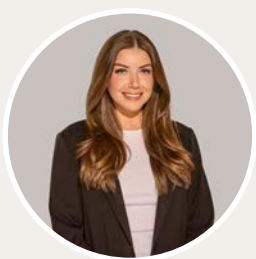


A bright, modern living and dining room with light wood flooring, white walls, and a large window. The living area features a light-colored sofa, a small coffee table, and a large potted plant. The dining area has a round wooden table with white chairs. A large glass pendant light hangs over the dining table, and a smaller one hangs over the coffee table. A white door is visible on the left side of the room.

aktiv.

Gamle Bjørntvedtveg 11D, 3734 SKIEN

**3-roms selveierleilighet
beliggende sentralt og med kort
vei til det meste. Buss rett utenfor
døren. Perfekt for utleie!**



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 2 307 600,-
Felleskostn.: Kr 2 452,-
Selger: Ilir Haziri

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1996
BRA-i/BRA Total 73/82 kvm
Tomtstr.: 846.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 217, bnr. 271
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1317250118

Velkommen til Gamle Bjørntvedtveg 11D I skien! - Ditt neste hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/ Rose Mari Røstberg ønsker velkommen til Gamle Bjørntvedtveg 11D.

En lettstelt og fin 3-roms selveierleilighet i 2. etasje beliggende sentralt og fint til på Moflata i Skien med alle nødvendige fasiliteter i nærmiljøet. Her trenger du ikke å være avhengig av bil for å transportere deg rundt, da man har bussforbindelse rett på utsiden av døren. I tillegg ligger det et bredt spekter av aktiviteter og servicetilbud i nærområdet. Dagligvarehandel kan gjøres unna på Coop Gråtenmoen eller Meny saga hvor man også har apotek, vinmonopol, blomsterhandel og frisør. Bilen kan parkeres på utsiden av boligkomplekset og det er 2 El-billadere for sameiet. Inneholder; Gang/entré, bad, bod, kjøkken, stue og to soverom. Tilknyttet bod i kjeller. Bygget har felles heis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæring	41
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 5 m²

BRA totalt: 82 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Gang/entré, bad, bod, kjøkken, stue, to soverom.

BRA-b: 5 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

2,38m på bad, 2,42m i bod, 2,41m i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

846.7 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt på 846,70 kvm beliggende sentralt i Skien rett ved travbanen og Skien fritidsannlegg. Tomten er tilnærmet flat, pent opparbeidet med plen, prydbusker og med inngjerding. Det er asfaltert adkomst til bygget samt asfaltert parkeringsplass.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og fint til på Moflata i Skien med alle nødvendige fasiliteter i nærmiljøet. Her trenger du ikke å være avhengig av bil for å transportere deg rundt, da man har bussforbindelse rett på utsiden av døren. I tillegg ligger det et bredt spekter av aktiviteter og servicetilbud i nærområdet. Dagligvarehandel kan gjøres unna på Coop Gråtenmoen eller Meny saga hvor man også har apotek, vinmonopol, blomsterhandel og frisør.

Rett i nærheten finner du Skien fritidspark med badeanlegg, is- og flerbrukshaller, klatrepark og flotte turområder - et perfekt sted for både trening og rekreasjon gjennom hele året. Travbanen ligger også få minutter unna og gir området et levende preg.

Det er gode bussforbindelser med hyppige avganger som gjør det enkelt å komme seg til både sentrum, handel, skoler og jobb. Gang- og sykkelstier i nærområdet gjør det lett å ta seg trygt rundt. Alt i alt har leiligheten en beliggenhet som kombinerer et aktivt bomiljø med nærhet til aktiviteter, natur og praktisk infrastruktur.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 9 min, 47 barn 0.8 km

Trekløveren barnehage (0-5 år) 10 min, 53 barn 0.9 km

Gimsøy barnehage (1-5 år) 11 min, 64 barn 1 km

Skoler:

Moflata skole (1-7 kl.) 6 min å gå - 445 elever, 22 klasser 0.5 km

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 17 min å gå - 322 elever, 18 klasser 1.6 km

Gimsøy skole (8-10 kl.) 12 min å gå - 382 elever, 21 klasser 1.1 km

Hjalmar Johansen vgs. 4 min å gå - 75 elever 0.3 km

Skien videregående skole 22 min å gå - 1100 elever, 40 klasser 1.9 km

Fritidstilbud:

Skien Fritidspark 5 min å gå - Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 0.4 km

Herkules idrettspark 8 min å gå - Ballspill, fotball, friidrett, tennis 0.7 km

HEIA Treningssenter 6 min å gå

SATS Klosterøya 20 min å gå

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

Det er gode bussforbindelser rett utenfor døren langs hovedveien.

Skien stasjon med togforbindelser ca. 12 minutter i kjøreavstand.

Nærmeste flyplass er Sandefjord Torp lufthavn ca. 48 minutter i kjøreavstand.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montere og koble speilskap på bad.

Det ble registrert merkbare knirk i etasjeskille, trolig som følge av bevegelser mellom bjelkelag og gulvplater eller løs innfesting. Det anbefales å lokalisere årsaken og etterfeste eller forsterke gulvplater ved behov for å redusere bevegelse og lyd.

Det ble også registrert skjevheter i etasjeskillet, noe som kan skyldes naturlige setninger, bevegelser i konstruksjonen eller ujevnheter i underlaget. Skjevhetene vurderes ikke å ha vesentlig konstruktiv betydning, men kan påvirke opplevelsen av planhet og tilpasning av overflater. Det anbefales å overvåke utviklingen og eventuelt foreta oppretting ved fremtidig oppussing.

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.

Det ble fremlagt godkjente plantegninger som stemmer overens med dagens bruk, samt midlertidig brukstillatelse av bygget og ferdigattest på trappeheis.

Følgende har fått TG2 og TG3:

TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Alder på badet.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje og svekket tetthet over tid.

Tiltak: Oppgradering bør vurderes på sikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Alder på gulv.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid.

Tiltak: Oppgradering bør vurderes på sikt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig slukmansjett og membran har passert forventet levetid.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet over tid.

Tiltak: Påregne utskifting av membran ved rehabilitering av badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Bruksslitasje hvor enkelte fronter/skapedører bør skiftes.

Konsekvens: Estetisk og funksjonelle svekkelser over tid.

Tiltak: Påregne utskifting eller oppgradering av deler av innredningen ved behov.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre vinduer/dører og trang dør til bad.

Konsekvens: Økt slitasje, redusert tetthet og funksjon over tid.

Tiltak: Justering av baddør og påregne utskifting av vinduer og dører på sikt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

2Merknad: Noe korrosjon på kobberkoblinger.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer ved videre korrosjon.

Tiltak: Følg opp med jevnlig tilsyn og vurder utskifting av berørte deler.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Manglende luftespalte for tilluft til bad.

Konsekvens: Redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning.

Tiltak: Etabler luftespalte eller annen løsning for tilluft.

Ingen TG3 ifølge vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers svar i egenerklæringsskjema:

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble installert lekkasje sikring og byttet varmtvannstank i 2019.

Arbeid utført av: Silien Rør.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen

som rotter, mus, maur eller lignende?

Beskrivelse: Det har vært mus i kjelleren til Sameiet for noen år siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble installert AMS måler i 2017 og utført el-kontroll.

Arbeid utført av: Eltel Networks AS+.

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

Beskrivelse: Det ble utført el-kontroll i 2017.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Beskrivelse: Sameiet har to ladebokser for elbil.

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

Beskrivelse: Jeg kjenner til at Skien kommune har planer om å utvide veien ved Gamle Bjørntvedtveg. Prosjektet er foreløpig på planleggingsstadiet, og jeg er ikke kjent med endelig vedtak eller tidsplan for gjennomføring. Det pågår en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrensende eiendom. Vi har benyttet og vedlikeholdt parkeringsplassene siden 1994 og har fremmet krav om hevd. Saken er foreløpig ikke avklart, og utfallet er derfor usikkert. I tillegg vurderer Skien kommune en mulig omlegging av veien i området, som kan innebære flytting av dagens parkeringsplasser til motsatt side av veien. Det er per nå ikke fattet endelig vedtak om dette.

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

Beskrivelse: Det pågår en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrensende eiendom. Vi har benyttet og vedlikeholdt parkeringsplassene siden 1994 og har fremmet krav om hevd. Saken er foreløpig ikke avklart, og utfallet er derfor usikkert.

Se vedlagt selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Gang/entré, bad, bod, kjøkken, stue og to soverom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med muligheter for heis.

Bod i felles kjeller.

Standard

Leiligheten ligger sentralt og fint til på Moflata med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Bussforbindelser finnes rett på utsiden av døren, og ellers kan bilen parkeres på biloppstillingsplass på utsiden av boligkomplekset. Det er lagt opp til 2 El-billadere til bruk for sameiere ved behov. Felles trappeoppgang til 2. etasje hvor det også er heis.

Første møte med leiligheten er en entré hvor det er plass til sko og ytterklær. Her kan det også settes inn et garderobeskap om ønskelig. Det er gulvbelegg og malt tapet på vegger.

Videre inn er en romslig og lys stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Rommet har gulvbelegg og malt tapet på vegger, og det kan enkelt møbleres med både spisegruppe og sofaseksjon. Det er satt inn en elektrisk peis som varmer godt på kalde dager. I himling er det satt inn downlights samt to moderne lamper som medfølger handelen. Fra stue er det utgang til en trivelig innglasset balkong. Det er lagt pene terrassebrikker på gulv som medfølger. Det er også hengt opp persienner på alle vinduer som medfølger.

Tidløs og enkel kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg mellom benk og overskap. Innredningen har dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Det medfølger en frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Flisbelagt bad med varmekabler i gulv har nyere innredning med god plass i både skuffer og skap. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, vask med innredning og speil med lys, samt plass og opplegg for vaskemaskin. Bad har av takstmann fått TG2 grunnet alder.

Leiligheten har 2 fine soverom med laminat på gulv og malt tapet på vegger. Hovedsoverom har garderobeskap som medfølger i handelen.

Fra entré er det tilkomst til en bod/teknisk rom med god lagringsplass. Varmtvannstank ble i 2019 skiftet og står i bod. I tillegg følger det med en bod i kjeller på 4 kvm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett må selv besørges av eier. Idag har eier hatt fibernett fra Telenor.

Kabel-TV ligger klart for leilighetene, men eier har aldri installert dette selv da han har streamet fra internett.

Parkering

Ifølge vedtekter skal det medfølge en utvendig biloppstillingsplass for hver leilighet, samt gjesteparkeringsplasser for 5-10 biler.

Det er 2 felles ladere i sameiet som kan benyttes av beboere.

Forsikringsselskap

KLP forsikringsselskap

Polisenummer

321877

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Fotograf1.
- Takstmann Kenneth Sørø.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Forøvrig elektrisk oppvarming via panelovner.

Der det ikke er fastmonterte panelovner i oppholdsrom medfølger det heller ikke.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 13 590

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon og vann- og avløp.

Formuesverdi primær

Kr 581 948

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 327 790

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utgifter tilknyttet leiligheten:

- Lån fra bank
- Felleskostnader
- Strømkostnader eget forbruk
- Kommunale avgifter
- Innboforsikring
- TV- og internett (Eier har fibernett fra Telenor. Kabel-TV er lagt klart, men eier har aldri installert dette).

Utgifter tilknyttet eiendom er individuelt og det må tas forbehold om at det kan forekomme utgifter utover dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

76/3382

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader betales månedlig og dekker forsikring av hele bygget(inkludert veranda), strøm fellesarealer, brøyting/snørydding om vinteren, vask av felles ganger, øvrige kostnader knyttet faste kostnader av sameiets drift samt løpende vedlikehold og drift av eiendommen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 452

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Moflata Atrium

Organisasjonsnummer

979718152

Om sameiet

Sameiet består av 33 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasje-seksjon av gnr. 217, gnr. 271 i Skien kommune. Eierbrøker er begrenset ut ifra leilighetens bruksareal.

Sameiet har til formål å ivareta driften i sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer, samt ivareta alle saker av felles interesse.

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøter. Styret velges av sameiemøter, og skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av generalforsamlingen. Se vedlagte vedtekter i salgsoppgave.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett som sameiet.

Regnskap/budsjett

Årsregnskap og balanse for sameiet kan fås hos megler ved henvendelse.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse i sameiet, men selger har plikt å sende over opplysninger av ny eier for registrering til sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

I henhold til sameiets ordensregler punkt 7 er husdyrhold i prinsippet tillatt, og dette gjelder kun innedyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se vedlagt husordensregler og vedtekter i salgsoppgave.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 217, bruksnummer 271, seksjonsnummer 7 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

1994/7067-1/101 11.05.1994 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/3382

1996/6540-1/101 28.05.1996 RESEK/DELING AV SEKSJON

Oppdeling av:

SNR: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3382
Oppdeling av:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/3382
Oppdeling av:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/3382
Oppdeling av:
SNR: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3382
Oppdeling av:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/3382
Oppdeling av:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3382
Oppdeling av:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3382
Oppdeling av:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 60/3382
Oppdeling av:
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/3382
Oppdeling av:
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/3382
Oppdeling av:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3382
Oppdeling av:
SNR: 12

Formål: Næring
Sameiebrøk: 890/3382

Oppdeling av:
SNR: 13

Formål: Næring
Sameiebrøk: 920/3382

Oppdeling av:
SNR: 14

Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 646/3382

Oppdeling av: SNR: 15

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 72/3382

Oppdeling av:
SNR: 16

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/3382

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
SNR: 7

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 76/3282

Ingen rettigheter registrert på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest for leiligheten og bygget. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest for trappeheis datert 22.09.2014.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ombygging av leiligheter datert 18.11.1994. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Det forutsettes av brannvarslingsanlegget ferdigmonteres, at det settes opp orienteringsavtale og at direkte- varslings til brannstasjon etableres.
2. A60-dør mellom garasjer/boder må få montert dørpumpe. (2. stk dører).
3. Montering av brannslanger i garasjer.

Tilleggsinformasjon: Når det gjelder luftisolasjonen mellom felles gang og oppholdsrom må det ferdigstill BF. krav, minst 38 dB. Når begge dører er lukket, jfr. veiledning til BF. Kap 52:31. Dette arbeidet må være utført innen: omgående.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av følgende reguleringsplaner:

Moflata - Telemarksvegen/Bjørntvedtvegen

Reguleringsformål: Parkering

Reguleringsplan for eiendommene g.nr. 217 b.nr. 271 og 329 samt deler av gamle

Bjørntvedtn. datert: 25.6.1992

Reguleringsformål:

- Bolig/Forretning
- Boliger
- Felles avkjørsel
- Privat vei

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

- 4003 2023004 Detaljregulering for Moflata

Ifølge Skien kommune eksisterer det planforslag som berører eiendommen:

- 4003 2024003 Moflata - Telemarksvegen/Bjørntvedtvegen

Ifølge opplysninger fra Skien kommune og eier er det planer om å utvide Telemarksvegen som går ved siden av eiendommen. Prosjektet er foreløpig på planleggingsstadiet, og det er ikke kjent hvordan endelig vedtak eller tidsplan er for prosjektet. Ifølge selger pågår det en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrenset eiendom. Kommunen vurderer mulig en omlegging av veien i området, som kan innebære flytting av dagens parkeringsplasser til motsatt side av veien. Det er ikke fattet endelig vedtak om dette. For mer informasjon, kontakt Skien kommune på telefon: 35 58 10 00 eller på mail: post@skien.kommune.no.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

57 600 (Omkostninger totalt)
68 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
71 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 318 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 321 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 600

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Kommunale opplysninger
12 900 Markedspakke
6 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. (Gratis - bankkunde)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 500 Utlegg fotograf
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 950

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

18.11.2025



































Tegningen 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 dimensjoner.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Gamle Bjørntvedtveg 11D

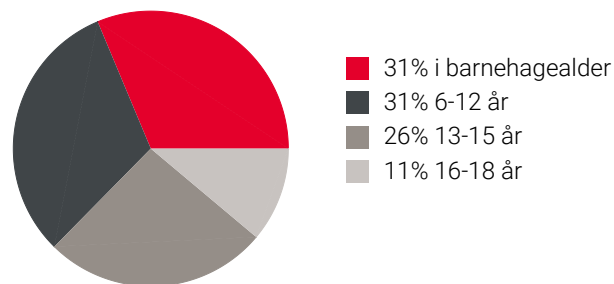
Offentlig transport

🚶 Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 🚶 4.8 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	48 min 🚶

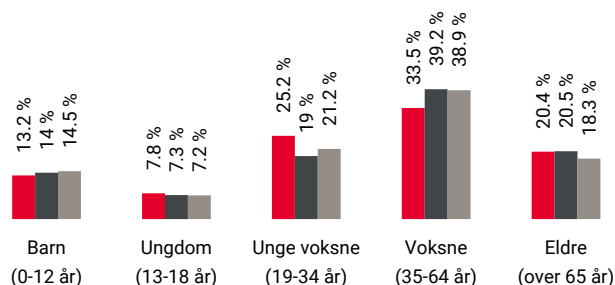
Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	4 min 🚶 0.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 🚶 1.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Huskebru	169	80
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

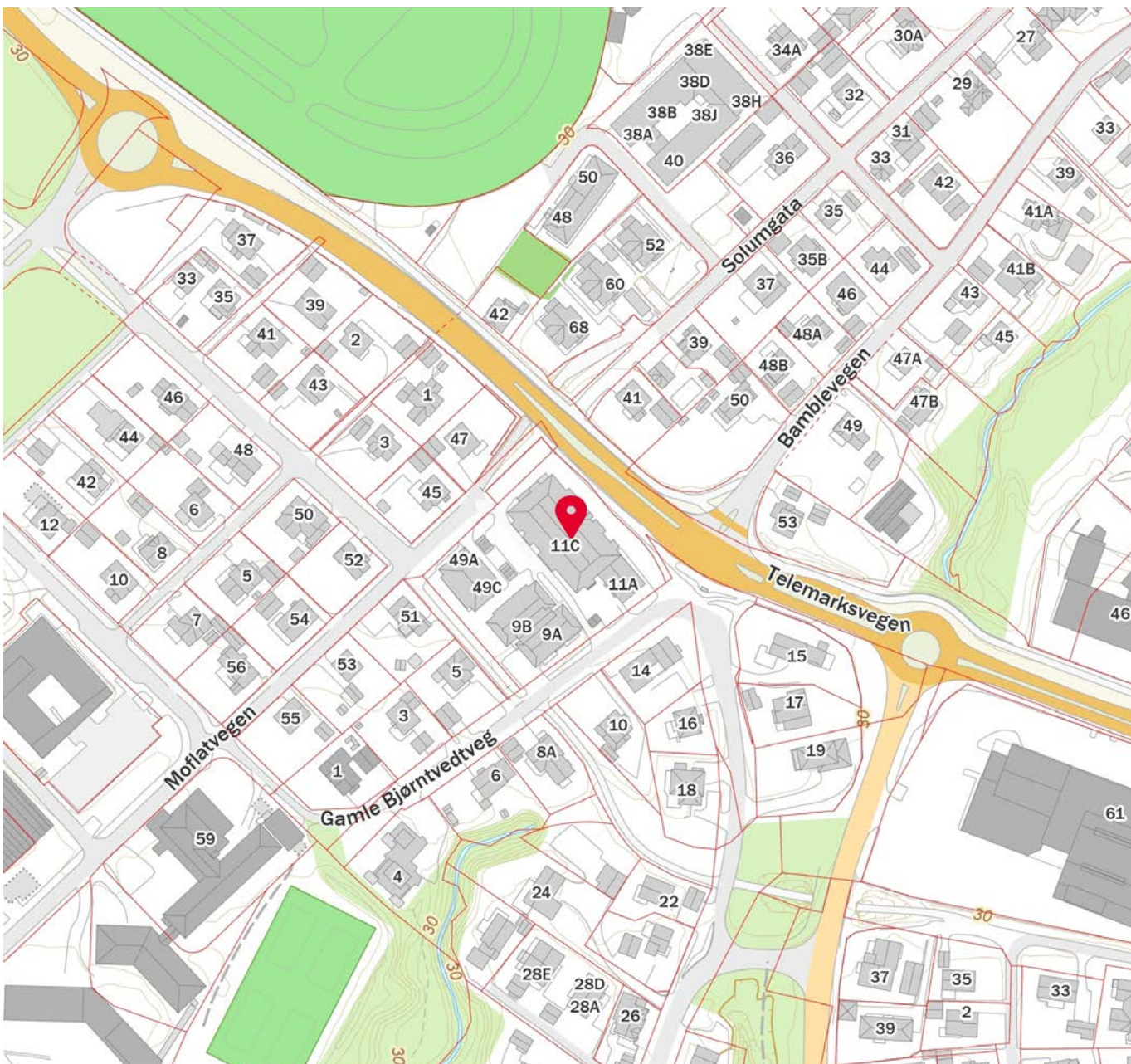
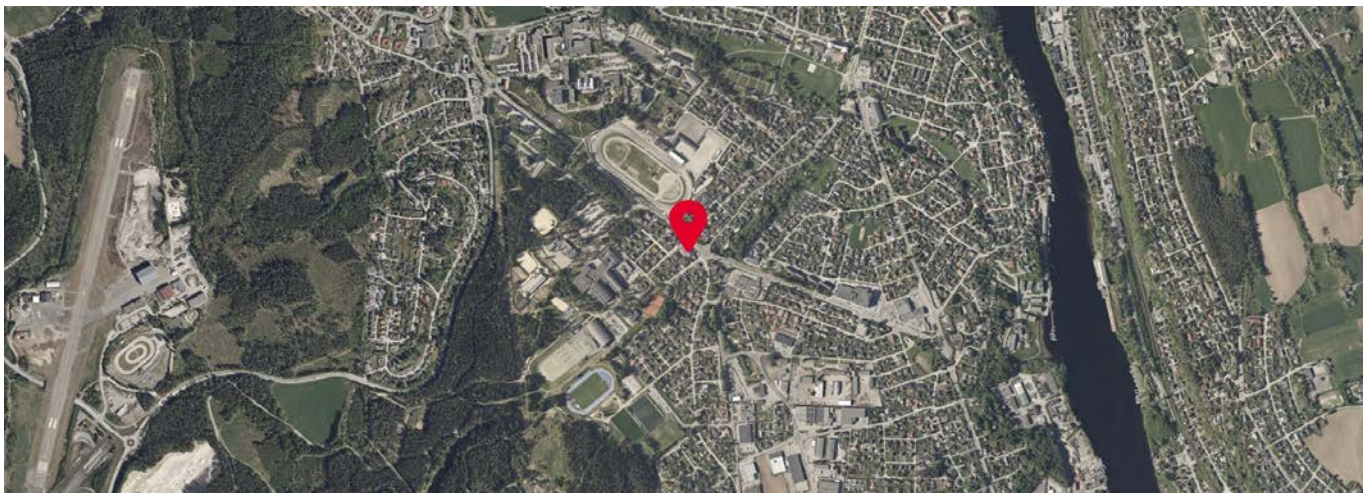
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 🚶 0.8 km
Trekløveren barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min 🚶 0.9 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	11 min 🚶 1 km

Dagligvare

Coop Extra Gråtenmoen Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Meny Saga	9 min 🚶

Sport

⚽ Skien Fritidspark Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Herkules idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	8 min 🚶 0.7 km
🏊 HEIA Treningssenter	6 min 🚶
🏊 SATS Klosterøya	20 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250118	

Selger 1 navn
Ilir Haziri

Gateadresse	
Gamle Bjørntvedtveg 11D	

Poststed	Postnr
SKIEN	3734

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

LO Favør

Polise/avtalnr.

3434060

Document reference: 1317250118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble installert lekkasje sikring og byttet varmtvannstank i 2019.

Arbeid utført av

Silien Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i kjelleren til Sameiet for noen år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble installert AMS måler i 2017 og utført el-kontroll.

Arbeid utført av

Eitel Networks AS+-

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble utført el-kontroll i 2017

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har to ladebokser for elbil.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1317250118

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg kjenner til at Skien kommune har planer om å utvide veien ved Gamle Bjørntvedtveg. Prosjektet er foreløpig på planleggingsstadiet, og jeg er ikke kjent med endelig vedtak eller tidsplan for gjennomføring. Det pågår en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrensende eiendom. Vi har benyttet og vedlikeholdt parkeringsplassene siden 1994 og har fremmet krav om hevd. Saken er foreløpig ikke avklart, og utfallet er derfor usikkert. I tillegg vurderer Skien kommune en mulig omlegging av veien i området, som kan innebære flytting av dagens parkeringsplasser til motsatt side av veien. Det er per nå ikke fattet endelig vedtak om dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det pågår en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrensende eiendom. Vi har benyttet og vedlikeholdt parkeringsplassene siden 1994 og har fremmet krav om hevd. Saken er foreløpig ikke avklart, og utfallet er derfor usikkert.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det pågår en sak vedrørende parkeringsplass på tilgrensende eiendom. Vi har benyttet og vedlikeholdt parkeringsplassene siden 1994 og har fremmet krav om hevd. Saken er foreløpig ikke avklart, og utfallet er derfor usikkert.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus i kjelleren til Sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

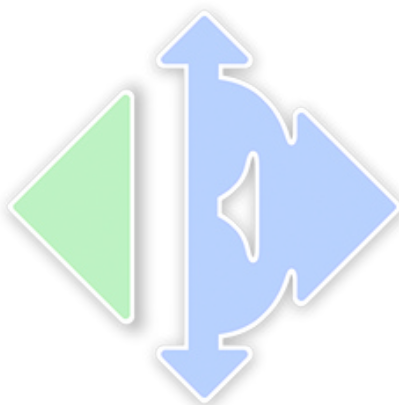
Document reference: 1317250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ilir Haziri	37b81325d98a1984bbe38 f22cef777143f1eb871	10.11.2025 15:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250118

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

Selveierleilighet
Gamle Bjørntvedtveg 11D
3734 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 11/11/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:217, Bnr: 271
Hjemmelshaver:	Ilir Haziri
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1994
Tomt:	4598 m²
Kommune:	SKIEN

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Befaringsdato:	07.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:

2,38m på bad, 2,42m i bod, 2,41m i øvrige rom.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang med muligheter for heis.

PARKERING:

Det følger en parkeringsplass med leiligheten, i følge hjemmelshaver. Det er lagt opp til to elbil ladere på parkeringsplassen.

FELLESAREAL:

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montere og koble speilskap på bad.

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

Fliser på bad, gulvbelegg gang/entré, bod, stue og kjøkken, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på veggene, strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette malte overflater i alle rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Skiftet varmtvannsbereder.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	73 m2		5 m2		68 m2	10 m2
Bod		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	73 m2	4 m2	5 m2		68 m2	14 m2
SUM BRA	82 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang/entré, bad, bod, kjøkken, stue, to soverom.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 besøkt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Det ble registrert merkbar knirk i etasjeskille, trolig som følge av bevegelser mellom bjelkelag og golvplater eller løs innfesting. Det anbefales å lokalisere årsaken og etterfeste eller forsterke golvplater ved behov for å redusere bevegelse og lyd.

Det ble også registrert skjevheter i etasjeskillet, noe som kan skyldes naturlige setninger, bevegelser i konstruksjonen eller ujevnheter i underlaget. Skjevhetene vurderes ikke å ha vesentlig konstruktiv betydning, men kan påvirke opplevelsen av planhet og tilpasning av overflater. Det anbefales å overvåke utviklingen og eventuelt foreta oppretting ved fremtidig oppussing.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

-

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ilir Haziri

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

11/11/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

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

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

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

- Høyskap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at badet har passert forventet levetid.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 3mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1994

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår, 1994.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Dette medfører økt risiko for lekkasjer dersom tettingen rundt sluket svekkes over tid.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hullboring og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene er synlige på badet og kommer opp fra gulv. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1994

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

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

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

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

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

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

Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap, frittstående kjøleskap og nisje til oppvaskmaskin.

Innredningen viser normal bruksslitasje i henhold til alder, med enkelte fronter og skapdører som bør påregnes utskiftet på sikt. Vanntrykk og avrenning fra vannkran er tilfredsstillende. Slitasjen vurderes som kosmetisk, men ved videre aldring kan funksjonelle svekkelser oppstå.

TG2 vurderes grunnet slitasje.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

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

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1994.

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

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

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1994.

Innvendige profilerte lettdører med 2-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Dør til bad er noe trang og bør justeres for bedre funksjon.

TG2 vurderes grunnet alder på vinduer og dører.

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Nordøstvendt innglasset balkong på 5 m2 med utgang fra stue.

Støpt dekke med gulvbelegg og terrasseflis på gulv og rekkverk av tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 103 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

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

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Vannrør av stål og kobber, samt avløpsrør av PVC. Det ble registrert noe korrosjon rundt koblingene på kobberrørene, noe som over tid kan føre til lekkasjer dersom tilstanden forverres. For øvrig fremstår vann- og avløpsrørene i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det anbefales jevnlig tilsyn og eventuelt utskifting av berørte deler ved tegn til økende korrosjon.

TG2 vurderes grunnet noe korrosjon rundt koblinger på kobberør.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert under kjøkkenbenk. Det ble ikke avdekket skader ved selve berederen og den er lekkasjesikret med avløpsrør som er koblet på avløp fra oppvaskkum, samt aquastop.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1994

Det var sist inspisert i ukjent.

Det var rengjort i ukjent.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent.

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken til sentralt ventilasjonsanlegg, samt avtrekk på bad. Det registreres manglende luftespalte for tilluft under dørblad til bad, noe som kan redusere effektiviteten av ventilasjonen og føre til økt fuktbelastning i rommet over tid. Tilluft til leiligheten skjer via ventilasjonsanlegget. Det anbefales å etablere luftespalte eller annen løsning for tilluft for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fuktrelaterte skader.

TG2 vurderes grunnet manglende tilluft til bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

Det bemerkes at det er installert halogenspottbelysning. Disse bør skiftes ut til LED for å redusere energiforbruk, varmeutvikling og brannrisiko. Tiltaket vil også bidra til lengre levetid og lavere vedlikeholdskostnader.

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

Tilleggsopplysninger:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/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 nyeste forskrift.

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

Det ble fremlagt godkjente plantegninger som stemmer overens med dagens bruk, samt midlertidig brukstillatelse av bygget og ferdigattest på trappeheis.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Alder på badet.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje og svekket tetthet over tid.

Tiltak: Oppgradering bør vurderes på sikt.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Alder på gulv.

Konsekvens: Økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid.

Tiltak: Oppgradering bør vurderes på sikt.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig slukmansjett og membran har passert forventet levetid.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og redusert tetthet over tid.

Tiltak: Påregnet utskifting av membran ved rehabilitering av badet.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Bruksslitasje hvor enkelte fronter/skapedører bør skiftes.

Konsekvens: Estetisk og funksjonelle svekkelser over tid.

Tiltak: Påregnet utskifting eller oppgradering av deler av innredningen ved behov.

4.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre vinduer/dører og trang dør til bad.

Konsekvens: Økt slitasje, redusert tetthet og funksjon over tid.

Tiltak: Justering av baddør og påregnet utskifting av vinduer og dører på sikt.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

2Merknad: Noe korrosjon på kobberkoblinger.

Konsekvens: Risiko for lekkasjer ved videre korrosjon.

Tiltak: Følg opp med jevnlig tilsyn og vurder utskifting av berørte deler.

6.3 Ventilasjon

Merknad: Manglende luftespalte for tilluft til bad.

Konsekvens: Redusert ventilasjonseffekt og økt fuktbelastning.

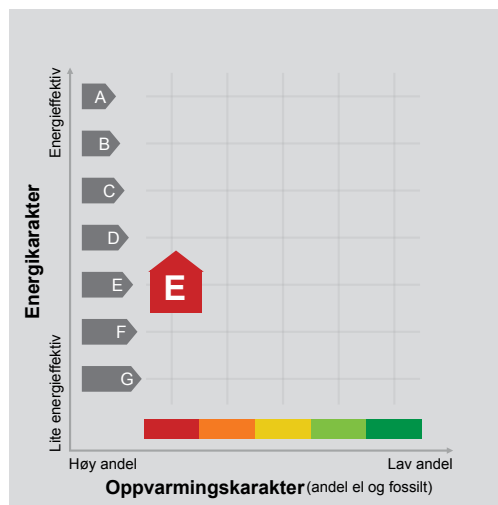
Tiltak: Etabler luftespalte eller annen løsning for tilluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Bjørntvedveg 11D
Postnummer	3734
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164553418
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-189254
Dato	12.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR SAMEIET MOFLATA ATRIUM

01. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Moflata Atrium.

Sameiet består av 33 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 1 garasjeseksjon av gnr. 217, bnr. 271 i Skien kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Eierbrøken er begrenset ut ifra leilighetens bruksareal.

Sameiet har til formål å

- ivareta driften av sameiet
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

02. SAMEIEMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møte, sendes sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møte.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt eventuell godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøte vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under ledernes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og på alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er ledernes stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.

03. STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 5 medlemmer inklusiv leder. Lederen velges av generalforsamlingen. Leder og 2 av styremedlemmene velges for 2 år. De øvrige 2 styremedlemmene velges for 1 år. Det velges 2 varamedlem som velges for 1 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret. Valgbar til styret er sameierne eller ektefelle/samboere.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

04. DISPOSISJON- OG RÅDERETT.

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige betemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforståtte med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameie, kan styret pålegge sameier å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel, og forlange salg av seksjonen til en verdi basert på offentlig takst.

Tap som er påført i sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varsel hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, festeavgift, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

05. DISPOSISJONS AV FELLESANLEGG

Seksjonseierne disponerer boder på anvist plass, ellers er resten av tomten å regne som fellesareal.

Det skal være en utvendig biloppstillingsplass for hver leilighet, sam gjesteparkeringsplasser for 5 til 10 biler.

Bestemmelser i dette avsnitt kan ikke endres med mindre det foreligger fullt flertall.

06. VEDLIKEHOLD

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som tilhører inn under seksjonen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger herunder vinduer og døres utvendige flater, fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til byggene er sameiets ansvar i felleskap. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.

Ved manglende indre- og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameierens regning.

07. SKADER - FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

08. FELLESUTGIFTER

Sameiernes utgifter til sameiet Moflata Atrium, skal fordeles på sameierne i henhold til den fordelingsnøkkelen som sameiermøte fastsetter.

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et a konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte sameier. I sameiets første driftsår fastsettes dette a konto beløp av styret.

Ved fastsettelse av a konto beløpene kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsatte utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygning.

09. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

10. BODER / GARASJER

Boder tilhører den enkelte sameier etter fordeling jfr. 05, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Eiere av garasjeseksjonen er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

11. LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

12. OM FORSTÅElsen AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at de skal bli et godt forhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte av seksjoner tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overdragelse finner sted.

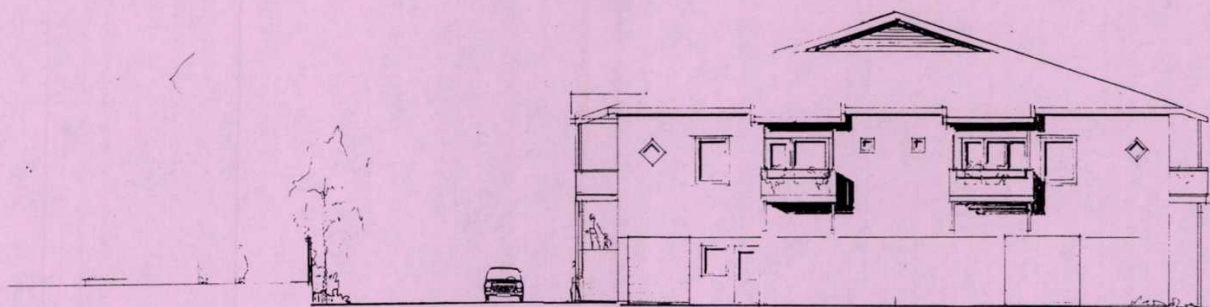
Skien, den 15. april 1997



Edil Moen

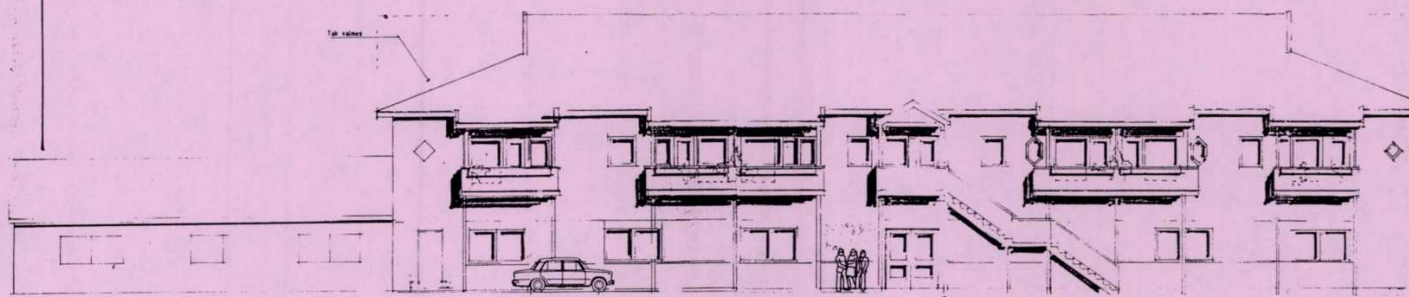


Roar Hornnes



BYGG 1

FASAD NORD-VEST



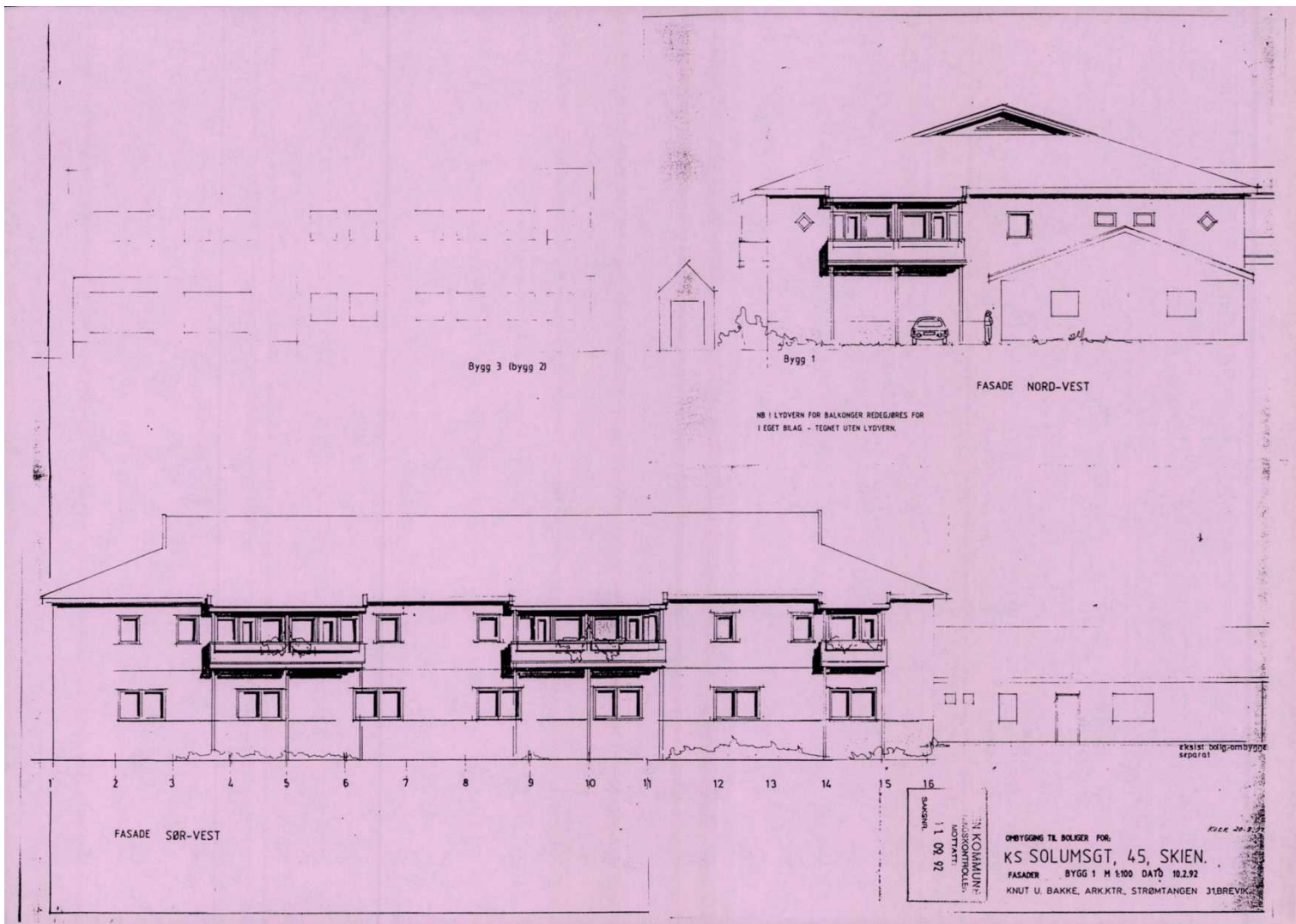
NORD-ØST, -BYGG 1.

NO 1 BALKONGUÅFØRSELSE REDEGNES FOR
I EGET BILAG - TEGNET UTEN LYDVERN

1 08 92
KONTROLL
KONTROLL
KONTROLL

OMBYGGING TIL BOLIGER FOR
KS SOLUMSGT 45, SKIEN FASADER M 1 100
KNUT U. BAKKE, ARK. KR. STRØMTANGEN 31, 3950 BREVIK.

VEDLEGG 2



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):	Gnr.:	Bnr.:	Sek.nr.	Gab nr.:
Gamle Bjørntvedtv. 11d, 3734 Skien	217	271	7	

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Saksnr., dato:
Ombygging	Leilighet	11.09.92	1003.93 02.02.93

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
Vigdis Briskemyr	Slemdalsvn. 10, 3748 Siljan	

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:
Knut U. Bakke ark. kontor	Strømtangen 31, 3950 Langesund	

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:
Odd Bjørn Mustad	Klotejordet 6, 3970 Langesund	

Avgiftspliktig bruksareal (BRA) gjelder vann og kloakk: 76 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 7.)

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

1. Det forutsettes at brannvarslingsanlegget ferdigmonteres, at det settes opp oriteringstavle og at direkte - varsling til brannstasjon etableres.
2. A60-dør mellom garasjer / boder må få montert dørpumpe. (2 stk. dører)
3. Montering av brannslanger i garasjer.

NB!

Når det gjelder luftlyisasjon mellom felles gang og oppholdsrom må det tilfredstille BF. krav, minst 38 dB. når begge dører er lukket, jfr. veiledning til BF. kap. 52 : 31.

Dette arbeidet må være fullført innen: Omgående

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 18.11.94


Asbjørn Abrahamson
avd.ing.

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa



Access Vital AS
Elin Svendsen

es@accessvital.no

Deres ref.

Vår ref.
14/15076-2

Dato
22.09.2014

Gbnr 217/271 - Moflatvegen 49 E - trappeheis - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	19.04.2013 i sak 318/13
Gårds- og bruksnummer:	217/271
Byggested (adresse):	Moflatvegen 49E
Tiltakstype:	Trappeheis
Bygningstype:	Del av rekkehus med 3 eller 4 boliger
Bygningsnummer:	8498423

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 16.09.2014

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Med hilsen

Frode Johannessen
byggesaksbehandler
3558 1116

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839



Retureres til:

FOKUS EIENDOMSMEGLING
P.B. 48,
3701 SKIEN
REGISTRERT
11 MAI 1994
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 7067
**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 oppdeling i eierseksjoner**

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0806	SKIEN	MOFLATEVEIEN 49	217	271

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
95 34 77 97 1	K.S. SOLUMSGT. 45 A/S	

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	B	76	11	B	72	21			31			41			51		
2	B	77	12	G	890	22			32			42			52		
3	B	57	13	N	920	23			33			43			53		
4	B	76	14	SB	646	24			34			44			54		
5	B	80	15	B	72	25			35			45			55		
6	B	66	16	9B	93	26			36			46			56		
7	B	76	17			27			37			47			57		
8	B	60	18			28			38			48			58		
9	B	56	19			29			39			49			59		
10	B	65	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						3.382	= nevner:						3.382				

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses


Doknr: 7067 Tinglyst: 11.05.1994 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 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 bruksenhetene 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

10/5-94

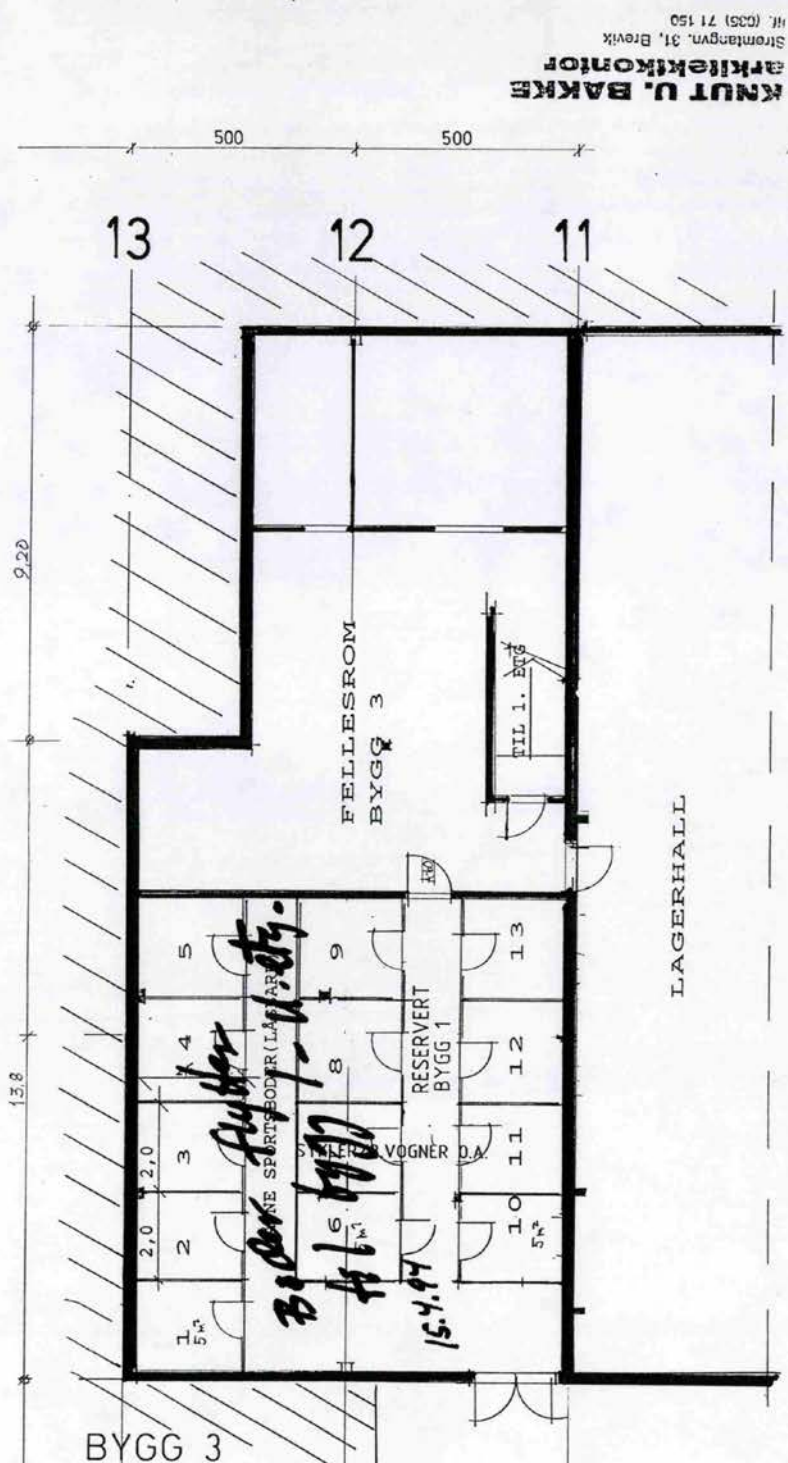
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

K.S. **BØSUMSGT. 45 A/S**

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.

FOKUS Rett gjenspart bekreftes
Eiendomsmegling
Telemark as
Gunnar Strarstad
 statsaut. eiendomsmegler



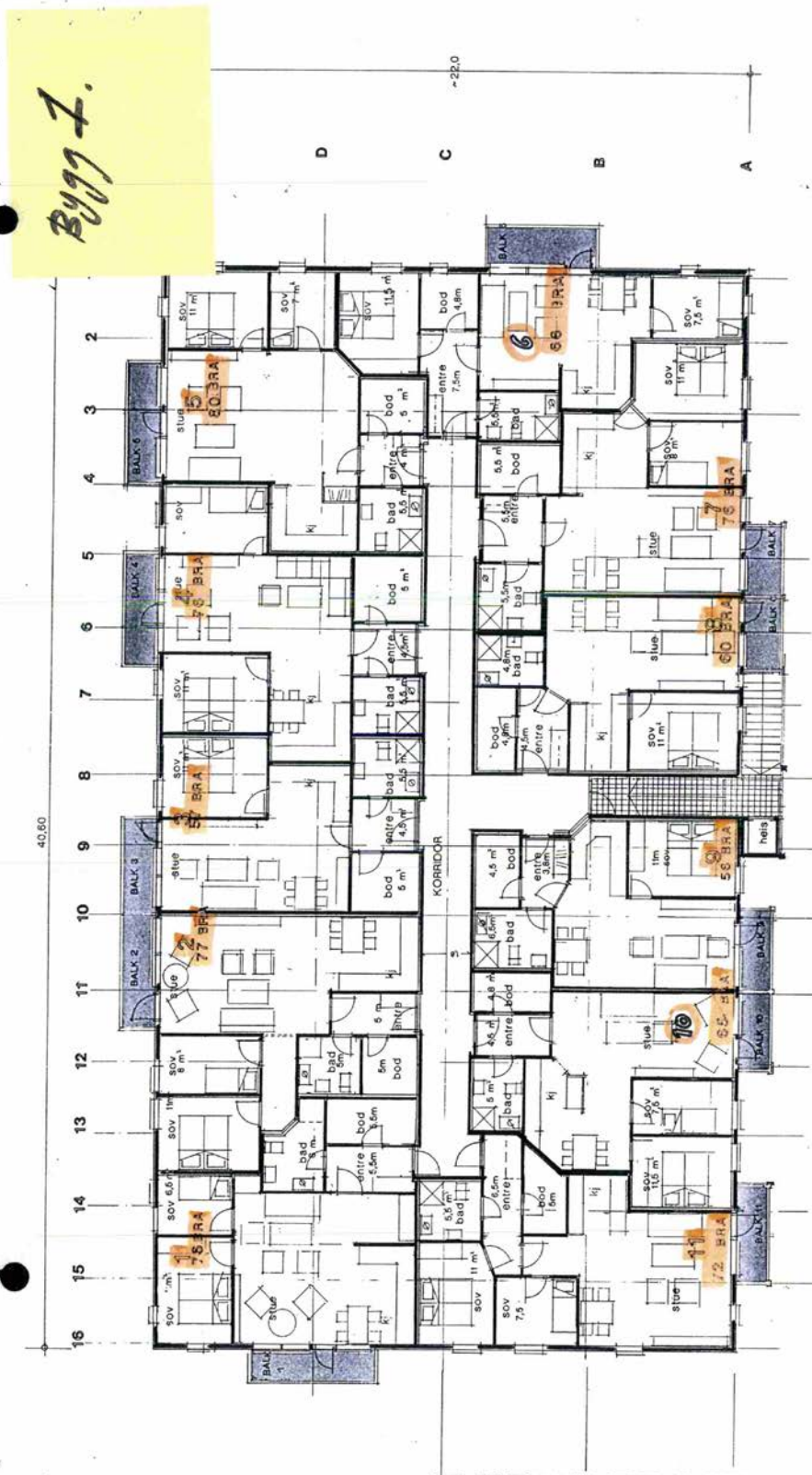
KNUT U. BAKKE
artikkellkontor
Strømlangvn. 31, Brevik
Hf. (035) 71 150

B4973

Page 20.6.12

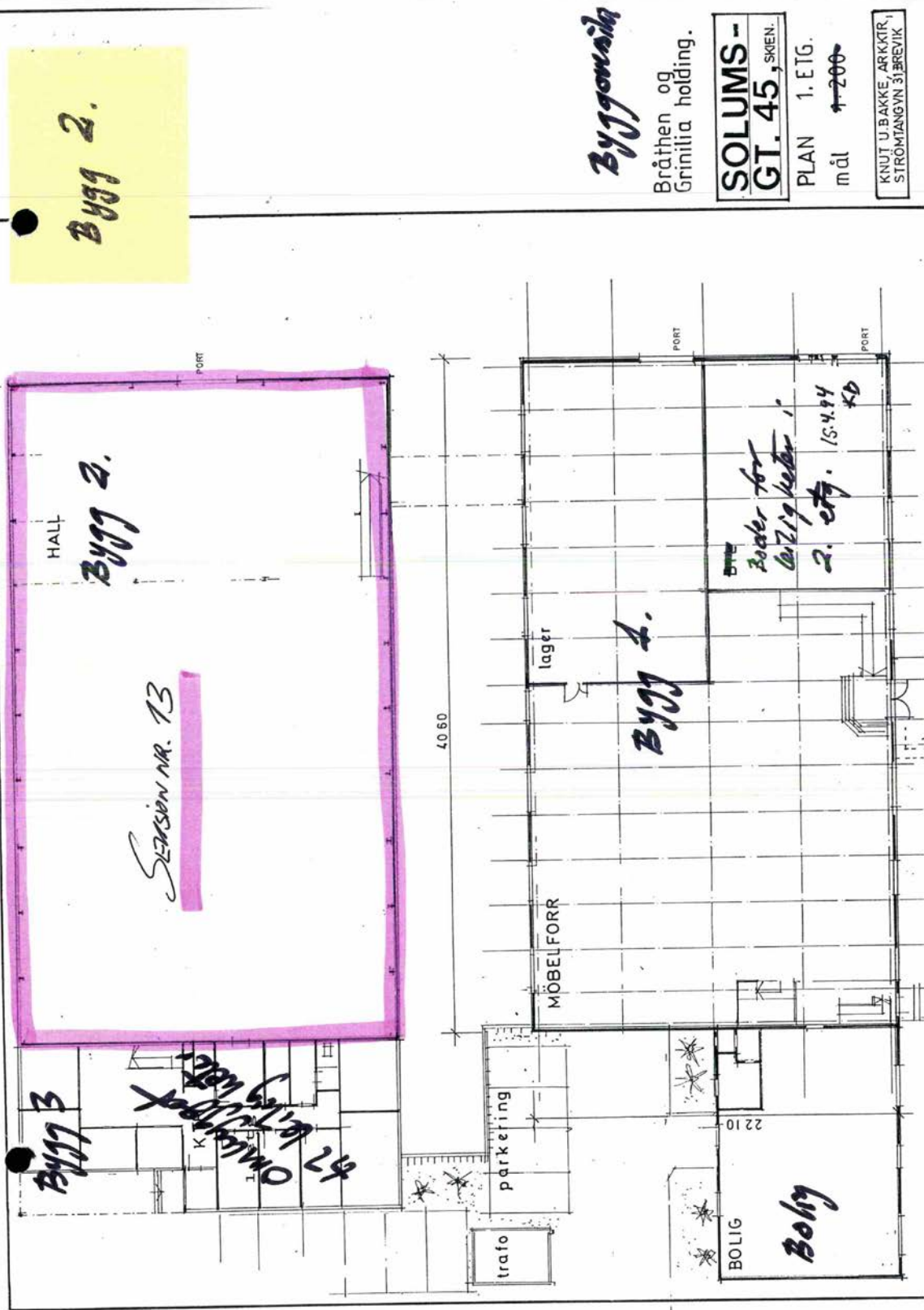
KS SOLUMSGT 45, SKIEN
KJELLERPLAN FELLESRUM

BYGG 3. Plan m ~~1.100~~ 1.7.92



KS SOLUMSGT. 45.
OMBYGGING TIL BOLIGER
MOFLATVN 49, SKEN, PLAN 2. ETG
MÅL 1:1000 DATO 6.07.93

Knut U. Bakke, Ark.ktr, Strømtangen, 31, 3950 Brevik. tlf 35571150



Byggovsida

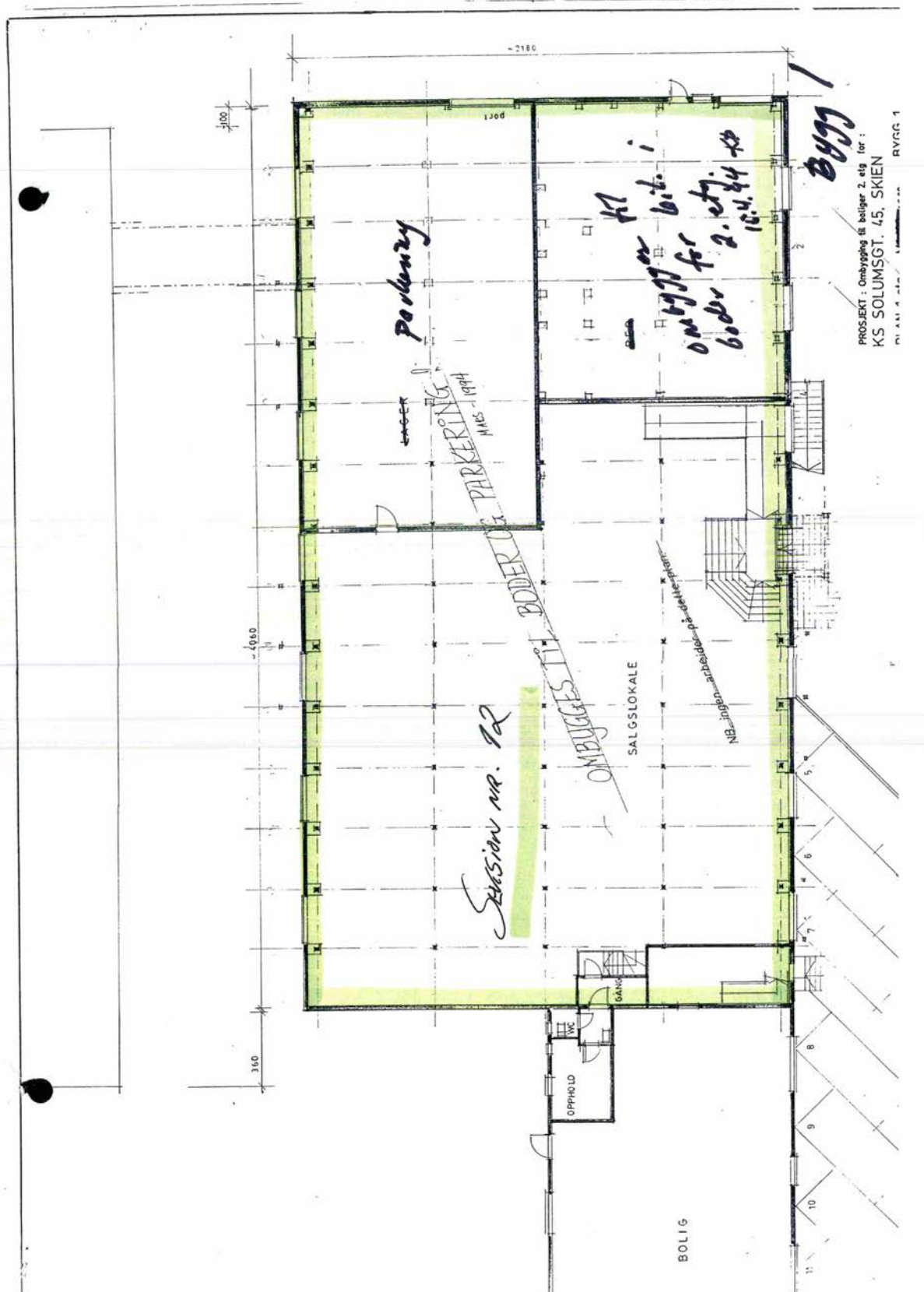
Bråthen og
Grinilia holding.

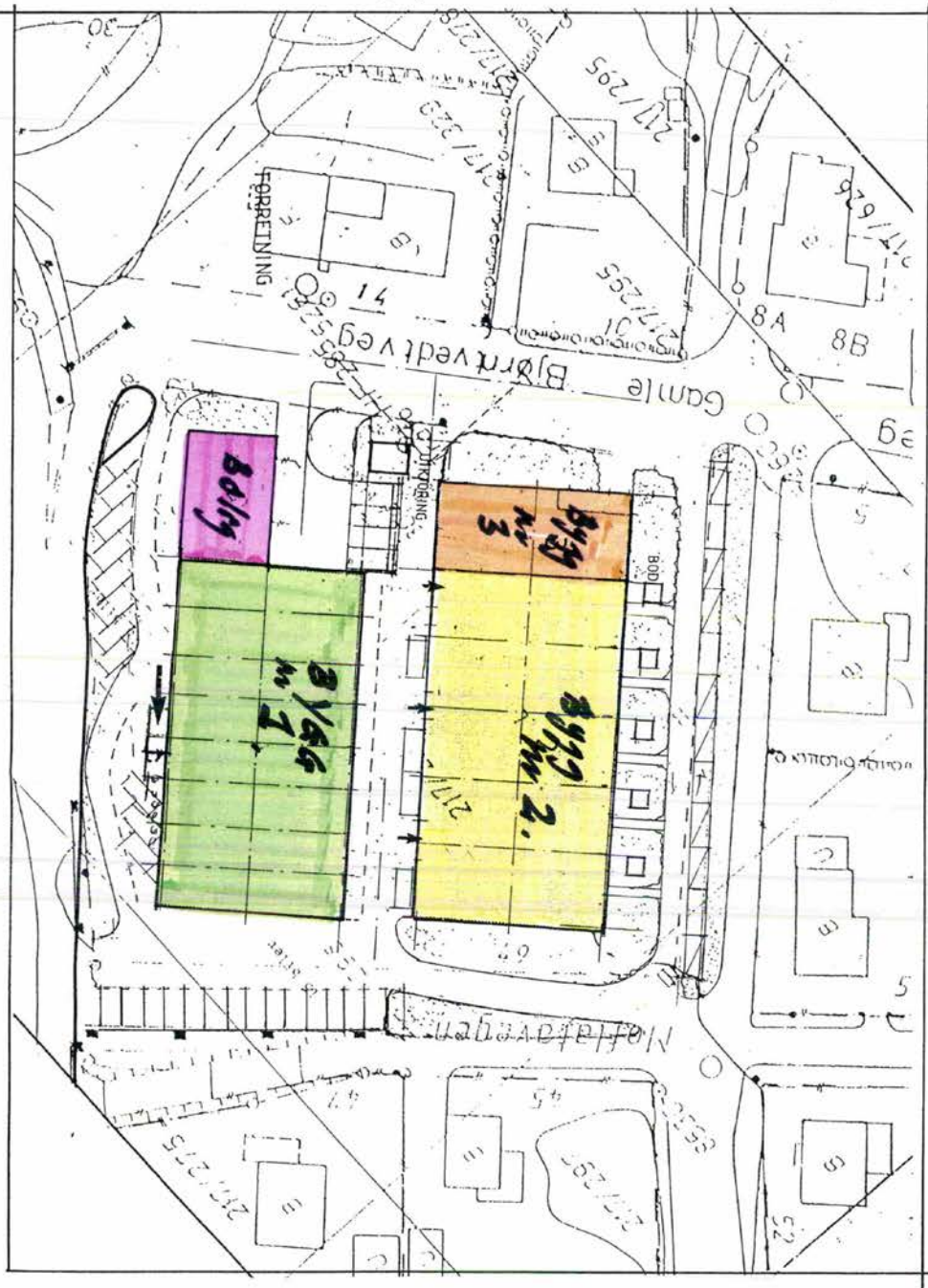
SOLUMS -
GT. 45, SKEN.

PLAN 1. ETG.

mål 1:200

KNUT U.BAKKE, ARKITEK,
STROMTANGVN 31 BREVIK





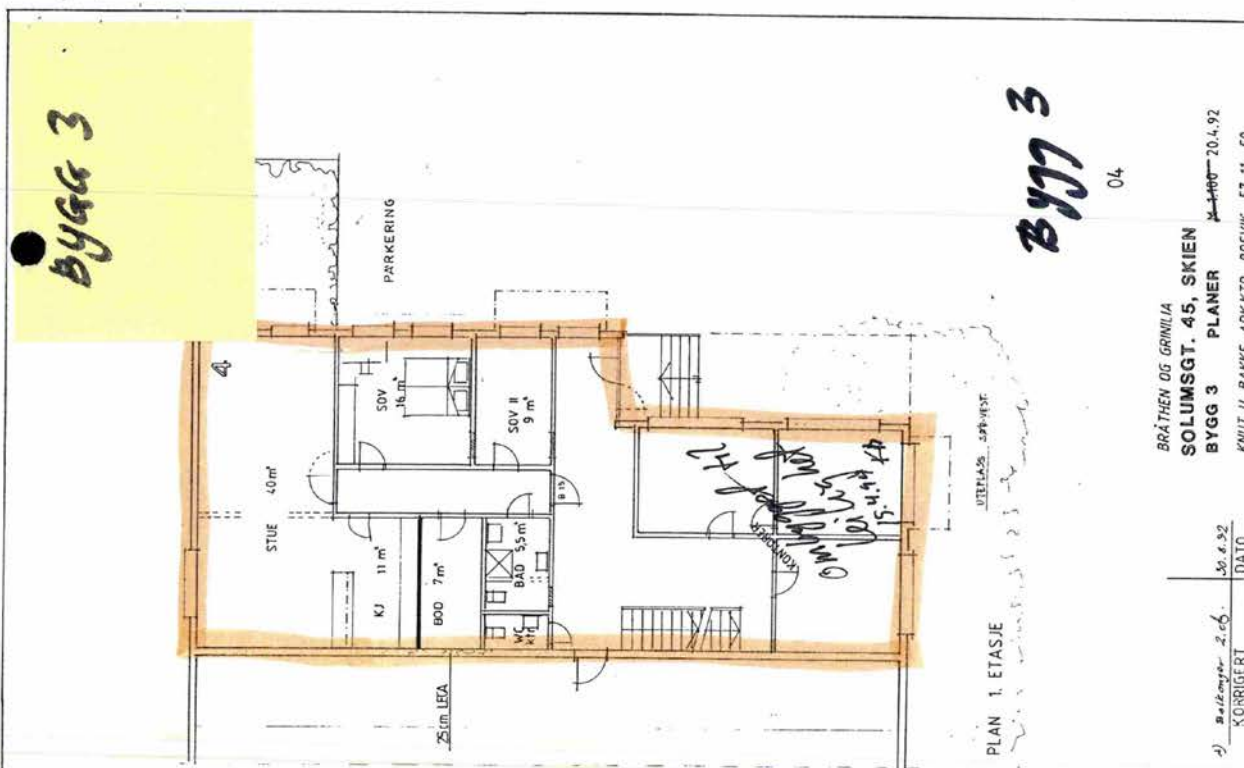
KNUT U. BAKKE, ARKTEK
STRØMTANGVN 31 BREVIK

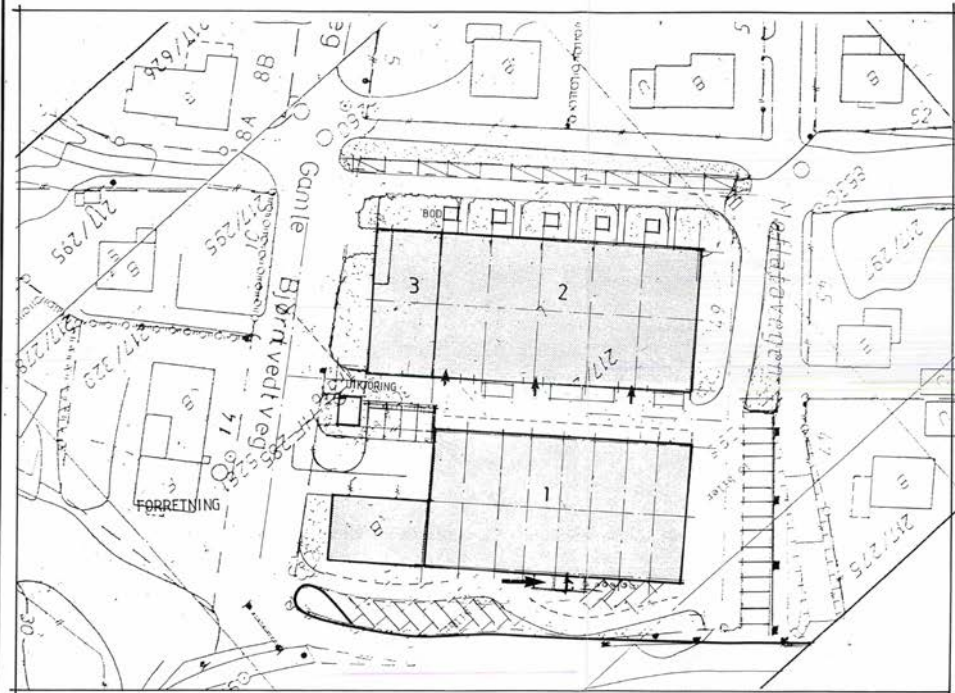
SIT PLAN
mål 1:500

SOLUMS-
GT. 45, SMEN.

Bråthen og
Grnilla holding.

Sit. kart
- overnilt.





oversikt

Bråthen og
Grinlia holding.

**SOLUMS-
GT. 45,** SKIEN.

SIT PLAN
mål 1:500

KNUT U. BAKKE, ARKKT.
STRØMTANGVN 31, BREVIK



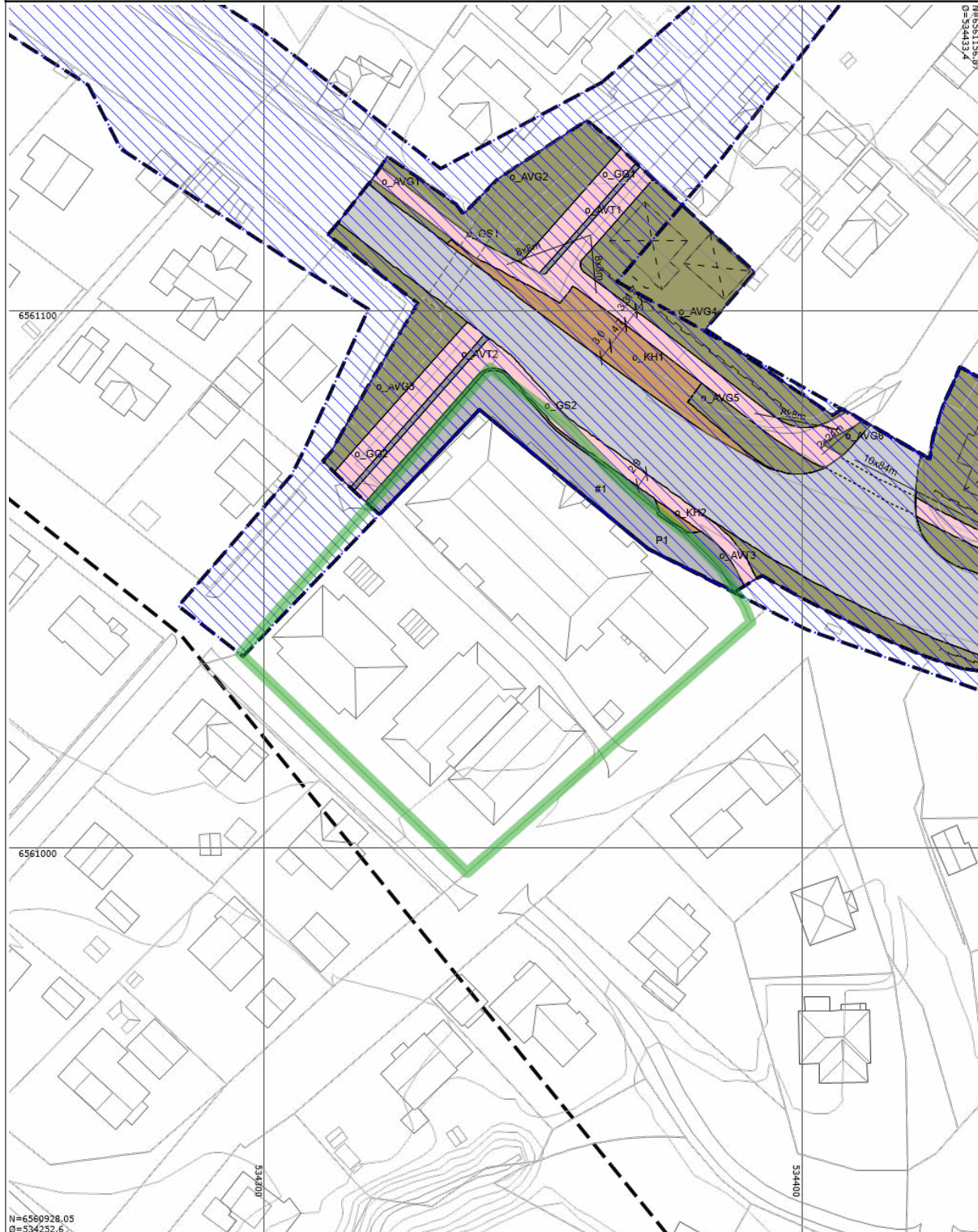
Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 7
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Gamle Bjørntvedtveg 11D 3734 SKIEN
----------	---------------------------------------

Annen info:	Detaljregulering for Moflata
-------------	------------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		Saksdokumenter til offentlig ettersyn
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Tunell		Elv
	Høydekurve		Forskningskurve		Påskrift reguleringsplan
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje		Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RpArealformålOmråde		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangvei/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Parkering
	Eiendomsteig				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



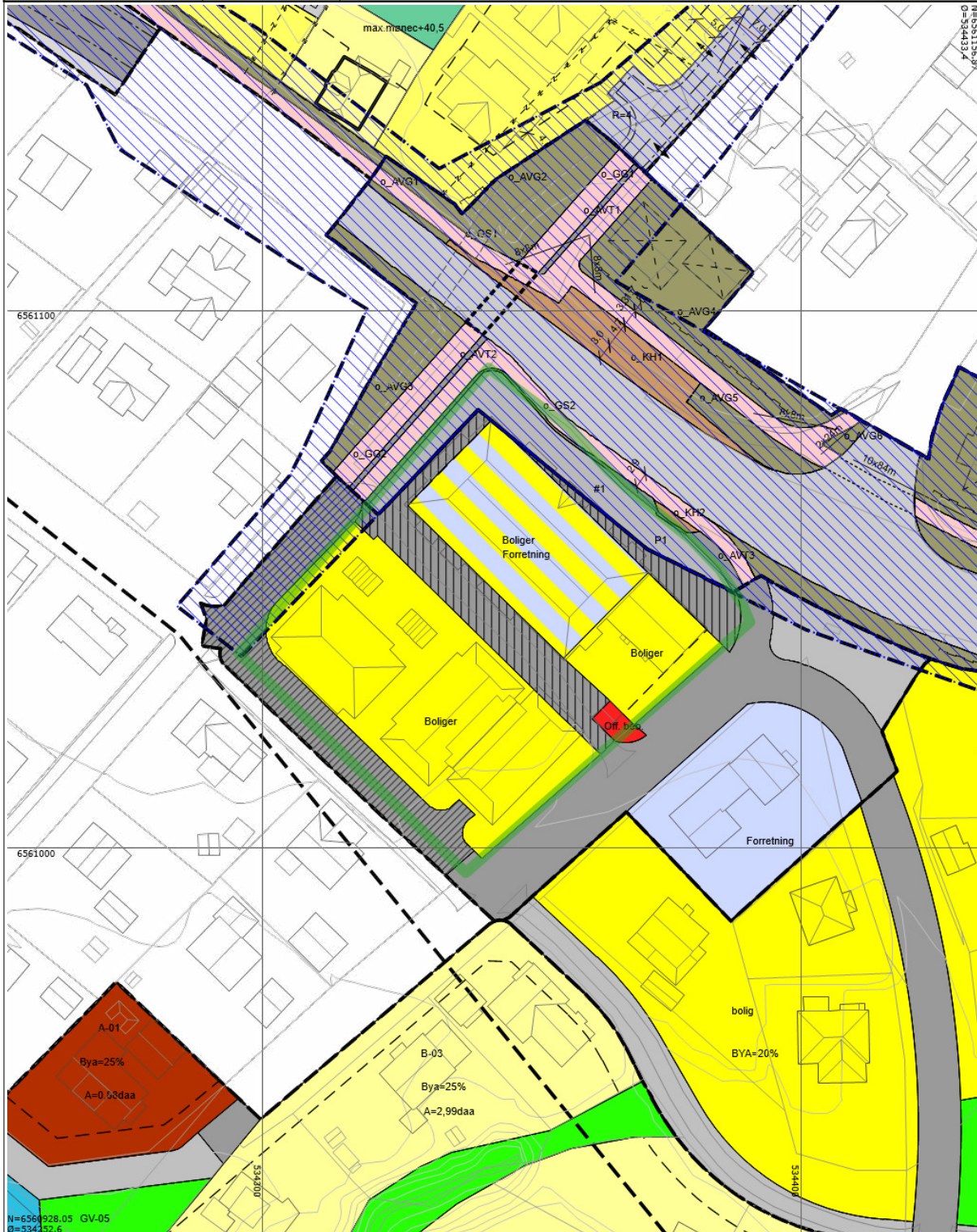
Eiendom:	Gnr: 217	Bnr: 271	Fnr: 0	Snr: 7
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Gamle Bjørntvedtveg 11D 3734 SKIEN
----------	---------------------------------------

Annen info:	Moflata - Telemarksvegen/Bjørntvedtvegen
-------------	--

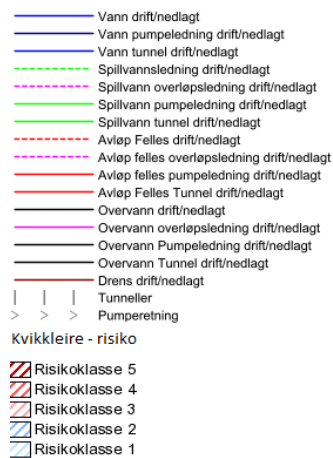


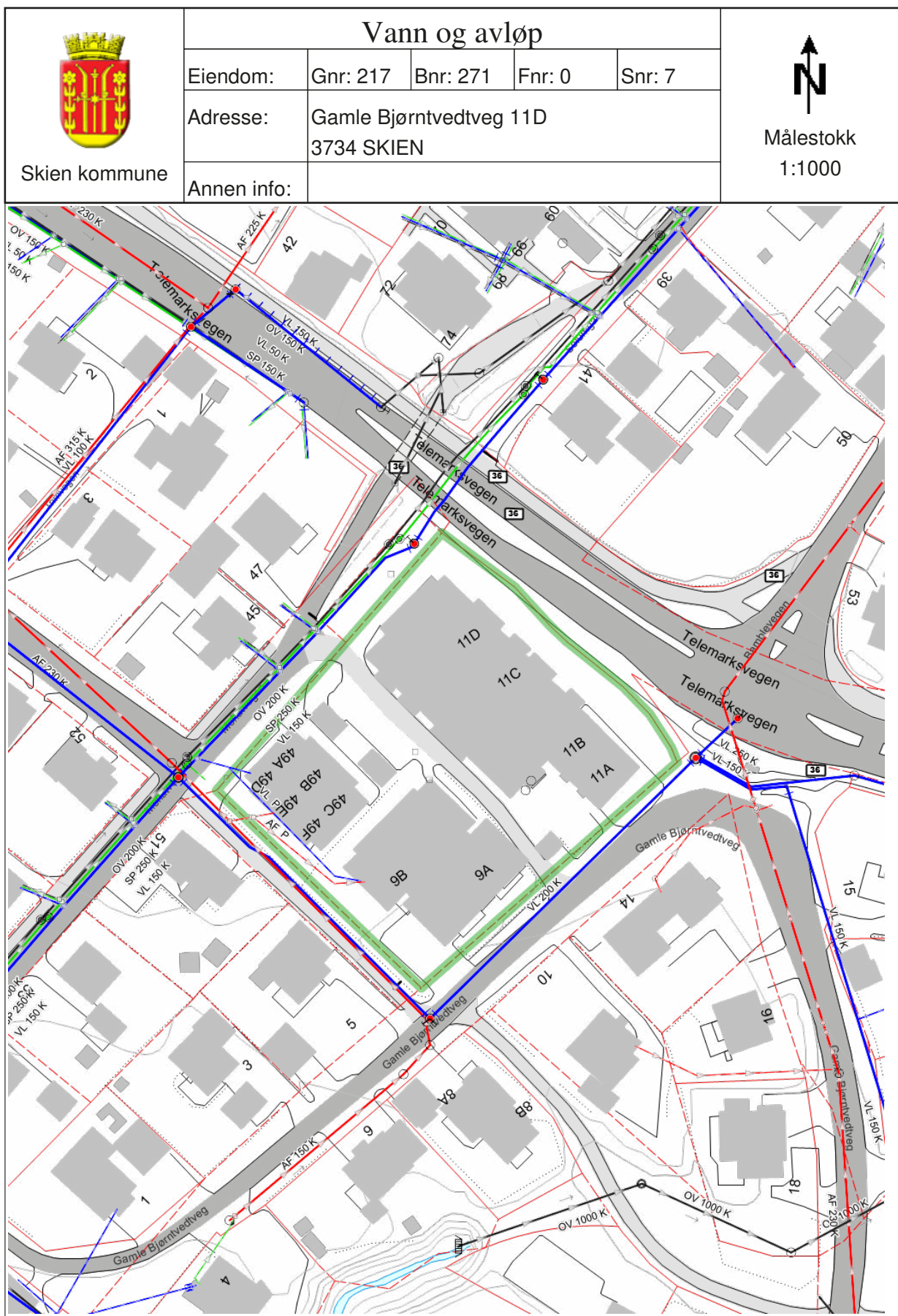
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde forslag	 Saksdokumenter til offentlig ettersyn
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 BygningTiltakAreal
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Tunell	 Elv	 Høydekurve
 Forsenkingskurve	 Påskrift reguleringsplan	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Frisiktlinje	 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm
 Måle- og avstandslinje	 RpFormålGrense	 RpGrense
 RpArealformålOmråde	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Gangvei/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal
 Kollektivholdeplass	 Parkering	 Påskrift reguleringsplan
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Regulert kant kjørebane	 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm
 Måle- og avstandslinje	 Avkjørsel	 RpFormålGrense
 RpGrense	 RbFormålOmråde	 Boliger
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Forretning	 Offentlig bebyggelse
 Allmenntilgjengelig formål-forsamlingslokale	 Bevertning	 Kjørevei
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelvei	 Gangvei
 Offentlig friområde	 Annet friområde	 Privat veg
 Felles avkjørsel	 Bolig/Forretning	 RpArealformålOmråde
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
 Lekeplass	 Veg	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Gangvei/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass	 Parkering
 Påskrift reguleringsplan	 RpFormålGrense	 RpGrense
 RpArealformålOmråde	 Gangvei/gangareal/gågate	 Eiendomsteig





Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Høydekurve Skien		Høydekurve 5m Skien		Forsenkingskurve Skien
	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekan
	Vegdekkekan undergang		Bygning tiltak - areal		Gang- og sykkelveg
	Vegundergang		Veg		Elvekan
	Elv		Riksvegboks		Riksveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2025

Gnr.: 217	Bnr.: 271	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:7
-----------	-----------	-------	---------	--------



SKIEN KOMMUNE

HAZIRI ILIR
GAMLE BJØRNTVEDTVEG 11D
3734 SKIEN

Fakturanummer

100647919

Kundenummer

513344

Fakturadato

25.09.2025

Forfallsdato

20.10.2025

Bankkonto

1503 39 42173

KID

00513344100000381

Fakturabeløp NOK

4203,05

Utleider

Kommunale eiendomsgebyrer

Organisasjonsnummer

938759939MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

35581000

Telefon

Deres ref.

Termin

03 01.09.25-31.12.25

Eiendom 217/271/0/7/4247 - Gamle Bjørntvedtveg 1
Eier HAZIRI ILIR

Skien kommune
POSTBOKS 360
3701 SKIEN

FAKTURA

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	288000,00	0/00	3,90	1/1	010925-311225	374,33	
VANN STIPULERT	-90,00	M3	21,57	1/1	010525-310825	-647,10	25%
Kreditering pga endret mva-sats							
VANN STIPULERT	90,00	M3	21,57	1/1	010525-300625	324,44	25%
Rettelser pga endret mva-sats							
AVLØP STIPULERT	-90,00	M3	29,51	1/1	010525-310825	-885,30	25%
Kreditering pga endret mva-sats							
AVLØP STIPULERT	90,00	M3	29,51	1/1	010525-300625	443,86	25%
Rettelser pga endret mva-sats							
FAST VANN 50 M3	-1,00	Stk	1078,50	1/1	010525-310825	-359,50	25%
Kreditering pga endret mva-sats							
FAST VANN 50 M3	1,00	Stk	1078,50	1/1	010525-300625	180,24	25%
Rettelser pga endret mva-sats							
FAST AVLØP 50 M3	-1,00	Stk	1475,50	1/1	010525-310825	-491,83	25%
Kreditering pga endret mva-sats							
FAST AVLØP 50 M3	1,00	Stk	1475,50	1/1	010525-300625	246,59	25%
Rettelser pga endret mva-sats							

Eventuelle opplysninger:
Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Eiendomsskattetakst	Kr.	288 000,00
Kommunale avgifter Pr år (2025)	kr.:	12 609,15
Utestående beløp:	Kr.	

87



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Bjørntvedtveg 11D
3734 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre