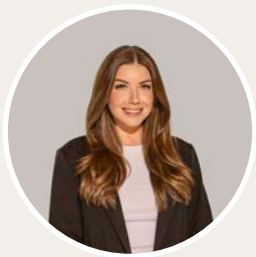


Einar Østvedts gate 13B, 3724 SKIEN

**En meget tiltalende og oppusset
(2021) 3-roms selveierleilighet
svært sentralt plassert i sentrum.
Parkering i garasje. Heis**

aktiv.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Felleskostn.: Kr 4 779,-
Selger: Ommer Ahmed
Huma Akhtar

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 2976.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 3737
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1317260024

Velkommen til Einar Østvedts Gate 13B - Ditt nye hjem?

3-roms selveierleilighet i 1. etasje med en svært attraktiv beliggenhet sør for Skien sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av byens fasiliteter, inkludert butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Hjellevannet ligger et steinkast unna og tilbyr badeliv, strandpromenade og en flott tur- og løperunde rundt vannet.

Leiligheten ble pusset opp i 2021 og innehar en god planløsning med fine overflater. Deilig terrasse med grøntarealer rett på utsiden. Heis i bygget.

Leiligheten inneholder; Gang/entré, bad, to soverom, stue, kjøkken og bod.

Parkering i felles garasjeanlegg med el-billader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	47
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang/entré, bad, to soverom, stue, kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2976.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på 2 976,9 kvm.

Tomten ligger sør for Skien sentrum og har en fin nærhet til byens fasiliteter. Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til leiligheten. Det er felles grøntarealer som kan benyttes av sameiere. Tomten innehar to bygg som er tilknyttet Sameiet Lundetoppen - Einar Østvedts gate og Welhavens gate.

Beliggenhet

Einar Østvedts gate har en svært attraktiv beliggenhet sør for Skien sentrum. Her bor du med umiddelbar nærhet til et rikt utvalg av byens fasiliteter, inkludert butikker, kafeer, restauranter, kulturtilbud og servicetilbud. Området byr på en urban og levende atmosfære, samtidig som det oppleves som rolig og trivelig. Odeon kino ligger rett over gaten for de som liker gode filmopplevelser, mens Ibsen kulturhus ligger en liten gåtur unna med en sentral kulturarena for konserter, teaterforestillinger, foredrag og utstillinger for alle aldersgrupper.

Fra boligen er det kort gangavstand til kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Skien Brygge og Telemarkskanalen ligger også i nærheten og gir gode muligheter for hyggelige turer langs vannet. Hjellevannet ligger et steinkast unna og tilbyr badeliv, strandpromenade og en flott tur- og løperunde rundt vannet.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med alt du trenger i hverdagen innen rekkevidde, kombinert med nærhet til naturopplevelser og et variert fritidstilbud.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Ifølge tilstandsrapport utarbeidet av Sørø taksering, står bygget på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av betong.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrøm betongtakstein. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Leiligheten har malt terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 35 dB.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Bakken barnehage (1-5 år) 6 min å gå - 66 barn 0.5 km
- Tabernaklets barnehage (1-5 år) 9 min å gå - 18 barn 0.7 km
- Betanien barnehage (1-5 år) 9 min å gå - 19 barn 0.8 km

Skoler:

- Lunde barneskole (1-7 kl.) 5 min å gå - 461 elever, 26 klasser 0.4 km
- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 14 min å gå - 347 elever, 21 klasser 1.1 km
- Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 6 min å kjøre 355 elever, 19 klasser 2.8 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien. 16 min å gå - 93 elever, 6 klasser 1.4 km
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 5 min å kjøre - 283 elever, 21 klasser 2.3 km
- Skien videregående skole 18 min å gå - 1100 elever, 40 klasser 1.5 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 bussforbindelse er Lundedalen ca. 5 min i gåavstand med hyppige avganger. Forøvrig ligger Skien terminal i sentrum med flere utvalg av busslinjer.

Nærmeste togstasjon er Skien stasjon ca. 23 min i gåavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp ca. 51 min i kjøreavstand.

Informasjon om offentlig kommunikasjon 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 offentlig kommunikasjon er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at 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.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG2|TG3) og andre merknader i rapporten. Forøvrig er det ingen TG 3.

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av betong.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Leiligheten har malt terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 35 dB.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

Vinduer:

Det ble imidlertid observert kondensdannelse på soveromsvindu, noe som gir økt fuktbelastning på vinduets innvendige flater og tilstøtende bygningsdeler. Eldre vinduer må samtidig påregnes å ha svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Utskift av vinduer er sameiets ansvar der de ser det nødvendig med vedlikehold.

Kjøkken:

Det er observert noe avskalling på innredningen, løs skuffedør under servant samt begrenset funksjon på kjøleskapsdør som subber mot komfyr. Forholdene kan medføre behov for justering eller utskifting av deler av innredningen.

Varmtvannstank:

Plassering av bereder i lukket innredning uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet. Eventuelle skader eller svekkelser kan utvikle seg uten å bli oppdaget. Det anbefales en inspeksjonslukke.

Det er i henhold til tilstandsrapport ikke avdekket forhold som gir TG3.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 31.03.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Svar: Ja.

Firmanavn: Rørlegger Myhra AS, 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør anlegg.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Takstmann har sett noe kondens i ett vindu som har nevnt i takst rapport.

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

Svar: Ja.

Faglært arbeid: Per Øverland AS, 2021.

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse: Byttet varmekabler

Faglært arbeid: Spb elektro, 2021.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til elbil lader i garasje. Montert overspenningsvern i sikringssskap. Laderen er stilt til 25a maks ladeeffekt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Mikrobølgeovnen lager litt lyd.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Gang/entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Deilig terrasse på bakkeplan med tilkomst til grøntarealer. Parkering i garasjekjeller.

Standard

Velkommen til Einar Østvedts gate 13B - En meget innbydende og moderne selveierleilighet som i 2021 ble pusset opp innvendig med lyse overflater og pene materialvalg. Leiligheten er tilknyttet sameiet Lundetoppen og ligger sentralt i Skien sentrum. I bygget er det heis for de med behov for det, i tillegg til garasjekjeller med 1 tilknyttet parkeringsplass.

Leiligheten er gjennomgående i alle rom med likt laminatgulv og slette vegger. i gang/entré er det plass til kommode/oppheng for ytterklær og sko, før man videre går inn til en innbydende stue. Deilige lysforhold fra vinduer/balkongdør sørger for at rommet er lyst og luftig. Rommet kan enkelt møbleres med sofaseksjon og spisegruppe. Fra stue/kjøkken er det utgang til en deilig terrasse som strekker seg ut mot grøntarealer. Her

kan det god plass til hagemøbler.

Delvis åpen kjøkkenløsning med innredning fra 2021 har slette fronter, benkeplate av laminat med slette overflater på vegg over benk. Benk med oppvaskkum av kompositt og 1-greps blandebatteri. Det er lagt inn avløpsrør av plast. Innredningen har induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg samt integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys som medfølger i handelen. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert under kjøkkenbenk med lekkasjesikring.

Moderne og pent bad med våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet har vegghengt toalett, dusjnise med glassdører og vask med innredning/skap. Det er plass og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Romslig hovedsoverom er malt i en delikat fargetone. Det er garderobeskap i rommet som medfølger. Soverom 2 står i samme stil og fremstår lyst og pent.

I gang er det en bod som kommer godt med til ekstra lagringsplass.

Det medfølger 1 parkering i felles garasjeanlegg.

Innbo og løsøre

Lamper over spisestuebord medfølger ikke.

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

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.

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge eier er blant annet følgende oppgraderinger gjort:

2021- Lagt om til rør-i-rør system.

2021- Ny varmtvannsbereder.

2021- Montert lekkasjesikring på kjøkken og varmtvannsbereder.

2021- Lagt vinylbelegg på gulv på bad.

Modernisert/Påkostet år

2021

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjekjeller med el-billader.

Forøvrig gateparkering eller parkering med betalingsløsninger i området for gjester.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF skadeforsikring, polisenummer SP0000735148

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
- Boligfotograf 1 v/Dag Frogner
- Sørø taksering

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Panelovner på begge soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

72 640 (Omkostninger totalt)

84 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 934 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 937 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 11 785 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 531 273 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 125 090 for år 2024

Tilbud om 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

65/2478

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter betales månedlig og inkluderer TV og internett, forretningsførsel, strøm fellesareal, vask gangarealer, felles bygningsforsikring, dugnad, strøing og måking, sparing fremtidig vedlikehold samt plenklipp fellesarealer og hekker.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 779

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har pr. idag ingen fellesgjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Lundetoppen

Organisasjonsnummer

980048780

Om sameiet

Sameiet Lundetoppen består av 35 boligseksjoner fordelt på 2 boligkomplekser (Einar Østvedts gate og Welhavens gate). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den selveiende eiendommen, gnr. 300 bnr. 3737 i Skien kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Saker sameiet har behandlet de siste årene:

- 6 glass rekkverk inngangsprati Welhavensgate.
- Byttet inngangsdør og oppgradert låssystem i Welhavensgate.
- Vask og malt oppganger i Wergelansgate/Welhavensgate.

- Vask og boning i alle oppganger i E.Østvedtsgate.
- 2 takrenner montert ved inngangsparti Wergelandsgate/Welhavensgate.
- Masse utskifting og asfaltering foran garasjeporter.
- Maling av rekkverk have E.Østvedtsgate.
- Byttet inngangsdører i Wergelansgate/Welhavensgate og verandadører i Welhavensgate.

Saker under arbeid og planlegging:

- Bytte balkongdører i Wergelandsgate.
- Montere takrenner i Wergelandsgate/Welhavensgate.
- Belegg i heis i Wergelandsgate/Welhavensgate.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Oversikt over regnskap og balanse for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Følgende står i sameiets husordensregler om dyrehold: "Sedvanlig husdyrhold er tillatt, men eierne plikter å utvise alminnelig aktsomhet slik at naboene ikke forstyrres eller at fellesarealet ikke tilskitnes. Ekskrementer skal tas opp og fjernes". Se vedlagte husordensregler i salgsoppgave.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det betales inn et årlig beløp i felleskostnader for dugnad i sameiet. Det må likevel forventes noe dugnadsarbeid utover det som er normalt i et sameie.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 3737, seksjonsnummer 4 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på seksjonen:

Heftelser:

BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 3737

Kommentar: Eldre bestemmelse fra 1894 om å holde eiendommen forsvarlig inngjerdet.

ERKLÆRING/AVTALE

BESTEMMELSE OM FJERNING AV BEBYGGELSE PÅ NÆRMERE ANGITTE VILKÅR

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 3737

Kommentar: Eldre erklæring om rivning av daværende bygg på eiendommen.

PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000

Panthaver: SAMEIET

Kommentar: Når et sameie opprettes etter eierseksjonsloven, får sameiet automatisk en lovbestemt sikkerhet (pant) i hver seksjon. Dette kalles legalpant og er helt normalt. Erklæringen vil følge leiligheten ved skifte av hjemmelshaver.

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: SKIENSFJORDENS KOMMUNALE KRAFTSELSKAP

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Servitutten omhandler bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Avtalen er evigvarende og det er grunneier i sin tid som godkjente retten.

ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommentar: Erklæring gjelder seksjonering av to bygg og at Welhavens gate er en del av seksjoneringen.

Rettigheter:

1994/6376-1/101 02.05.1994 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/2478

Kommentar: Seksjoneringspapirer ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.10.2010. Attesten gjelder "stort sammenhengende boligbygg på 3. eller 4 etasjer".

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

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en 13 kvm terrasse som ligger fint til mot grøntarealer som leiligheten benytter seg av. Til informasjon er terrassen bygget utover de grenser som originale plantegninger viser, og det tas forbehold om at det kan forekomme påbud i etterkant fra sameiet om riving, selv om terrassen er bygget etter godkjennelse fra sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og innen flere reguleringsplaner:

- Darretomta (18.11.1993) regulert til boliger og felles lekeareal.
- Østre Bakken, alternativ 4 (29.3.1990) med uklar reguleringsformål.
- Prestejordet (2.6.2016) med uklar reguleringsformål.

Ifølge Skien kommune foreligger det planforslag som berører eiendommen:

"Kommunedelplan for Skien sentrum med" planid: 4003 2023004. Det anbefales å sette seg godt inn i planforslag for å ha kontroll på om det ikke foreligger planer som kan være til ulempe for eiendommen.

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 panterrett 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

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, 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

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 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt en fast provisjon for salg på kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger
12 900 Markedspakke
6 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 500 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto og plantegninger
4 485 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 79 800

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

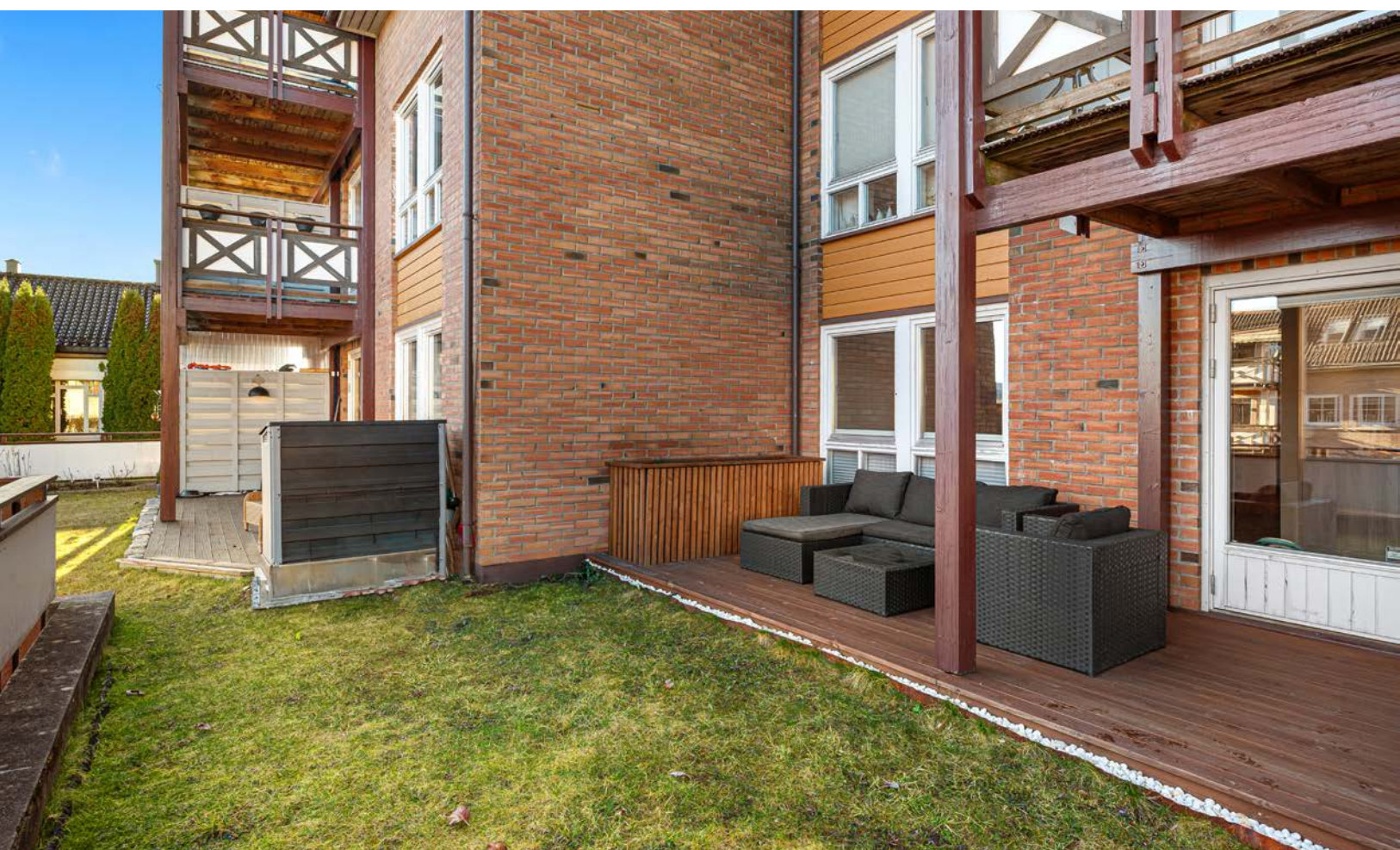
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

07.04.2026















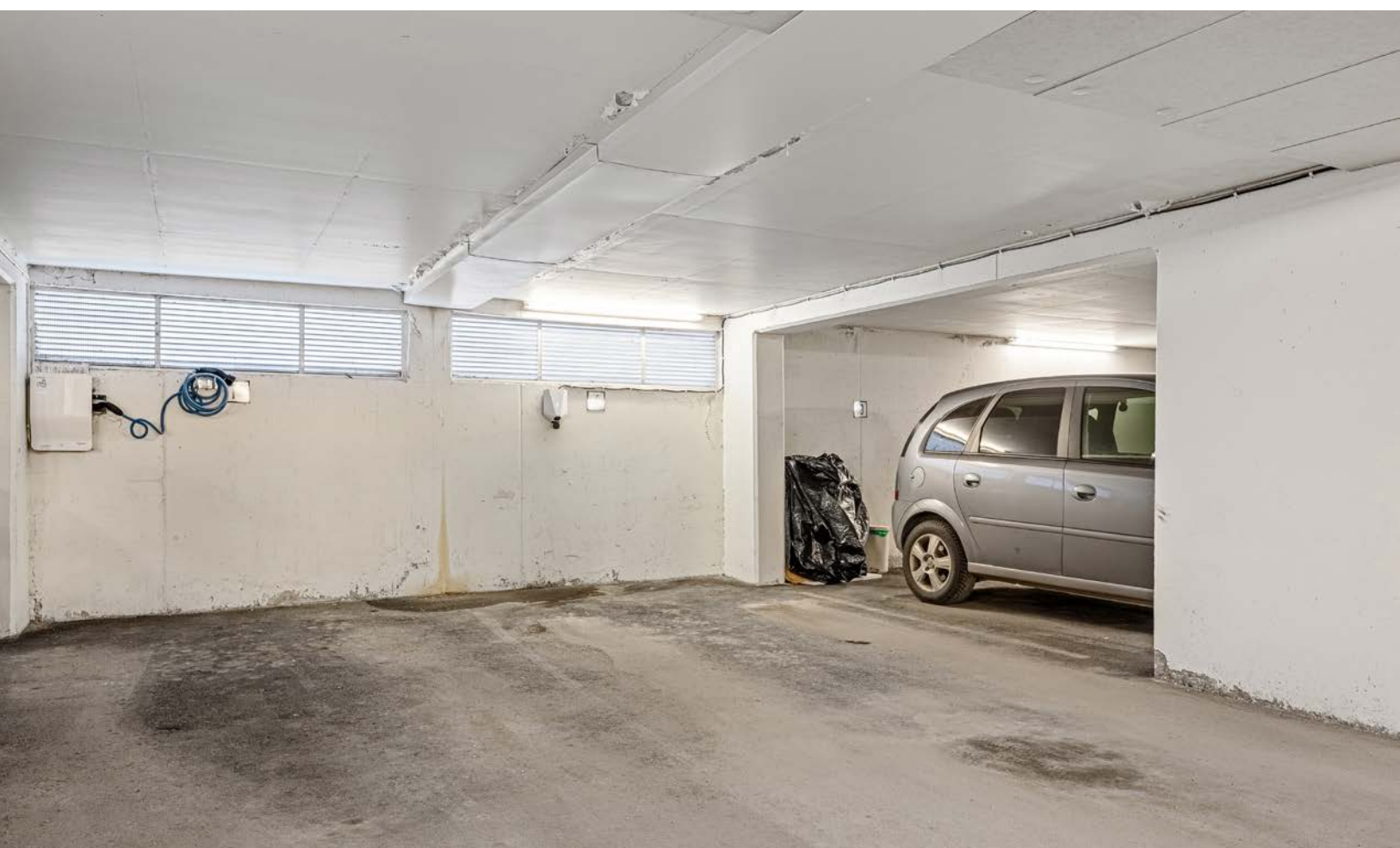










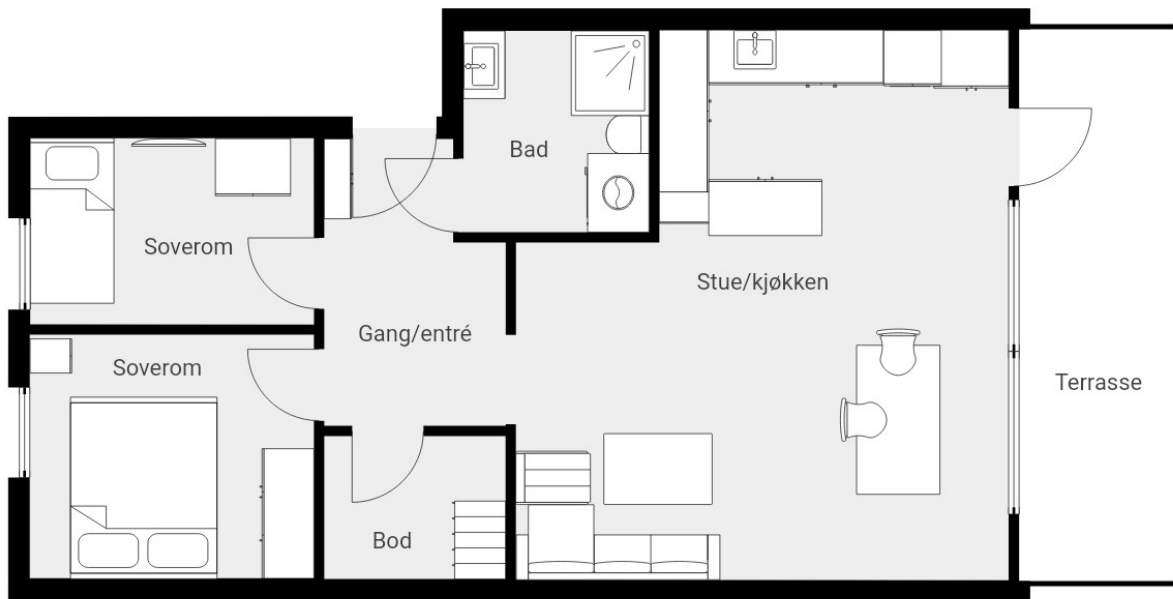












Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Nabolagsprofil

Einar Østvedts gate 13B - Nabolaget Skien sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Lundedalen Linje M1, M1N, P4	5 min	0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min	1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min	

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	5 min	0.4 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min	2.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	16 min	1.4 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	5 min	2.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min	1.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	18 min	1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Marenstro	6 min
Skien Supercharger	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

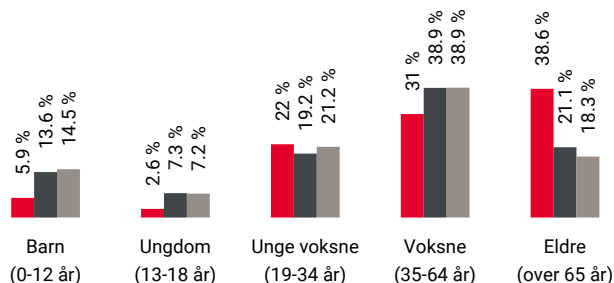
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skien sentrum	1 819	1 367
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min	0.5 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	9 min	0.7 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min	0.8 km



Dagligvare


Rema 1000 Arkaden Post i butikk, PostNord	8 min	0.6 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	8 min	0.7 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
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Bra 74/100

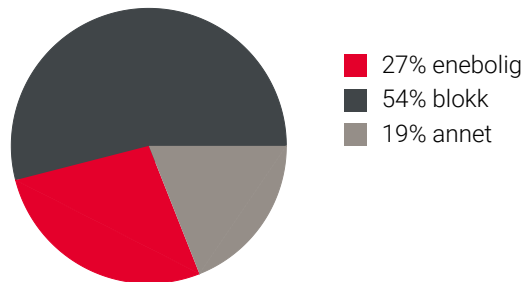
 **Kvalitet på barnehagene**
Bra 71/100

 **Gateparkering**
Vanskelig til tider 71/100

Sport

-  Lundedalen sør 2 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.1 km
-  Lunde skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  MOVA Skien 6 min 
-  SKY Fitness Skien 7 min 

Boligmasse







«Litt støy, men har potensiale»

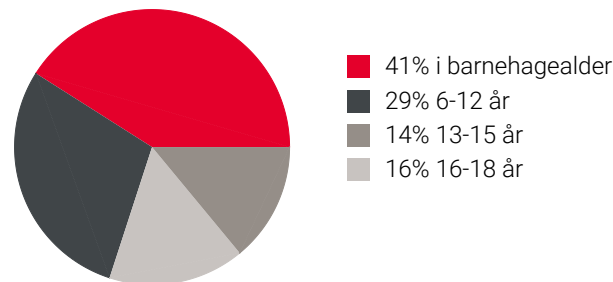
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Handelstorget 5 min 
-  Apotek 1 Svanen Skien 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

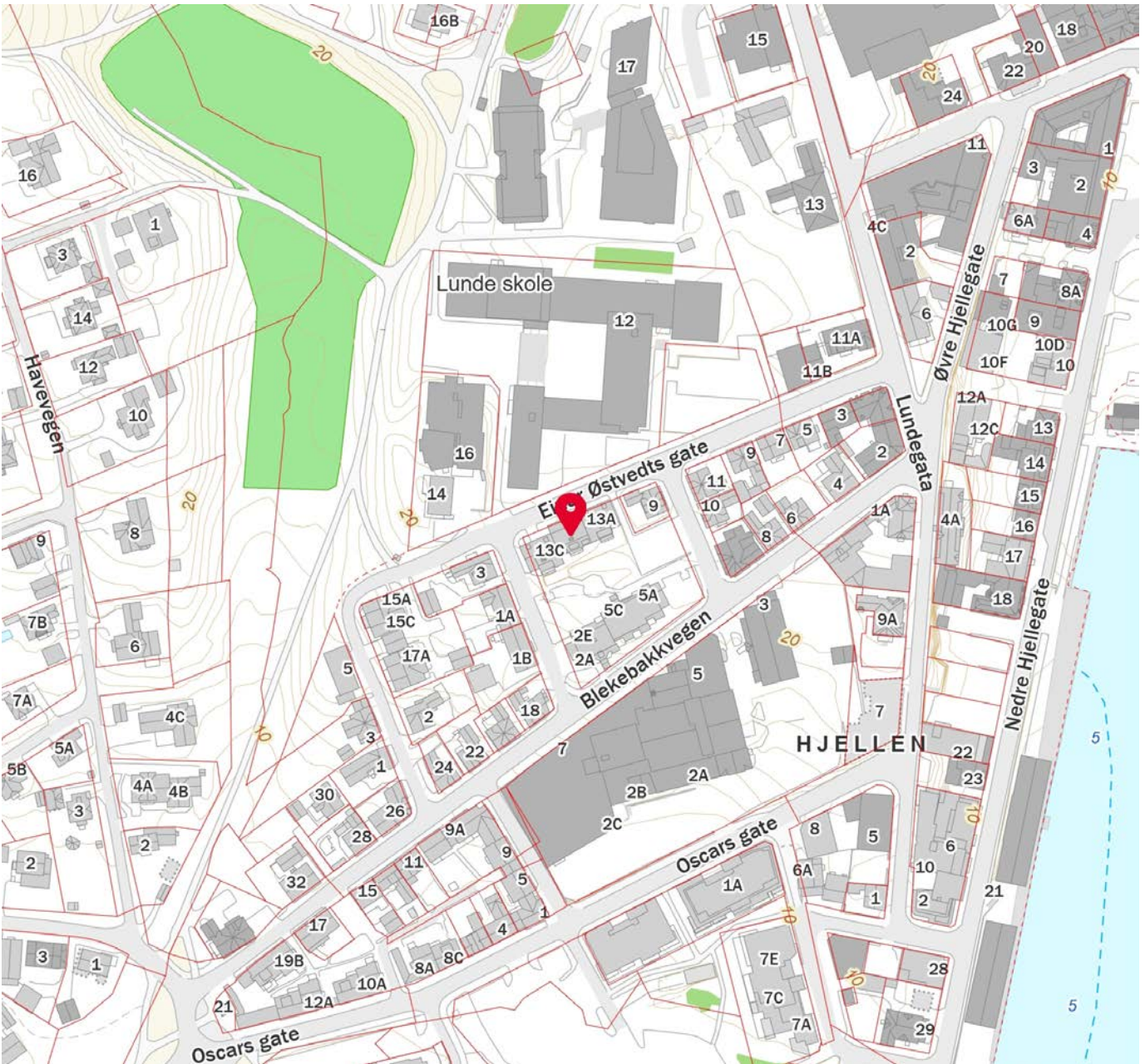
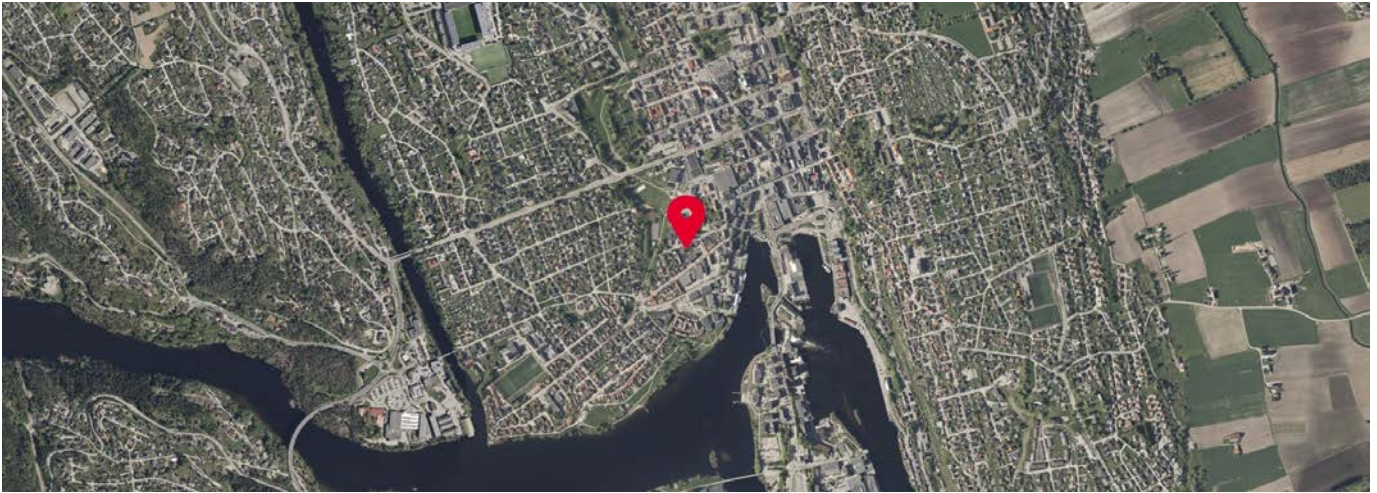



0% 67%

-  Skien sentrum
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	11%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

Huma Akhtar

Ommer Ahmed

Boligen

Einar Østvedts Gate 13B

3724 Skien

4003-300/3737/0/4

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



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Rørlegger Myhra AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør anlegg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Takstmann har sett noe kondens i ett vindu som har nevnt i takst rapport

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

♦ **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?

♦ **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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Per Øverland AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmekabler

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Spb elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ny kurs til elbil lader i garasje. Montert overspenningsvern i sikringsskap. Laderen er stilt til 25a maks ladeeffekt

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?

♦ **Ja**

Mikrobølgeovnen lager litt lyd

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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


♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Einar Østvedts gate 13B , 3724 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 300, bnr. 3737, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1031

Referansenummer: FZ1633

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.

Selveierleilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Leiligheten har malt terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 35 dB.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Vinylbelegg på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Våtromsplater på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater plater på vegg og slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, frittstående servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmontert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte på vegg, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Boligen 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad.

Panelovn på to soverom.

Romhøyde:

2,36m i alle rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Parkering:

Leiligheten benytter tildelt parkeringsplass i felles garasje. Det er lagt opp til elbil lader i garasjen.

Fellesareal:

Leiligheten kan benytte felles grøntområder på tomten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

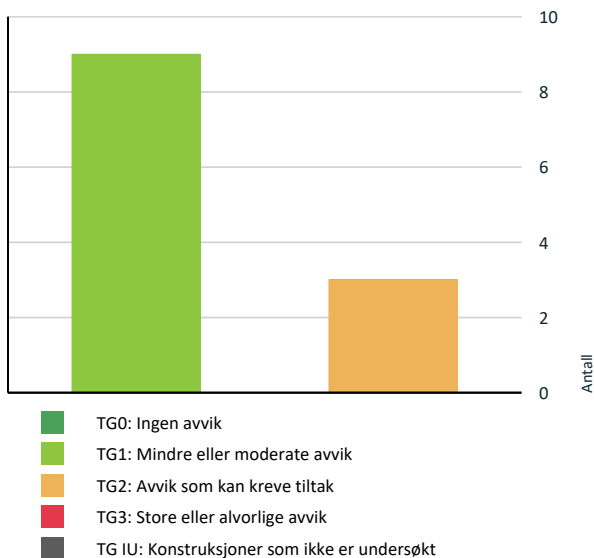
Selveierleilighet

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

Det ble også fremlagt ferdigattest på leiligheten. 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 utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk 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 renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, og det ble ikke registrert skader, punkterte glass eller slitasje av betydning som påvirker funksjonen. Det ble imidlertid observert kondensdannelse på soveromsvindu, noe som gir økt fuktbelastning på vinduets innvendige flater og tilstøtende bygningsdeler. Eldre vinduer må samtidig påregnes å ha svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet observert kondensdannelse på soveromsvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kondensdannelsen har sammenheng med at fuktig inneluft kondenserer mot kald vindusflate.

Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på karm, ramme og tilstøtende overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom fuktbelastningen gir følgeskader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ventilasjon, oppvarming og luftutskifting i rommet for å redusere risikoen for videre kondensdannelse.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvendt terrasse på 13 m² med utgang fra stue/kjøkken. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden badet er pusset opp i 2021, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstod ved befaringen uten registrerte skader eller avvik av betydning. Det er montert innbygget sisterner med framlagt dokumentasjon, og løsningen er vurdert å ha tilfredsstillende lekkasjesikring.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 15mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 23mm over 0,6m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg fungerer som membran, fra 2021 i følge hjemmelshaver. Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring. Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt så nær våtsone som mulig, da våtsone er vendt mot kjøkkeninnredning, samt fordelerskap og yttervegg. Det er utført fuktmåling i tilgjengelig område uten utslag på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved befaringen. Innredningen fremstår i hovedsak uten mekaniske skader av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det er imidlertid observert noe avskalling på innredningen, løs skuffedør under servant samt begrenset funksjon på kjøleskapsdør som subber mot komfyr.

TG 2 vurderes grunnet registrerte skader og redusert funksjon på deler av innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasje og justeringsbehov på innredning og tilpasning mellom hvitevarer.

Risiko: Forholdene kan føre til videre slitasje og redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for justering eller utskifting av deler av innredningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales justering av skuffedør og kjøleskapsdør samt utbedring av skader på innredningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystemet er ikke visuelt tilgjengelig i leiligheten, og materialvalg lar seg derfor ikke verifisere ved befaringen. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.

TG 2 vurderes grunnet manglende mulighet for kontroll og ukjent materialbruk.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det observeres luftespalte for tilluft i dørblad til bad. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer og vegger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert under kjøkkenbenk med tilkoblet lekkasjesikring.

Berederen fremstår i tilfredsstillende stand ved visuell vurdering, og det ble ikke registrert tegn til skader eller lekkasjer. Kontrollmuligheten er imidlertid begrenset til et mindre hull i innredningen, og fullstendig inspeksjon forutsetter demontering av innredningen. Varmtvannsberedere er en bygningsdel med forventet slitasje og begrenset levetid.

TG 2 vurderes grunnet begrenset kontrollmulighet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Plassering av bereder i lukket innredning uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet.

Risiko: Eventuelle skader eller svekkelser kan utvikle seg uten å bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Skjulte feil kan medføre lekkasjer og behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere bedre inspeksjonsmulighet eller foreta kontroll ved demontering av innredning.

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.

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i bod med 11 kurser iht oversikt.

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

Det er imidlertid observert manglende deksel på stikkontakt over terrassedør. Forholdet kan medføre økt risiko for berøring av spenningsførende deler. Dette kan føre til fare for personskade og redusert elsikkerhet. Det anbefales montering av deksel på stikkontakt av kvalifisert elektrofaglig person.

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

rehabiliter (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

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 en 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.



Carpport 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'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	13
SUM	65				13
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang/entré, bad, to soverom, stue, kjøkken		

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 brukt 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 ble også fremlagt ferdigattest på leiligheten. 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

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Lagt om til rør-i-rør system.

2021- Ny varmtvannsbereder.

2021- Montert lekkasjesikring på kjøkken og varmtvannsbereder.

2021- Lagt vinylbelegg på gulv på bad.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da leiligheten ble byggemeldt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	3737		4	2976 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Ikke relevant

Adresse

Einar Østvedts gate 13B

Hjemmelshaver

Akhtar Huma, Ahmed Ommer

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde i Skien, med hovedsakelig småhusbebyggelse og boligbygg med flere boenheter. Området fremstår som rolig og tilrettelagt for boligformål. Det er gangavstand til nærbutikk og øvrige servicetilbud i nærområdet. Det er også kort avstand til skole og barnehage.

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

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til leiligheten

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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.



Sameiet Lundetoppen

Husordensregler

1. Gårdsplass, trapperom, korridorer og fellesarealer skal ikke tjene som lagringssted for eiendeler eller gjenstander som tilhører den enkelte sameier/leietaker. Sykler, mopeder, barnevogner etc. kan plasseres i fellesgarasjene eller i rommene under trappene så lenge de ikke hindrer fremkommelighet.
2. Tap av nøkler som gir adgang til fellesarealer som for eksempel garasjelegg, skal umiddelbart meldes til vaktmester. Ansvar skal gjøres gjeldende.
3. Det er ikke tillatt å riste/luften tepper fra verandaer og/eller vinduer eller spyle med vann slik at det er til sjenanse for de som bor i etasjen/e under.
4. Tørring/lufting av tøy fra verandaer/balkonger skal ikke skje på helligdager og generelt bør tørring/lufting fra verandaer/balkonger ikke være synlig.
5. Dugnad blir avholdt 2 – 3 ganger pr. år.
6. Sedvanlig husdyrhold er tillatt, men eierne plikter å utvise alminnelig aktsomhet slik at naboene ikke forstyrres eller at fellesarealet ikke tilskitnes. Ekskrementer skal tas opp og fjernes.
7. Ved sosiale tilstelninger som ikke er opphørt kl. 23.00, skal det utvises alminnelig folkeskikk og naboer kan gjerne varsles på forhånd.
8. Fellesarealene skal kunne benyttes til hvile, lek og rekreasjon for eiendommens beboere, men slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
9. Snørydding og plenklipping er normalt Sameiets ansvar, men enhver beboer er forpliktet til å yte assistanse på forespørsel. Snøskuffer, strøsand og feiekoster er plassert ved hver inngang.
10. Det er kun tillatt med propan/elektrisk grill på verandaer/balkonger.
11. Garasjer kan kun utleies til sameiets beboere. Enkle kjøretøyreparasjoner som ikke fører til forstyrrelser for øvrige beboere er tillatt.
12. Det er ikke tillatt å montere varmpumpe.
13. Markise må være i grå farge samt ikke gå utenfor verandaen. Persienner tillates i lys grå/aluminiums farger
14. Utleier plikter å gjøre disse husordensregler kjent for leietakere.

Styret i Sameiet Lundetoppen

Skien, 16. august 2018



VEDTEKTER FOR SAMEIET LUNDETOPPEN

Vedtatt av årsmøtet den 21. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 § 28, med endringer vedtatt av årsmøtene i 2003, 2008, 2009, 2010, 2016, 2018, 2020, 2021 (ekstraordinært) og 2022.

§ 1 Formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) består av 35 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 2. mai 1994.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den selveiende eiendommen, gnr. 300 bnr. 3737 i Skien kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier har tilknyttet eksklusiv bruksrett til seksjonen ifølge den tinglyste oppdelingsbegjæring. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse m.m.

Innskrenking av råderetten følger av lov om eierseksjoner, oppdelingsbegjæring, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av styret.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige endringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjenning.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet/ leiligheten. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene.

Unntatt er heiskostnader i Welhavens-/Wergelandsgate utover sedvanlig vedlikeholdsbehov. Årsmøtet fastsetter årlig det beløp som skal defineres som sedvanlig etter begrunnet innstilling fra styret.

Heiskostnader utover definert sedvanlig kostnad fordeles etter sameierbrøk på seksjonene i Welhavens-/Wergelandsgate alene.

Unntatt er videre sameiets ansvar for de enkelte seksjonseieres varmtvannsberedere dersom disse slutter å fungere uten at dette utløser forsikringsberettiget erstatning ved vannskader og lignende.

Balkonger/verandaer/terrasser anses som en del av bygningskroppen og således som en del av fellesarealet. Vedlikehold av det bygningsmessige ved balkongene/verandaene/ terrassene vil således være sameiernes felles ansvar. Når det gjelder balkongens/ verandaens/terrassens innvendige flater, som for eksempel maling av rekkverk, anses det som sameierens eget ansvar. Det samme gjelder løpende vedlikehold som rensing av sluk, måking og lignende.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang med inngangsparti, inngangsdør terrasse og bindingsverk er sameiets ansvar.

Skader som oppstår og som kan være sameiets ansvar, skal straks meddeles sameiets vaktmester, styreleder/forretningsfører eller styremedlemmer. Gjøres ikke dette, kan det økonomiske ansvar for skaden påhvile den/de enkelte seksjonseier/e som unnlot å melde skaden.

§ 5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall en årlig avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 Garasje/biloppstillingsplass

Parkering på avmerket biloppstillingsplass er bare tillatt med nummerert parkeringskort utstedt av sameiet. De sameierne som har egen garasje plass disponerer ett kort, og de som ikke har garasje plass disponerer to kort.

§ 7 Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

Ved salg av eierseksjoner, eller evt. endring av leieforhold, må nøkkelregnskapet gjennomgås. Dette innebærer at ny eier/leietaker skal motta samme antall nøkler som eier/leier mottok ved overtakelse. Den som eventuelt mister systemnøkkel må betale kostnaden ved å skifte låssystem.

Eiendomsmeglere skal gjøres særskilt oppmerksom på denne bestemmelse.

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre styremedlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. På første styremøte etter nytt valg velger styret nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

Varamedlemmene har møterett på alle styremøter. Det samme gjelder vaktmesteren.

§ 9 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til årsmøtet.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal på førstkommende styremøte underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Er et styremedlem fraværende trer et varamedlem inn i dennes sted.

§ 11 Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det, og det samtidig oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst fjorten dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist. Fristen kan ikke være mindre enn tre dager.

Styres skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For at årsmøtet skal kunne behandle et forslag som etter lov eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter lov, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest innkaller til årsmøte. Kostnadene dekkes av sameierne i fellesskap.

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Protokoll fra forrige årsmøte
- Styrets årsberetning
- Regnskapet for foregående år
- Budsjett for kommende år
- Årlig avsetning til vedlikeholdsfond
- Valg
- Andre saker fremmet av styret eller innmeldt fra sameierne

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke tas opp til behandling på et årsmøte. Det er likevel ikke til hinder for at årsmøtet beslutter å innkalle til nytt årsmøte.

På årsmøte har hver seksjon en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgivere. Rådgivere har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir

tillatelse.

Styreleder og forretningsfører (når dette finnes) plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon/leilighet har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de sakene som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møteleder og minst to tilstedeværende sameiere. Protokollen skal innen tre uker distribueres til alle sameiere.

§ 12 Møteledelse og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheten, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha minst en statsautorisert revisor til å gjennomgå regnskapet. Styret har ansvaret for at regnskapet blir ført i samsvar med reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 14 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at styret skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsynet med at de oppfyller sine forpliktelser, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke kan overstige seks måneder.

§ 15 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierskapsloven. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hva gjelder manglende betaling av pålagt dekning av fellesutgiftene henvises det til eierseksjonsloven.

§ 16 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner.

§ 17 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og persienner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18 Endringer av vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

§ 19 Habilitetsregler

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i en avstemming der vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i avgjørelsen.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20 Forholdet til lovgivning

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven).

Sameiet Lundetoppen skal etablere og benytte lovpålagt HMS-system.

Endringslogg:

§ 3, 2. ledd endret av årsmøtet 24. april 2003 og § 3, 3. ledd av årsmøtet 24. april 2008.

§ 3, 4. ledd vedtatt tilføyd av årsmøtet 29. april 2009.

§ 4: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.

§ 7: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.

§ 20: Tilføyelse gjort av årsmøtet 21. april 2010.

§ 11, 7. ledd endret av årsmøte 28. april 2016.

Benevnelsen sameiermøte ble endret til årsmøte av årsmøtet 4. april 2018.

§ 11: Frist for årsmøte ble endret fra utgangen av april til utgangen av juni av årsmøtet 4. juni 2020.

§§ 15 og 16: Paragrafhenvvisninger fjernet av ekstraordinært årsmøte 17. juni 2021.

Alle endringer som er foretatt i vedtektene over her ble enstemmig vedtatt.

§ 11, 7. ledd endret av årsmøtet 6. april 2022.

Returneres til:

**Begjæring om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

Fokus Eiendomsmegling Telemark A/S

 Skien og Forgrunn
 0769
 02 MAI 1994

REGISTRERT

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0806	Skien	300	3737	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
917868492	A/S Hus og Hyttebygg	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	57	11	B	65	21	B	95	31	B	80	41			51		
2	B	65	12	B	57	22	B	80	32	B	80	42			52		
3	B	65	13	B	54	23	B	80	33	B	80	43			53		
4	B	65	14	B	62	24	B	80	34	B	80	44			54		
5	B	65	15	B	65	25	B	95	35	B	80	45			55		
6	B	57	16	B	65	26	B	95	36			46			56		
7	B	57	17	B	62	27	B	80	37			47			57		
8	B	65	18	B	54	28	B	80	38			48			58		
9	B	65	19	B	54	29	B	80	39			49			59		
10	B	65	20	B	54	30	B	95	40			50			60		
Sum tellere:								2478	= nevner:	2478							

Seksj 34 rettet
 i h.h.t. delavn
 m/hulle 2/5-04
 S40

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Som sikkerhet for fellesutgiftene skal sameiet ha pant for kr. 10.000,- i hver seksjon og med prioritet etter 1. gangs kjøpesum. 

 Doknr: 6376 Tinglyst: 02.05.1994 Emb. 101
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

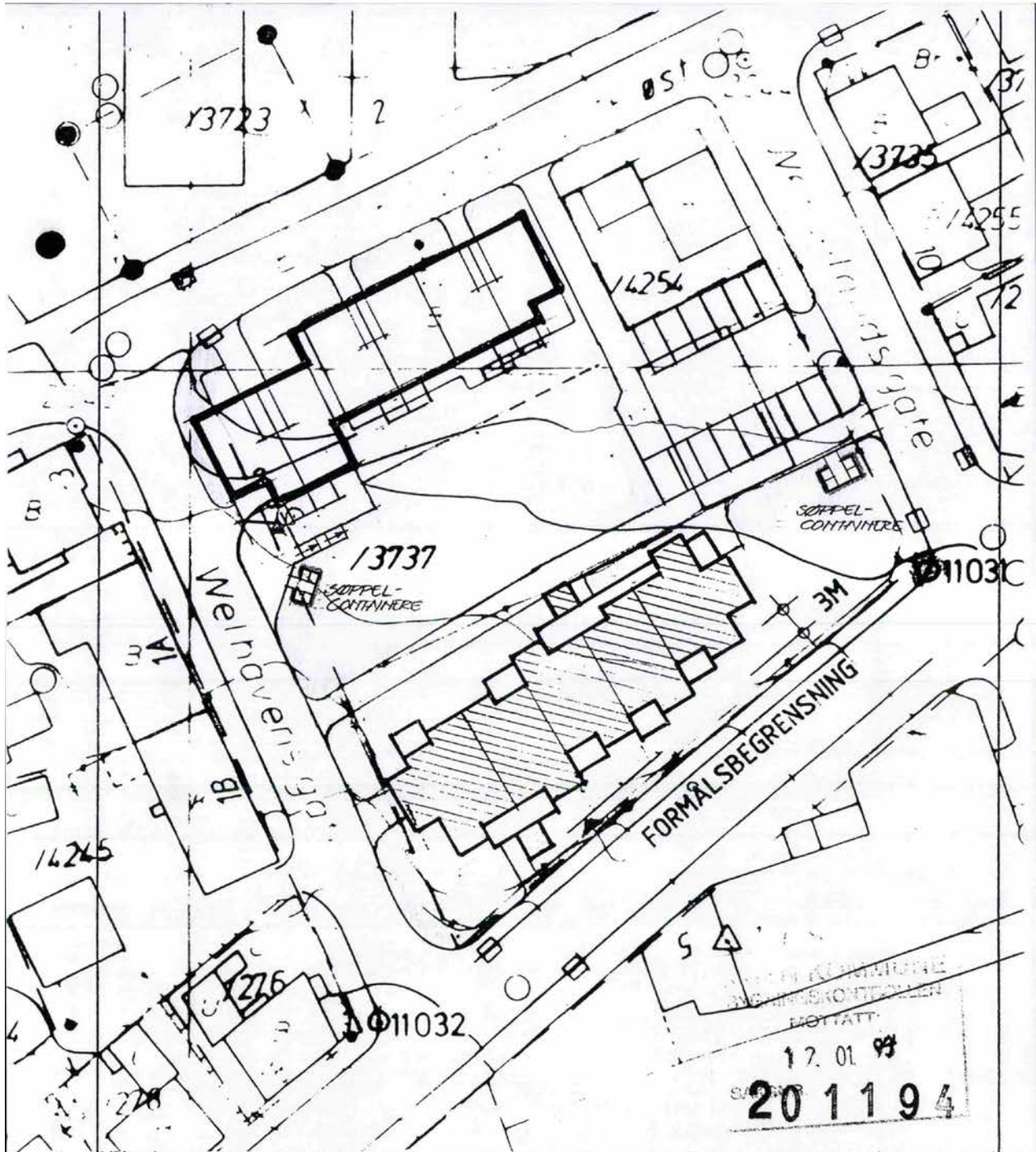
 SKIEN
 29/4-94

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

 A/s Hås og Nyttrebygg
 Sverre Liva Kjell Åge Ripegata
 (sign).

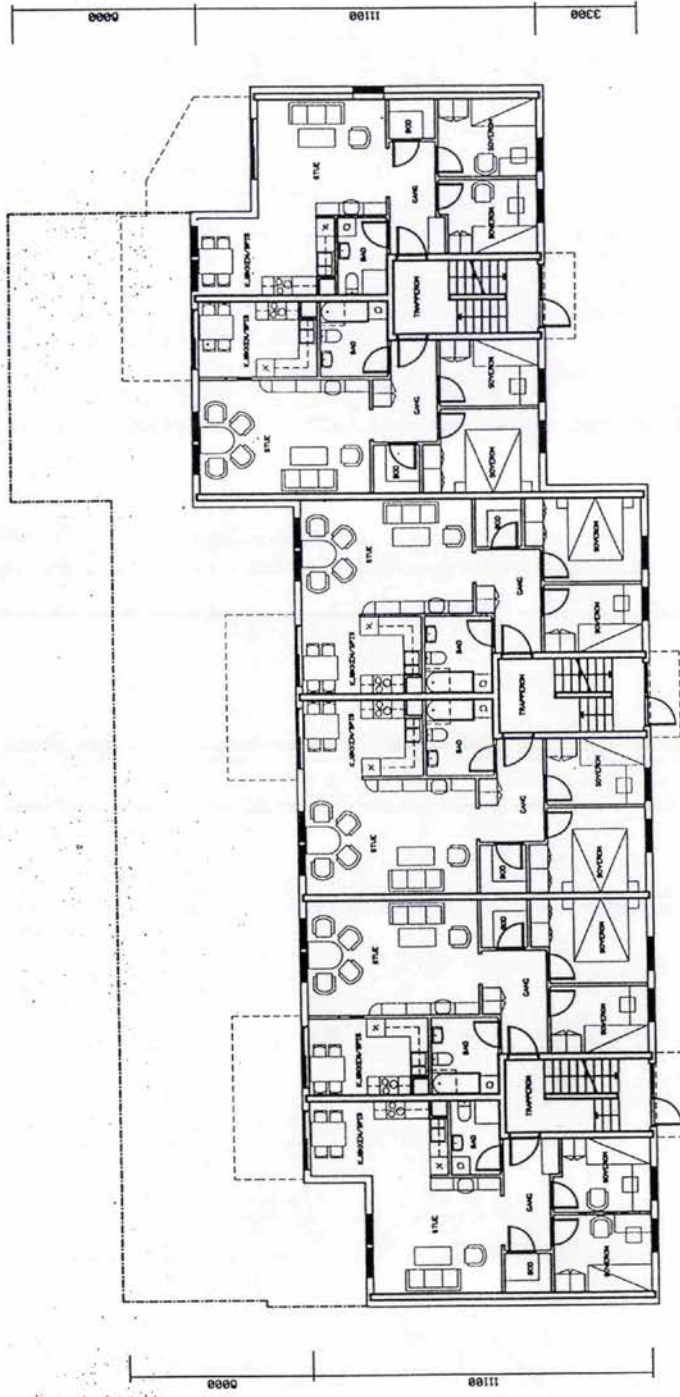
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



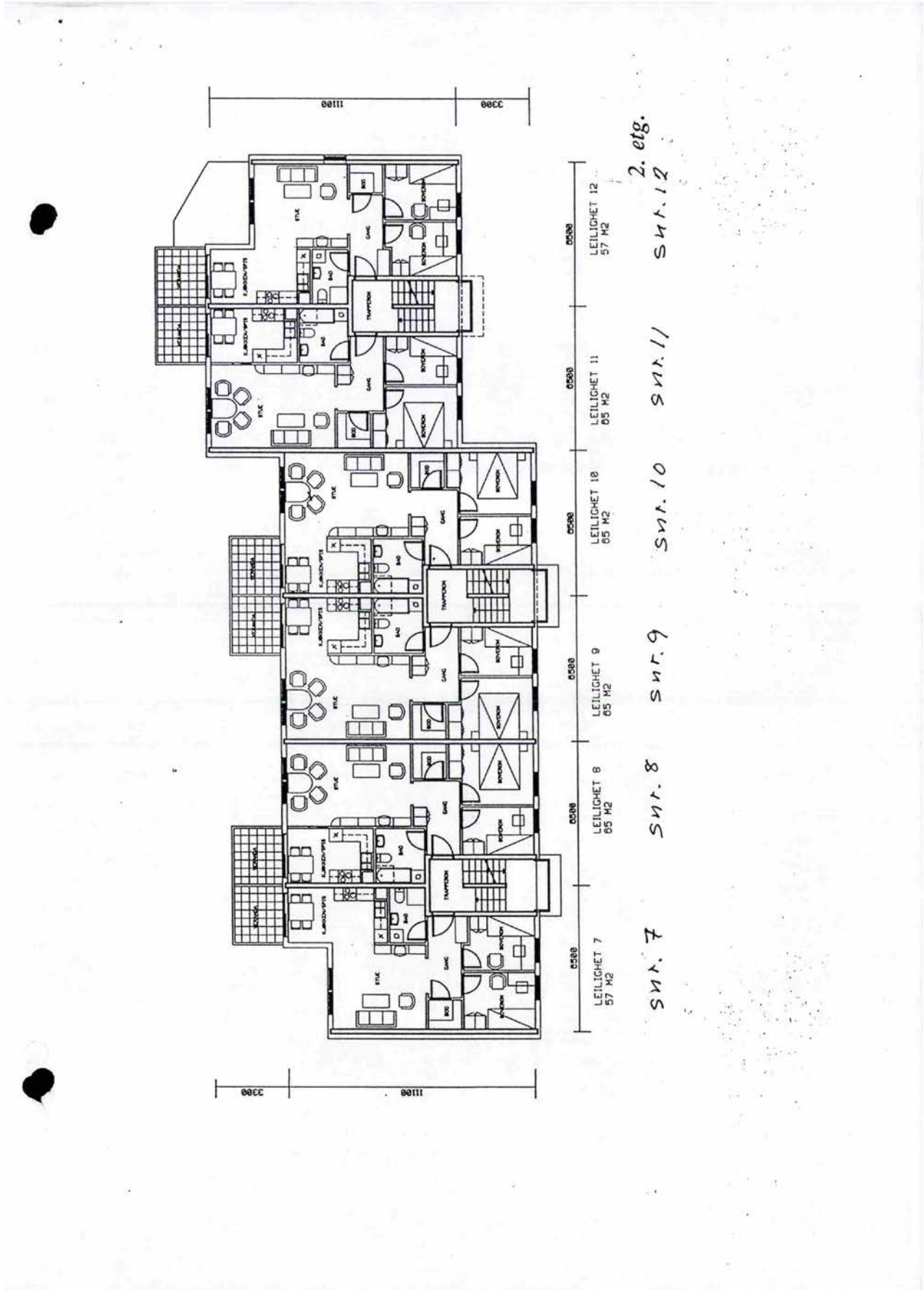
HUS & HYTTEBYGG A/S LUNDETOPPEN 2 PLASSERING AV AVFALLSCONTAINERE		SIGN W	KONTR W	DATO 6.01.94
ARKITEKTKONTORET ARKEN AS SIVILARKITEKTER MNAL		CHR. BLOMS GT 22, 3717 SKIEN 03 52 83 40 (FAX 03 52 40 88) STORGT 136, 3915 PORSGRUNN 03 55 29 89 (FAX 03 55 88 46)		MÅL 1:500
		TEGN. NR. 37-230		

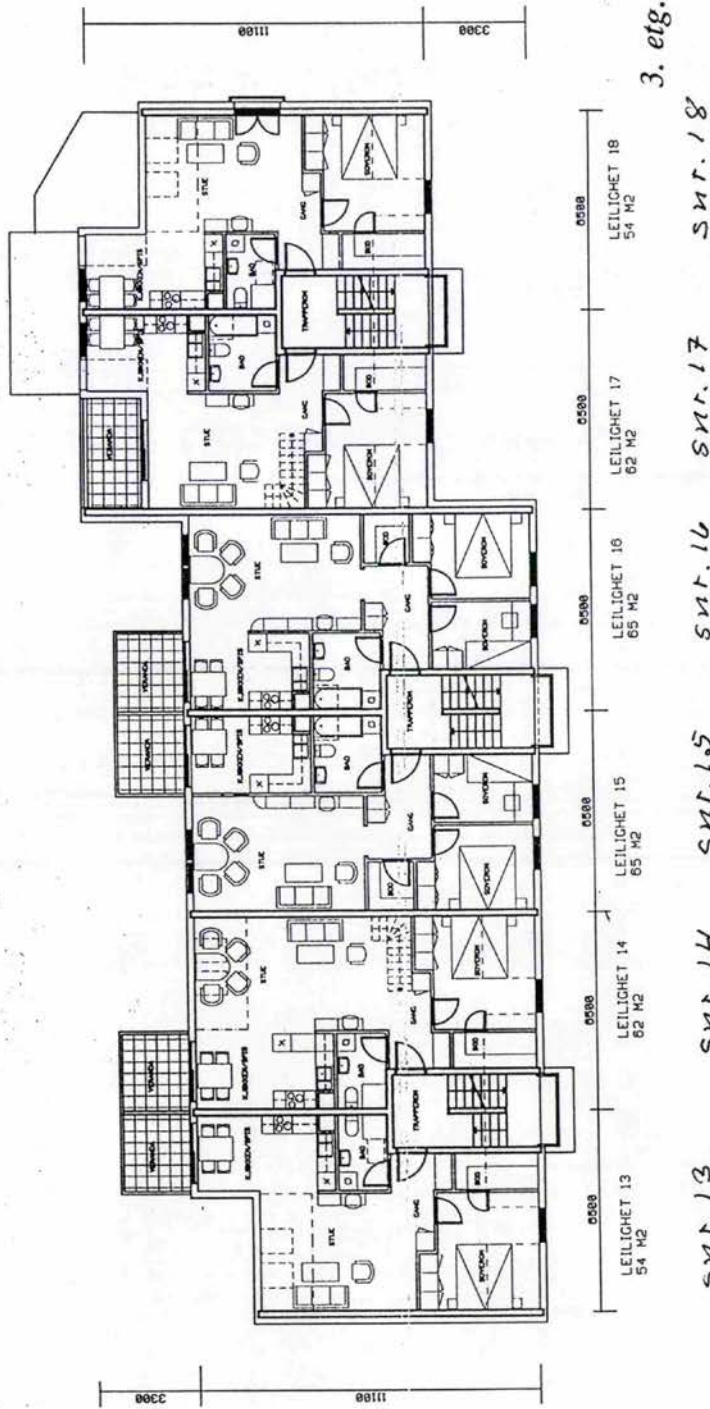
Sundtøysen II

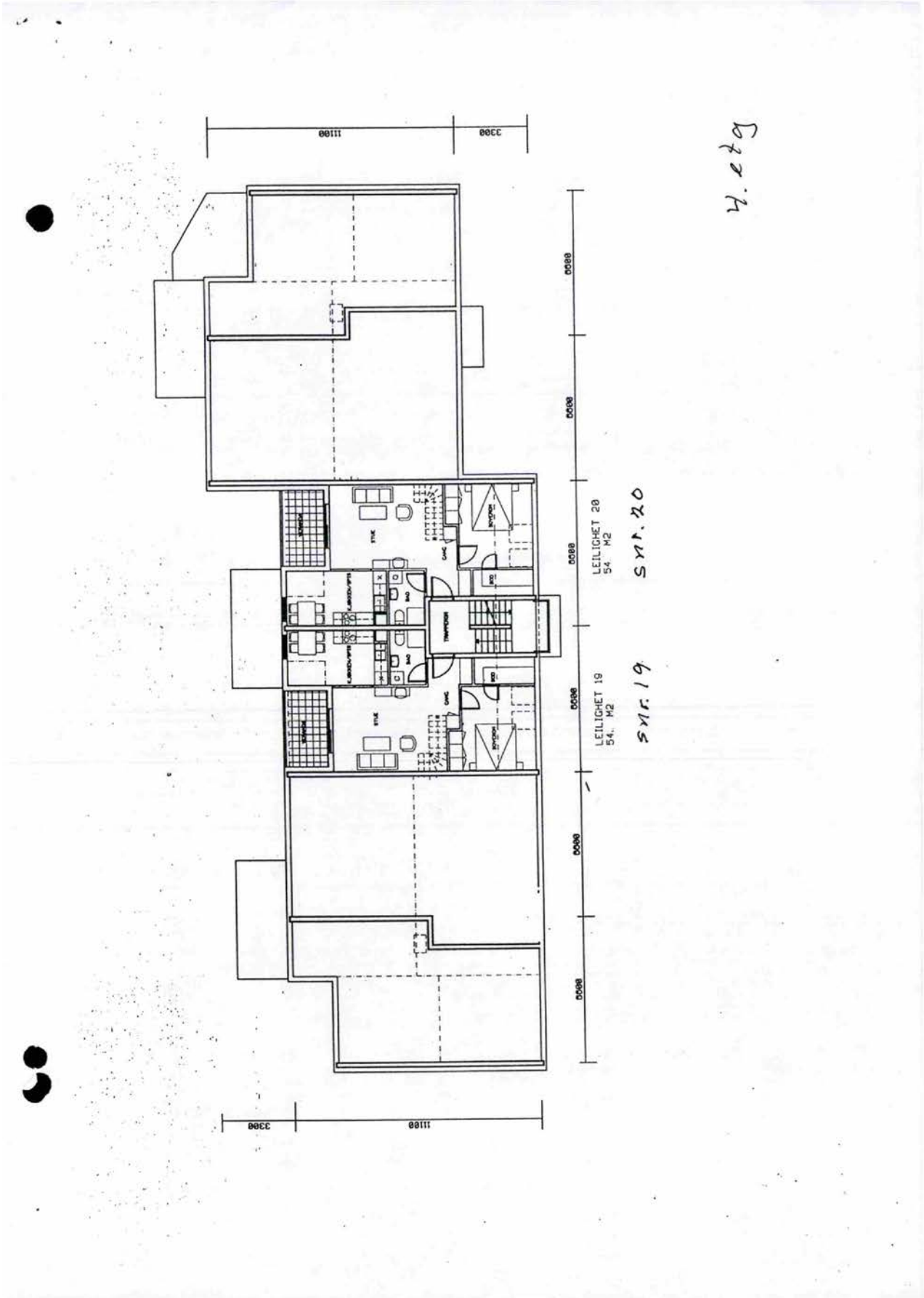


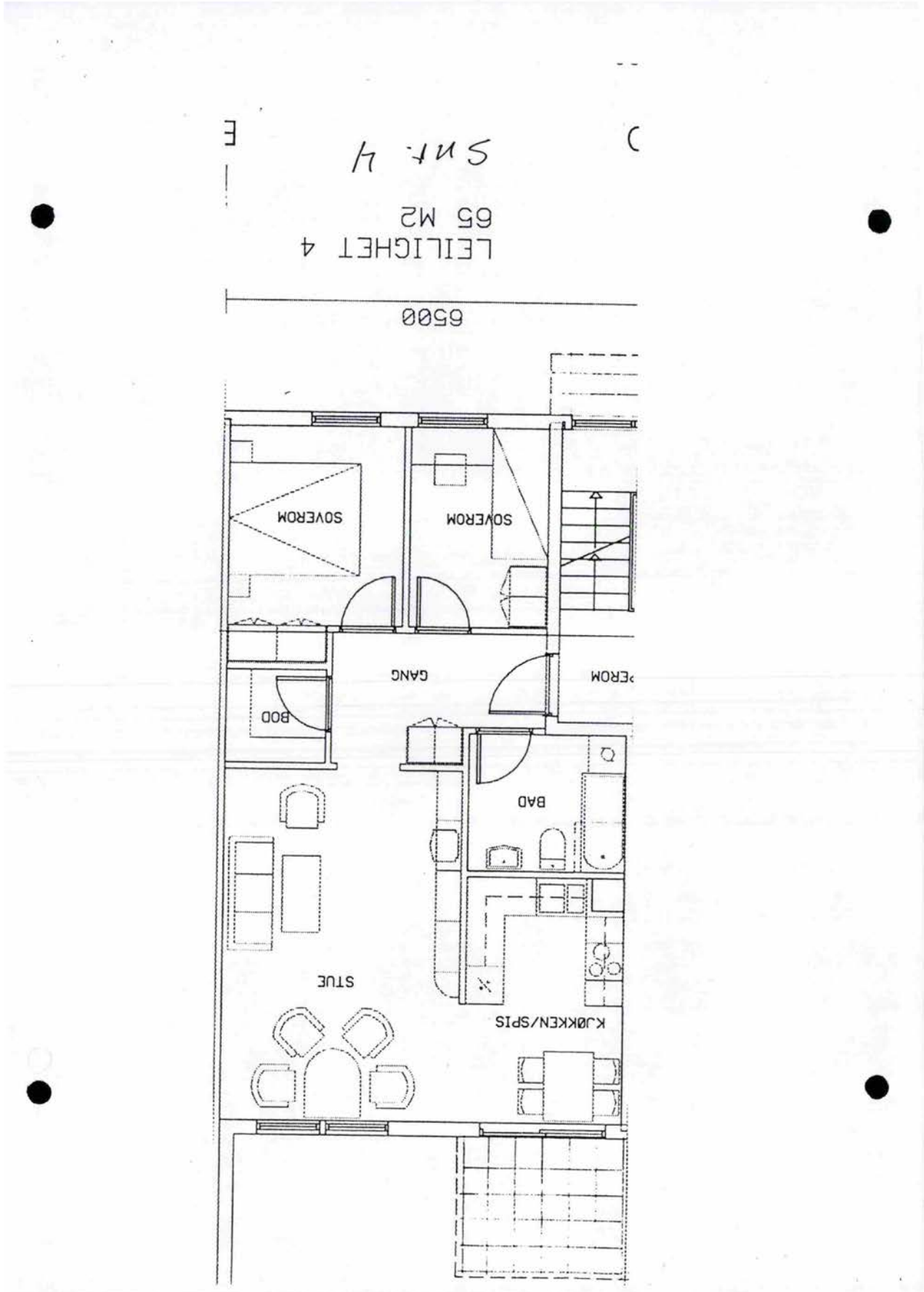
- LEILIGHET 1
57 M²
Snr. 1
- LEILIGHET 2
65 M²
Snr. 2
- LEILIGHET 3
65 M²
Snr. 3
- LEILIGHET 4
65 M²
Snr. 4
- LEILIGHET 5
65 M²
Snr. 5
- LEILIGHET 6
57 M²
Snr. 6

1. etg.









TINGLYST

1

Sendes til

31 AUG. 2005

Returadresse etter tinglysing



Skien kommune
 Byutviklingsavdelingen
 Postboks 3004, Handelstorget
 3707 Skien
 Telefon: 35 58 10 00 Telefaks: 35 58 11 08

Skien kommune, geodata
 Postboks 3004 Handelstorget
 3707 Skien

Begjæring om

- oppdeling i eierseksjoner
- reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0806	SKIEN	300	3737		1-25 + 29 + 31 + 32

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980048780	SAMEIET LUNDETOPPEN	



Doknr: 13474 Tinglyst: 31.08.2005 Emb. 101
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

4. Supplerende tekst 7)


OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DØL AV FELLESAREALET BJØRES OM TIL TILLEGG
 HOVEDDEL

Dato: 2/5-2005
 Utstederens underskrift: [Signature]

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input type="checkbox"/> bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
ALF Skim 2/5-2005	 Kari Eide Kari Heller	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: Skien 21/5-2005 Underskrift: K. Kullis, J. Lund, K. Sørensen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Sr.	Kommune
300	3737	29, 31-32	25	Skien

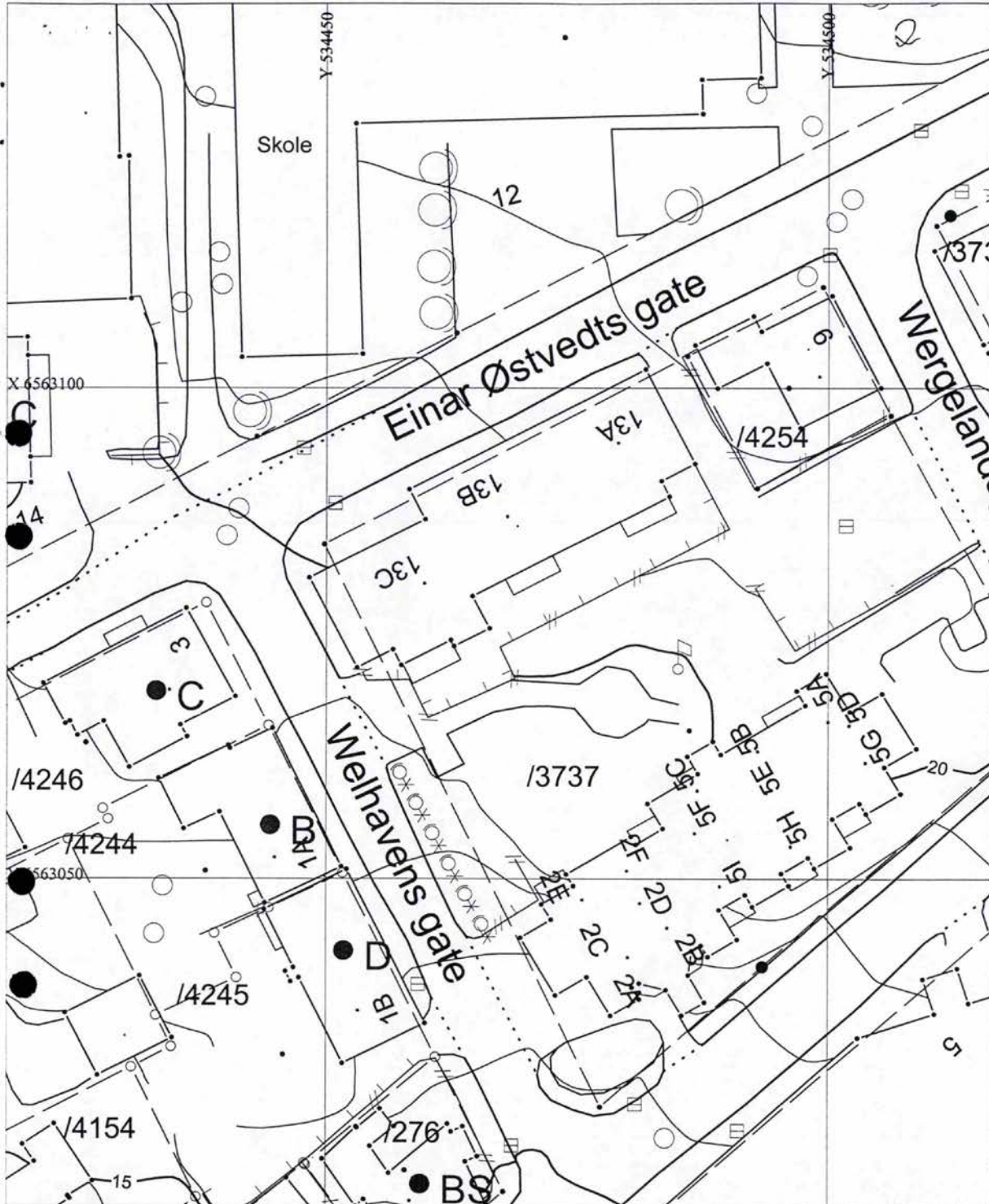
Dato: 1/8-2005 Stempel og underskrift: Skien kommune
Teknikk sektor
Kari D. Gundersen

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato: 21/5-2005 Utstederens underskrift: K. Sørensen



SITUASJONSPLAN

Gnr./Bnr.: 300/3737

Adresse:

Målestokk: 1:500

Dato: 29/10/04

Sign.: *Hans F. Solgaard*

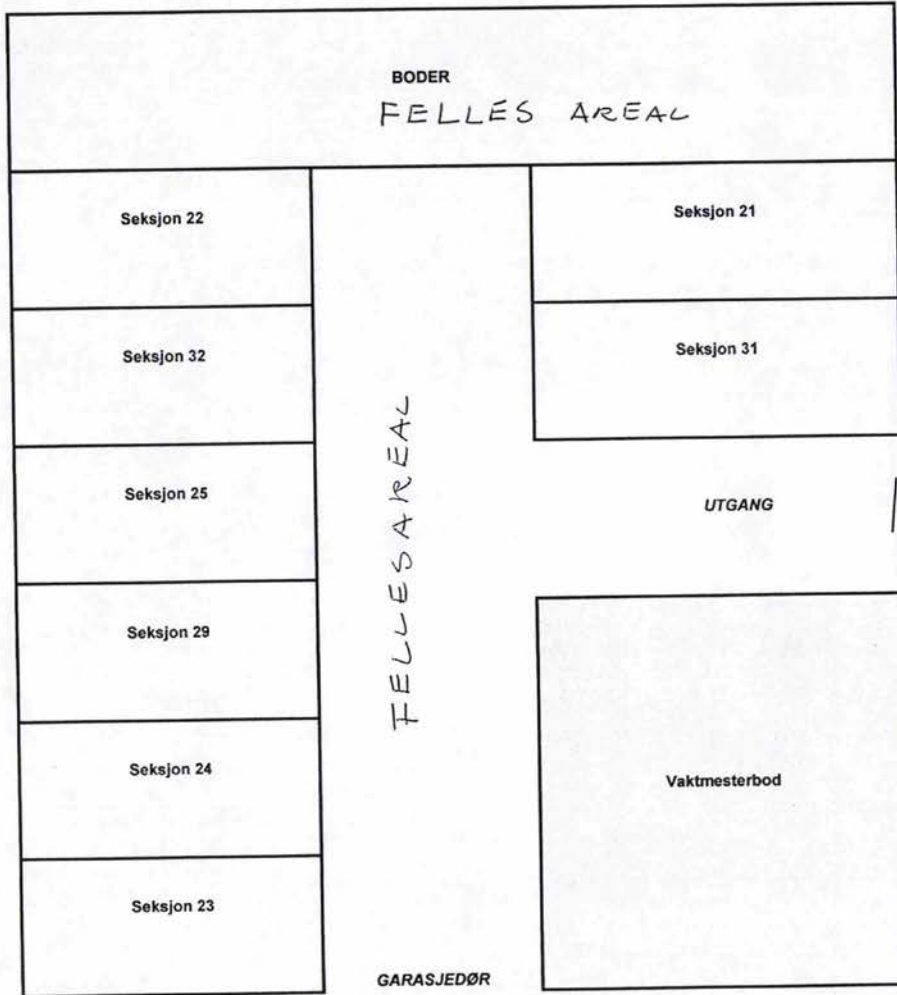


Skien kommune

Kommunen kan ikke garantere at kartutsnitt og eventuell naboliste er komplett og uten feil.

3

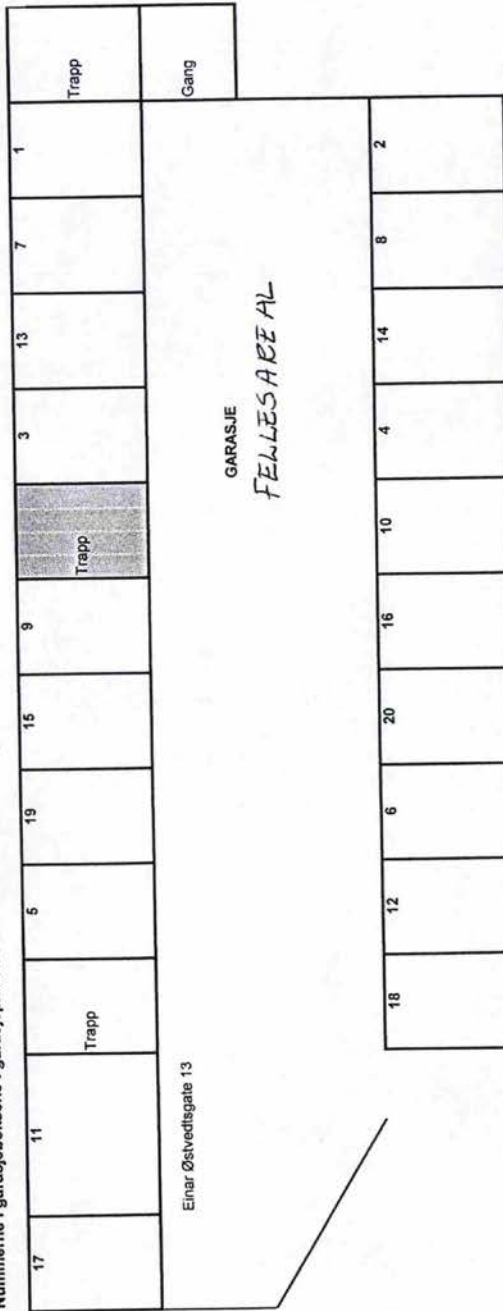
**Garasjeplan Lundetoppen Sameie
 Welhavensgate / Wergelandsgate
 Gnr 300, bnr 3737**



Eierseksjon	Navn	Adresse	Sameierbrøk
21	Egil Gulseth Gertrud Gulseth	Welhavensgate 2A	95/2478
22	Oswald Lyngstad	Welhavensgate 2B	80/2478
23	Lise Hovstø	Wergelandsgate 5 C	80/2478
24	Ragnvald Finne	Wergelandsgate 5B	80/2478
25	Øystein Pettersen	Wergelandsgate 5A	95/2478
26			
27			
28			
29	Wera Filotas	Wergelandsgate 5E	80/2478
30			
31	Tov Flatin	Welhavensgate 2E	80/2478
32	Rakel Eie	Welhavensgate 2F	80/2478
33			
34			
35			

Sameiet Lundetoppen
 Gnr 300, bnr 3737

Nummerne i garasjeboksene i garasjeplanen nedenfor refererer til Seksjonsnummerne.



Seksjonsnummer	Eier	Adresse
1	Ahmad Ebrahimi/Fariba Chavadel-Asgary	Einar Østvedstgt 13 A
2	Petter Rekdal	Einar Østvedstgt 13 A
3	Tor Isaksen	Einar Østvedstgt 13 B
4	Prime Energy Fuel Brokers AS	Einar Østvedstgt 13 B
5	Althild Hagen/Lars Glans	Einar Østvedstgt 13 C
6	Karin Svendsen	Einar Østvedstgt 13 C
7	Johan Okkenhaug	Einar Østvedstgt 13 A
8	Lars Vaadder	Einar Østvedstgt 13 A
9	Prime Energy Fuel Brokers AS	Einar Østvedstgt 13 B
10	Kjell Kvamme	Einar Østvedstgt 13 B
11	Einar Aagesen	Einar Østvedstgt 13 C
12	Lise Strømme	Einar Østvedstgt 13 C
13	Øyvind Arnlien	Einar Østvedstgt 13 A
14	Sven Otto Jakobsen/Tove Haugland	Einar Østvedstgt 13 A
15	Stian Thomsen/Gro Anette Furuheim	Einar Østvedstgt 13 B
16	Kari Killi	Einar Østvedstgt 13 B
17	Svein Ballestad	Einar Østvedstgt 13 C
18	Anne G Schulds	Einar Østvedstgt 13 C
19	Torbjorn Ellingsen/Anne Ekorholmen	Einar Østvedstgt 13 B
20	EPower	Einar Østvedstgt 13 B

Garasjeplan E Østvedstgt okt 04



Skien kommune

Plan og forvaltning

Telemark Vestfold Entreprenør as
Postboks 2827

3702 SKIEN

Byggesaksenheten

Kontoradresse : H. Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN

Telefon : 35 58 10 00
Telefaks : 35 58 11 08
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
GNR 300/3737

Deres ref.

Vår ref.
10/4792- 2/ABRA

Dato
30.11.2010

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt i sak 2011/94.

<i>Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:</i>	<i>300/3737</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Einar Østvedts gate 13 A</i>
<i>Tiltakets art:</i>	<i>Nybygg</i>
<i>Byggets art:</i>	<i>Stort sammenhengende boligbygg på 3 eller 4 etasjer</i>
<i>Bygningsnr.:</i>	<i>8495904</i>
<i>Bruksareal:</i>	<i>57 M2</i>
<i>Tilknyttet off.vann og kloakk</i>	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen

Asbjørn Abrahamsen
ingeniør

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
Byggesaksavdelingen

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3703 Skien
Telefon: 35 58 11 00

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

Byggeplass (adresse): Eilert Sundtsgt. 13B, 3724 Skien	Gnr.: 300	Bnr.: 3737	Sek. nr.: 4 (1etg)	Gab nr.: 8495904
---	--------------	---------------	-----------------------	---------------------

Arbeidets art: Nybygg	Byggets art: Flerfamiliehus	Søknadens dato: 17.11.93	Saksnr., dato: 2011.94 11.01.94
--------------------------	--------------------------------	-----------------------------	------------------------------------

Byggherrens navn: Hus & Hyttebygg A/S	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon:
--	----------------------------------	----------

Anmelders navn: Arkitektkont. Arken A/S	Adresse: Chr. Bloms gt. 22, 3717 Skien	Telefon:
--	---	----------

Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegut	Adresse: Myren 28, 3718 Skien	Telefon:
--	----------------------------------	----------

Avgiftspliktig bruksareal (BRA) gjelder vann og kloakk: 65 m ²	Samlet areal: Piper:
---	----------------------

Arbeidet er besiktiget. I medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for følgende del av nevnte bygg: Seksjon 4


Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

1. Brannventilasjon i trapperommene må utføres forskriftsmessig.
2. Montering av sammenslåbare brannstiger ved balkonger. (3 stk)

Dette arbeidet må være fullført innen: Omgående.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 04.04.95


Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa



Adresse

Einar Østvedts gate 13B, 3724 SKIEN

Dato for energimerking

06.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277849

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

8495904

Gårdsnummer

300

Bruksnummer

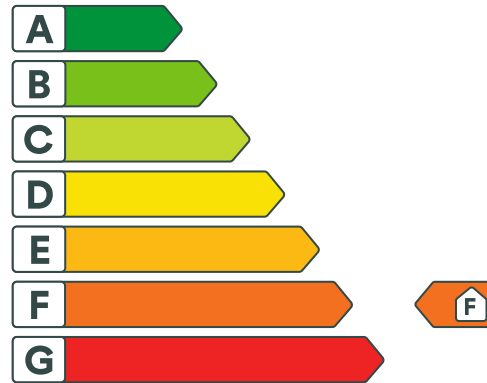
3737

Seksjonsnummer

4

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1955

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,44 kWh/m²

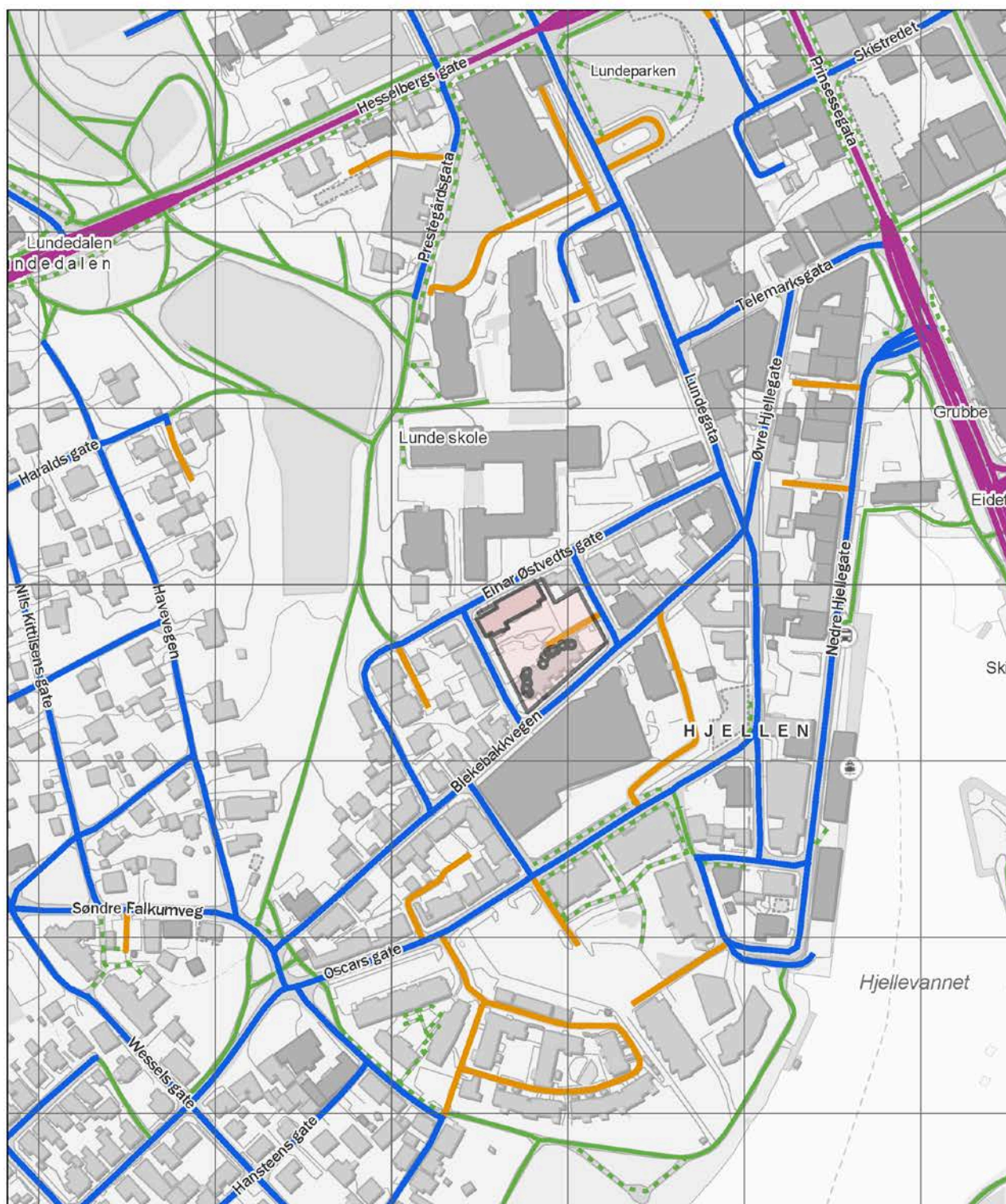
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

279,60 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 174 kWh



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |

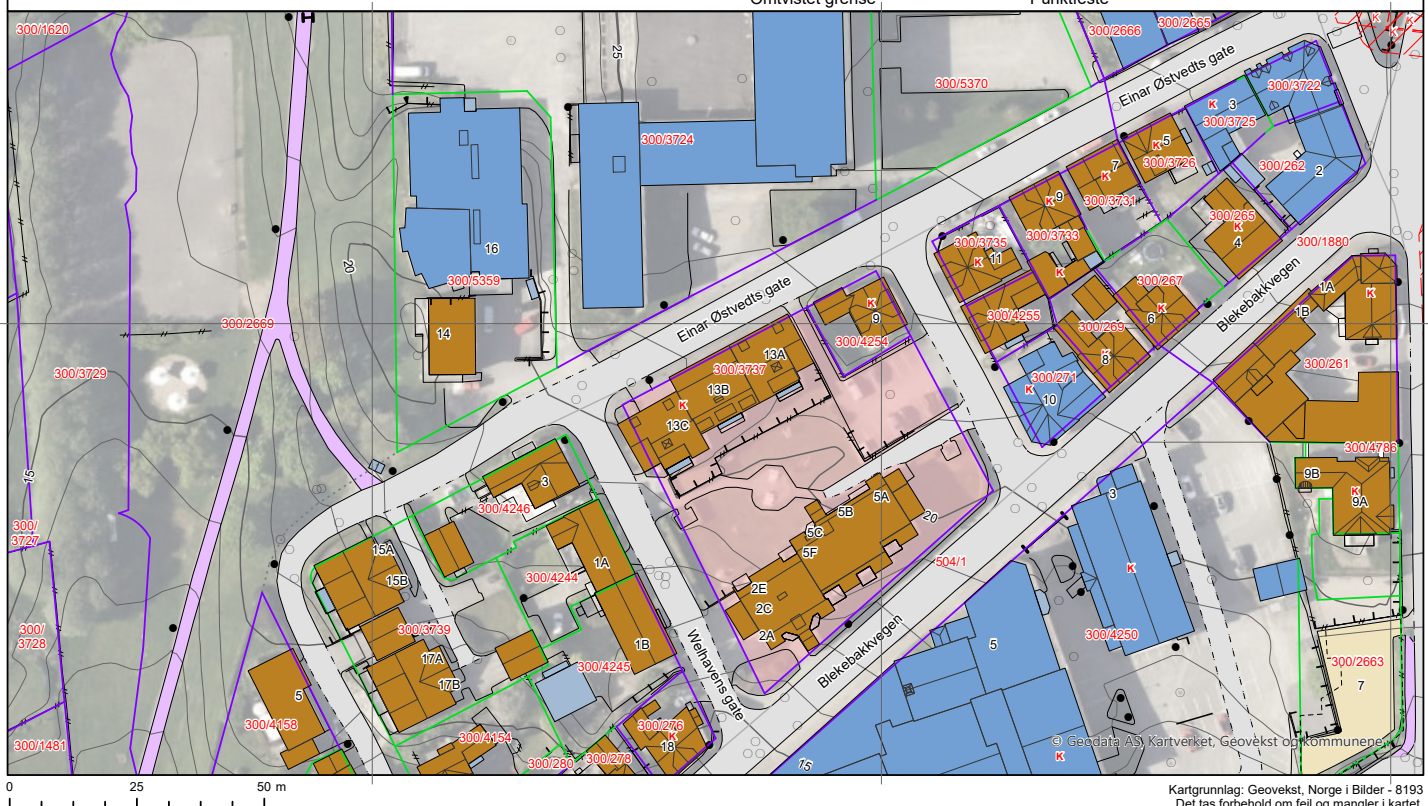
Kommune: 4003 Skien
 Eiendom: 4003/300/3737/0/4

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

N

 Målestokk 1:1000
 Dato: 23.2.2026



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

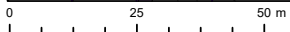
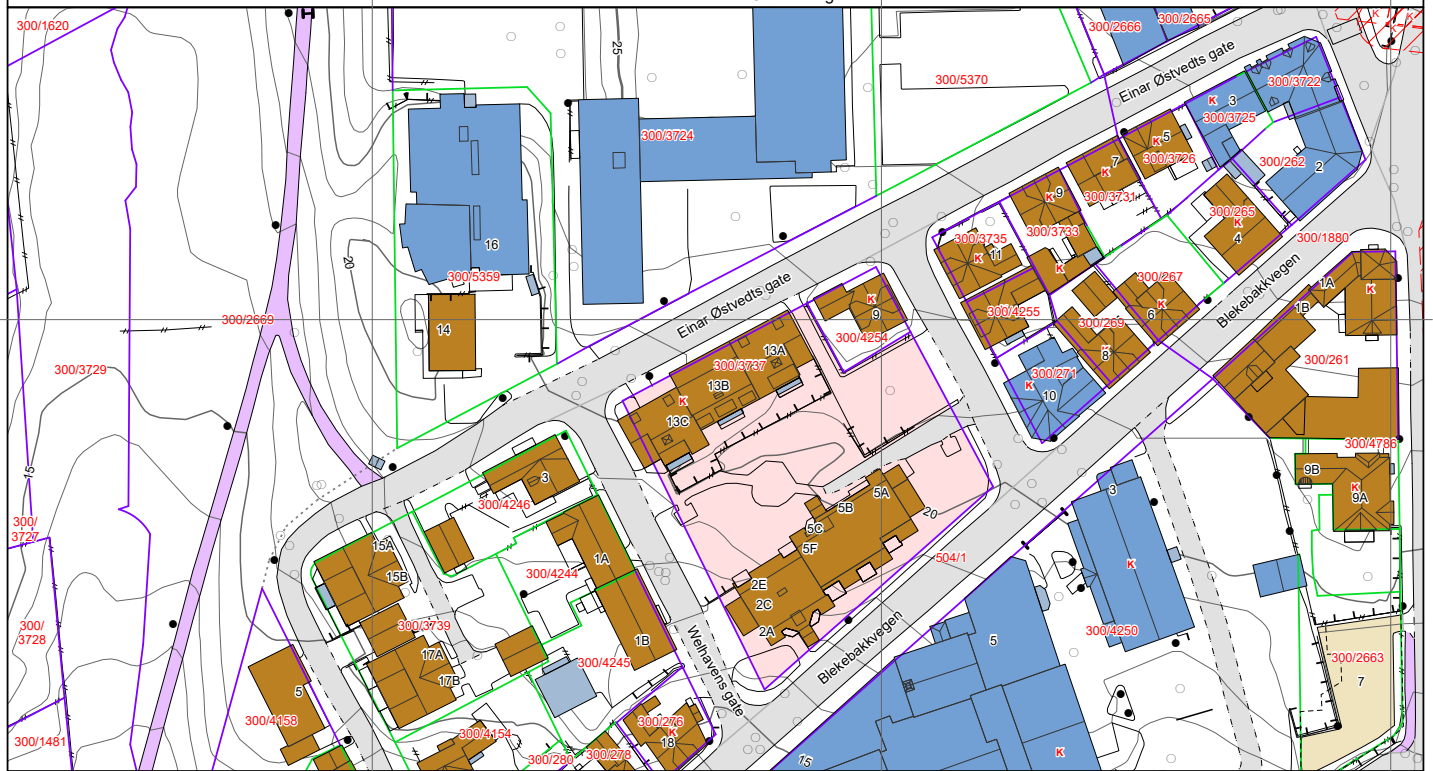
ambita

Kommune: 4003 Skien
 Eiendom: 4003/300/3737/0/4

Eiendomsgrenser












- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissemøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste







N
 Målestokk 1:1000
 Dato: 23.2.2026









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
- ### Eiendomsgrenser
-  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



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, 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-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, 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. 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. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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



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: Einar Østvedts gate 13B
3724 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

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