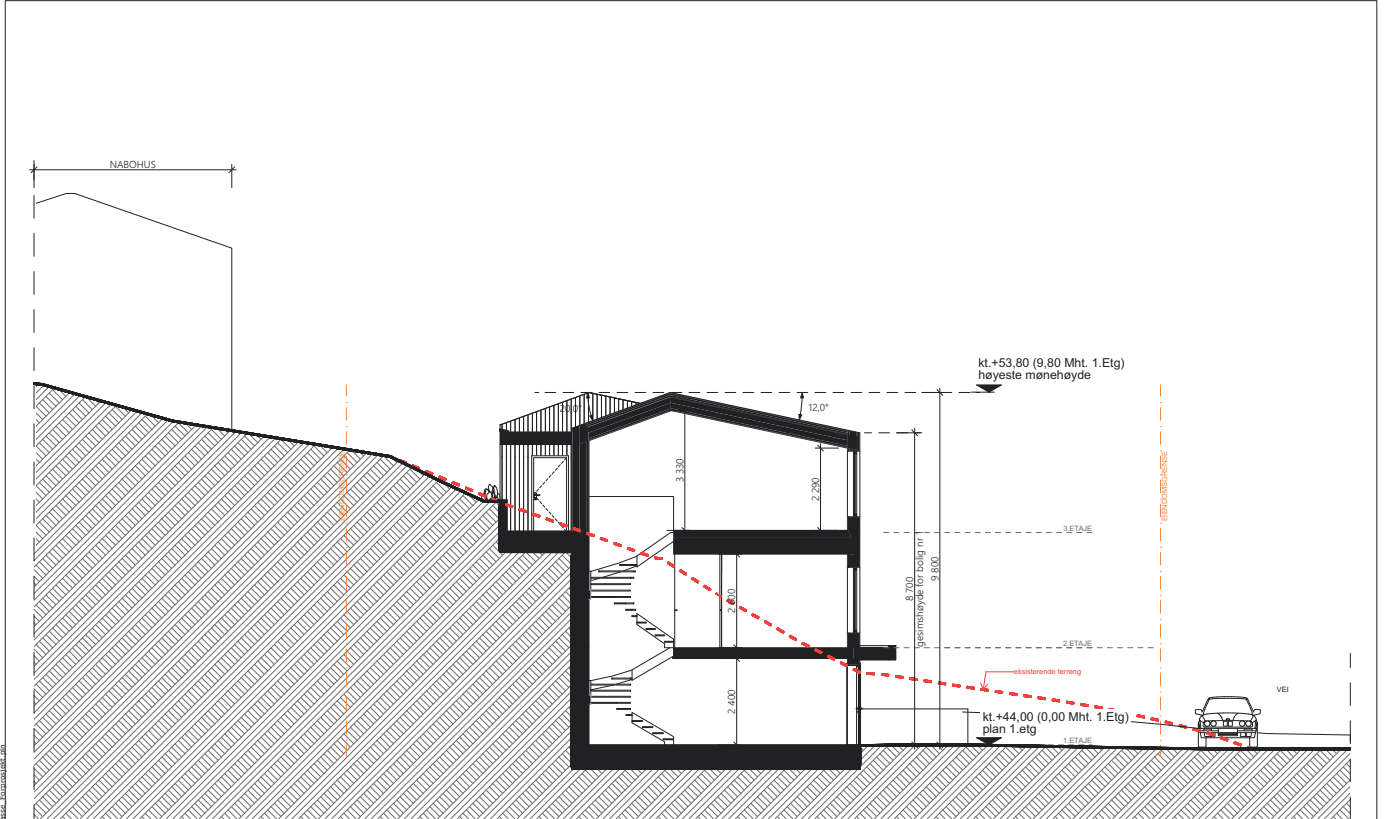
REV	ENDRING	DATA	ARK	KONTR	Godskt	Tiltakshaver F4 Invest AS	Dato 13.06.2024	MA: A3	Ark UO	Kontroll RS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no   www.adaptarkitekter.no	ADAPT
						Prosjekt Strømål terrasse	Innhold Plan 1. Etasje			Prosjekt nr.: 2408	Tegningsnr.: A200 20 101	
						Fase: Søknadstegning	Gnr./Bnr.: 1/892					



REV.	ENDRING	DATA	ARK.	KONTR.	GDSDT	Tiltakshaver F4 Invest AS	Dato 13.06.2024	Må: A3	Ark UO	Kontroll RS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no   www.adaptarkitekter.no	ADAPT arkitekter AS
						Prosjekt Strømdal terrasse	Innhold Plan 2. Etasje			Prosjektør: 2408	Tegningsnr.: A200 20 201	
						Fase: Søknadstegning	Gnr./Bnr.: 1/892					



Tiltakshaver <b>F4 Invest AS</b> Prosjekt <b>Strømål terrasse</b> Fase: Søknadstegning				Dato 13.06.2024	Må: A3 1:100	Ark UO	Kontroll RS	ADAPT arkitekter AS Porsgrunnsveien 188, NO-3735 Skien post@adaptarkitekter.no   www.adaptarkitekter.no	<b>ADAPT</b> arkitekter AS
Gnr./Bnr.: 1/892				Innhold Plan 3. etasje		Prosjekt nr.: 2408	Tegningsnr.: A200 20 301	Rev	
REV	ENDRING	DATA	ARK	KONTR	Godskt				



				Tiltakshaver		F4 Invest AS		Dato		13.06.2024		MÅ: A3		Ark		UO		Kontroll		RS		ADAPT arkitekter AS	
				Prosjekt		Strømdal terrasse		Innhold		Snitt 1		Prosjekt nr.:		2408		Tegningsnr.:		A200 30 001		Rev		ADAPT	
				Fase:		Søknadstegning		Gnr./Bnr.:		1/892													
REV. ENDRING				DATO		ARK		KONTR		GODKJ													



## 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](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 16.04.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	1	Bnr:	892	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Strømdal terrasse 35, 3718 SKIEN</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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

**Adresse:** Postboks 158, 3701 Skien

**Telefon:** 35581148

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Skien kommune

<b>Kommunenr.</b>	4003	<b>Gårdsnr.</b>	1	<b>Bruksnr.</b>	892	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Strømdal terrasse 35, 3718 SKIEN								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Kommune: 4003 Skien  
Eiendom: 4003/1/892/0/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 15.4.2026









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

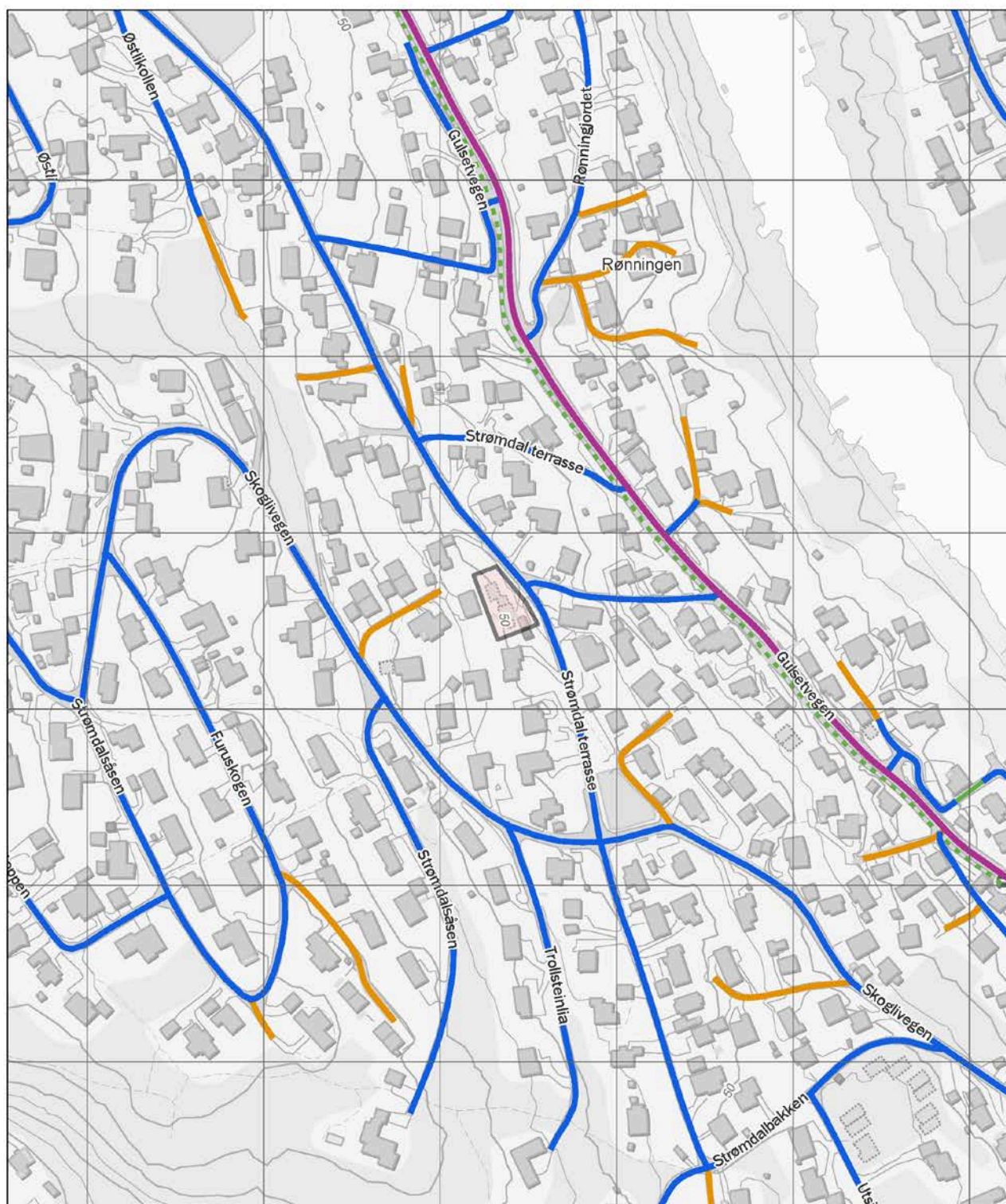
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friområder

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn, grøntarea

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Strømdal terrasse 35/37  
3718 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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre