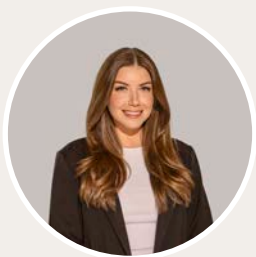


aktiv.



Håvundvegen 90E, 3715 SKIEN

Stilren 3-roms selveierleilighet i 1. etg i populært område! 2 sov, parkering, varmepumpe/biopeis og fine uteområder.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 640,-
Total ink omk.: Kr 2 512 640,-
Felleskostn.: Kr 1 050,-
Selger: Ida Vår Kierulf Meyer

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 53/56 kvm
Tomtstr.: 347.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 5171
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1317260052

Velkommen til Håvundvegen 90E!

Er du på jakt etter en selveierleilighet på Frogner til eget bruk eller for utleie, passer denne leiligheten perfekt for deg.

Leiligheten ligger meget sentralt på Frogner i utkanten av Skien sentrum og ligger idyllisk til rett ved Frogner hovedgård, i landlige omgivelser. Her har man trygge og fine gangstier som går helt ned til bykjernen, samt bussholdeplass rett utenfor døren.

Leiligheten holder en god standard og det er lyse overflater i alle rom, store vinusflater med utvendige solscreens og et hyggelig uteparti med balkong og terrasse. Parkering i felles gårds plass. Leiligheten har varmepumpe fra 2026, biopeis og varmekabler på bad.

Inneholder; Gang/entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Bod på 3 m² i frittstående fellesbod. Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	39
Nabolagsprofil	62
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 56 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Gang/entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

347.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt på 347,40 m².

Tomten er slett og fin med gruset innkjørsel, samt delvis innrammet med hekk og gjerder. Denne leiligheten har terrasse på bakkeplan i tillegg til balkong.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beliggenhet

Håvundvegen 90E har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Frogner i Skien – et etablert og populært boligområde med kort vei til det meste av service- og fritidstilbud. Området er kjent for sine rolige omgivelser, grønne nærområder og gode solforhold, samtidig som du bor praktisk til med enkel adkomst til både Skien sentrum og omkringliggende områder.

Fra boligen er det kort avstand til dagligvarebutikker, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Her bor du også i nærheten av flotte tur- og rekreasjonsområder

med gode muligheter for både mosjon og friluftsliv året rundt. Gang- og sykkelveinett i området gjør det enkelt å komme seg rundt, enten man skal til sentrum, arbeidsplass eller fritidsaktiviteter.

Skien fritidspark ligger innen kort kjøreavstand og byr på et bredt utvalg av aktiviteter for både store og små, mens sentrum tilbyr et variert utvalg av butikker, caféer, restauranter og kulturtilbud. Beliggenheten passer godt for både førstegangskjøpere, par, småbarnsfamilier og voksne som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til byliv og natur. Perfekt også for utleie!

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

- Brekke barnehage (1-5 år) 2 min år - 37 barn 0.2 km
- Gustavas Hage barnehage (1-5 år) 6 min å gå - 44 barn 0.5 km
- Barnehagen Gregorius (0-5 år) 13 min å gå - 61 barn 1.2 km

Skole:

- Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 11 min å gå - 345 elever, 21 klasser 1 km
- Lunde barneskole (1-7 kl.) 15 min å gå - 499 elever, 24 klasser 1.3 km
- Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 20 min å gå - 312 elever, 17 klasser 1.8 km
- Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min å gå - 282 elever, 16 klasser 1.8 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 20 min å gå - 91 elever, 6 klasser 1.9 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark 21 min å gå - 230 elever 1.9 km
- Skien videregående skole 7 min å kjøre - 1100 elever, 40 klasser 2.7 km

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

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

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse rett utenfor døren langs Håvundvegen med linje P4. Ellers gode bussforbindelser ved Skien bussterminal, ca. 16 minutter i gåavstand.

Togforbindelser ved Skien togstasjon ligger ca. 15 minutter å gåavstand.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

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

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

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både stående og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

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

Utvendig

Vegger: Manglende lufting i underkant av kledningen gir redusert uttørking bak kledningen. Begroing og soppdannelser har sammenheng med fuktpåvirkning og vedlikeholdsetterslep over tid.

Vinduer: Enkelte vinduer fremstår noe slingrende som følge av slitasje i ramme, beslag eller innfesting over tid.

Dører: Terrassedør har manglende beskyttelse i underkant.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble på befaringsdagen registrert begroing og værslitt overflateslitasje på balkong. Det bemerkes at eier har i etterkant

av befaringen utført utbedringer knyttet til begroing og overflateslitasje.

Innvendig

Bad vegger og himling: Vindu av uegnet materiale i våtsonen og sprukket flis med rørgjennomføring under servant.

Sluk, membran og tettesjikt: Membran ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. TG2 settes derfor grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vannledninger: Manglende/ikke tilstrekkelig stoppeventil. Mangelfull avstengningsmulighet kan gjøre det vanskeligere å stenge vannet raskt ved lekkasje eller servicebehov

Avløpsrør: Manglende tilgjengelig stakeluke i leiligheten. Gjør rensing og feilsøking vanskeligere dersom det oppstår tette avløp eller driftsproblemer.

Varmtvannstank: Tank på 200 liter gis TG2 på grunn av naturlig aldring og bruk over tid.

Det foreligger ingen TG3 ifølge tilstandsrapport for denne leiligheten.

Andre bemerkninger:

- Det bemerkes manglende rekkverk på én side av utvendig trapp, samt manglende barnesikring på eksisterende rekkverk.
- Rekkverkshøyde på utvendig balkong ble målt til 0,92 m. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde for balkonger der nivåforskjellen tilsier krav til fallsikring, da minimumskrav er 1 m.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 13.05.2026 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eier informerer selv om følgende småskader:

- Riper i gulv foran sofa
- Riper i gulv bak sofa
- Hakk i vasken (reparert)
- Slitasje speil ved feste
- Sliten doknott toalett
- Skrapemerker i bakvegg overskap bad
- Løs folie midtre skapdør under vask
- Liten ripe i gulv på soverom
- Wifi-ruter mangler oppheng

Strips på kurv i fryser
Hakk i dørkarm fra sov 1 inn til bad
Rifter i vinduskarm sov 1

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dør mellom bad og stue, slik at det er mulig å komme inn på badet uten å måtte gå veien om hovedsoverrommet.

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

- Gammel varmpumpe laget underlige lyder. Dette ble meldt i februar 2026. Ny varmpumpe er montert i februar 2026 av AC-senteret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026, AC-senteret.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ute- og innedel til varmpumpe.

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

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026, Kjeldal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Endret tilførsel av strøm til stikkontakt for kaffemaskin, slik at denne ikke får strøm via lamper, men kan stå på uavhengig av om lyset er på. Det ble også montert to nye lamper over kjøkkenbenk (byttet ut gml lysstoffrør).

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025, HD Solskjerming

Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendige solgardiner på store vinduer i stue.

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

- Oktober-desember 2025. Dokument ligger i Boligmappa.

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

- Boligen ligger relativt nære Håvundveien, som skaper noe støy, men ikke sjenerende mye. Hastigheten på veien forbi huset er 40 km/t. Jeg har mottatt en melding om bråk

i kjelleren, men har ikke hørt noe verken før eller senere, så antar at dette har vært et engangstilfelle. Beboer i kjeller virker på meg som en god og hjelpsom nabo.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

Standard

Leiligheten ligger sentralt og fint til på Frogner i Skien og innehar en god planløsning, samt lyse og fine fargekombinasjoner på overflater. Det er eikeparkett på gulv, og malte slette vegger i de fleste rom. Himling er slett og lys.

Det er felles trappegang og leiligheten har eget inngangsparti. I entré er det plass for oppheng av ytterklær og sko. Her kan det settes inn kommode eller garderobe i hjørne av entré.

Videre går man inn inn til stueparti med åpen løsning til kjøkken. Rommet har store vindusflater som gir gode lysforhold. Det er montert elektrisk screens på utsiden av vinduer i stue for ekstra varme- og solskjerming (2024). Det er montert varmpumpe (2026) i rommet, samt vegghengt gasspeis for ekstra hygge.

Kjøkkenet har en god løsning med romslig skap- og benkeplass. Det er fliset mellom benk og overskap som bryter opp i den tidløse innredningen. Hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin, vinskap og kjølfrysenskap medfølger i handelen. Det er vegghengt frokostbord med barstoler mellom kjøkkenet og stue der man kan nyte måltider. Bordet er nylig lakkert. Induksjonstopp er helt ny, kjøpt i mai 2026.

Flisbelagt og romslig bad har varmekabler i gulv og inneholder innredning med vask og speil, toalett, dusjkabinett og opplegg/plass for vaskemaskin. Bad har tilkomst via stue, men har også egen tilkomst fra hovedsoverom. Varmtvannsbereider stående på bad.

Hovedsoverom med malte vegger/tapet. Rommet har garderobeskap som medfølger i handelen. Soverom 2 i samme stil, og med garderobeskap som medfølger.

Fra stue er det utgang til en deilig balkong med trappeløp ned til felles uteområder,

samt en terrasse som idag brukes av leiligheten. Terrassen er bygget på fellesarealer. Hver leilighet praktiserer idag med egne brukssoner på fellesareal.

Frittstående bod på tomten inneholder tre boder, en til hver av leilighetene på 3 m².

INNVENDIG

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Eier informerer om følgende oppgraderinger:

2023- Satt inn ny dør til bad.

2024- Montert utvendig solskjerming på stuevindue.

2026- Montert ny varmepumpe

2026- Ny induksjonstopp på kjøkken

2026- Ny stor gasstank til peis

2026- Nybeiset terrasse, platting og trapp inngang

2026- Beiset balkong og terrasse

2026- Nylakkert spisebord

TV/Internett/Bredbånd

Sameiere må selv besørge kostnader for TV og internett.

Leiligheten har kun hatt internett levert av Alitbox.

Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass.

Nåværende eier har parkert bil på utsiden av balkong, foran terrasse. Det foreligger ingen parkeringsrett som sier at man er garantert parkering på denne måten. Nye eiere påtar seg risikoen for å videreføre denne parkeringsmuligheten.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS , polisenummer 1210741

Diverse

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har montert varmepumpe i stue, biopeis i stue, varmekabler på bad og forøvrig elektrisk oppvarming via panelovner.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 450 000

Omkostninger kjøper

2 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

62 640 (Omkostninger totalt)

74 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 512 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 524 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 527 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 675 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 13 675 pr. år og inkluderer eiendomsskatt, renovasjon og vann- og avløp.

Formuesverdi primærbolig

Kr 554 314 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 217 254 for år 2024

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

52/139

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 1 050,- som betales månedlig, og inkluderer felles bygningsforsikring samt sparing til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 050

Sameiet

Sameienavn

Håvundveien 90

Organisasjonsnummer

922204721

Om sameiet

Sameiet Håvundvegen 90 består av 3 eierseksjoner fordelt på 3 etasjer. Alle leiligheter har egen inngang. Det foreligger vedtekter for sameiet. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

Det anbefales å lese sameiets vedtekter i sin helhet. Vedtekter ligger som vedlegg i salgsoppgave.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen intern forkjøpsrett for dette sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ingen regler som tilsier at husdyrhold ikke er tillatt i sameiet.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 5171, seksjonsnummer 2 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende heftelser og rettigheter er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

2008/1028036-2/200 22.12.2008 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 1917

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

-I forbindelse med fradeling av eiendommene og seksjonering av leilighetene, ble det tinglyst en bestemmelse om vann- og kloakkledninger på eiendommen. Det foreligger tilleggsavtale om felles ledningsnett over eiendommen. Tilleggsavtalen sier at hjemmelshavere til eierseksjoner 1,2 og 3 på gnr. 300 bnr. 5171 og eierseksjoner på 1,2,3 og 4 på gnr. 300 bnr. 3637 i Skien kommune, samtykker til vedlikeholdsplikt og vann- av kloakkledninger som går over gnr. 300 bnr. 1917.

2007/427079-1/200 29.05.2007 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 52/139

- Det foreligger seksjoneringspapirer av bygget som viser hvordan bygget er oppdelt, hva som er fellesarealer, parkeringsplasser og tilleggsdeler til bygningen. Bygningen har idag 3 ulike seksjoner, og det foreligger frittstående boder hvor hver seksjon har tilgang på en. Seksjoneringspapirer er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Rettigheter:

2007/526787-2/200 29.06.2007 BESTEMMELSE OM VEG

- Bestemmelsen gir eiere av gnr. 300 bnr. 5171 tillatelse til å kjøre over tomten til gnr. 300 bnr. 3637. Retten gjelder også nødvendig vedlikehold av infrastruktur. Rettigheten

er innhentet og kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.2007 for oppføring av 3-mannsbolig.

Det foreligger ferdigattest datert 02.11.2022. Attesten gjelder for bruksendring i leilighet der bod er godkjent bruksendret til soverom.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 08.02.2006 fra Skien kommune. Av tegningene fremgår det at tidligere bod er tatt i bruk som soverom. Det er fremlagt ferdigattest som dokumenterer at bruksendringen er godkjent. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven, samt selgers egenerklærings skjema.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.03.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har felles adkomstrett og det er tinglyst en bestemmelse om vei datert 29.06.2007. Bestemmelsen gir eiere av gnr. 300 bnr. 5171 tillatelse til å kjøre over tomten til gnr. 300 bnr. 3637. Retten gjelder også nødvendig vedlikehold av infrastruktur.

På eiendommen er det tinglyst en heftelse vedrørende vann- og kloakkledning. Ved seksjonering av tomten ble det lagt inn en tilleggsavtale om felles ledningsnett over eiendommen. Tilleggsavtalen sier at hjemmelshavere til eierseksjoner 1,2 og 3 på gnr. 300 bnr. 5171 og eierseksjoner på 1,2,3 og 4 på gnr. 300 bnr. 3637 i Skien kommune, samtykker til vedlikeholdsplikt og vann- av kloakkledninger som går over gnr. 300 bnr. 1917.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Regplan for Håvundvegen, parsell Stormbanen - Frognerkrysset og tilgr. omr. Bystyrets vedtak" datert 22.06.1994. Iht reguleringsplan er eiendommen regulert til boligformål med areal på 347 kvm.

Vedrørende bebyggelse og utnyttelsesgrad gis reguleringsplan følgende krav:

3.4.7 På resten av felt B1 er tillatt bebygd areal satt til 25% av hver tomts netto areal, gesimshøyde maksimalt 3,0 meter over vestvendt terreng.

3.4.8 På felt B2 er tillatt bebygd areal satt til 25% av hver tomts netto areal, maksimal gesimshøyde 3.0 meter over terreng mot vest.

3.4.9 På områder med eksisterende bebyggelse er maksimalt tillatt bebygd areal satt til 20% av hver tomts netto areal.

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel som i henhold til kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse.
- Gul sone T-1442 (støynivvå)
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Bevaring kulturmiljø

Vedrørende bevaring kulturmiljø gjelder dette på andre siden av Håvundvegen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Kopi av planer og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Det foreligger ingen konsesjon på denne eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglers vederlag

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

4 000 Kommunale opplysninger

14 900 Markedspakke - Finn.no(stor pakke), digital annonsering, sosiale medier, lokale aviser(TA,varden, PD), Schibsted nettannonser

7 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger pr. stk kr. 1 500,- (Første gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 750 Utlegg fotograf - Innebilder, utebilder, dronefoto og plantegning

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 89 200

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

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

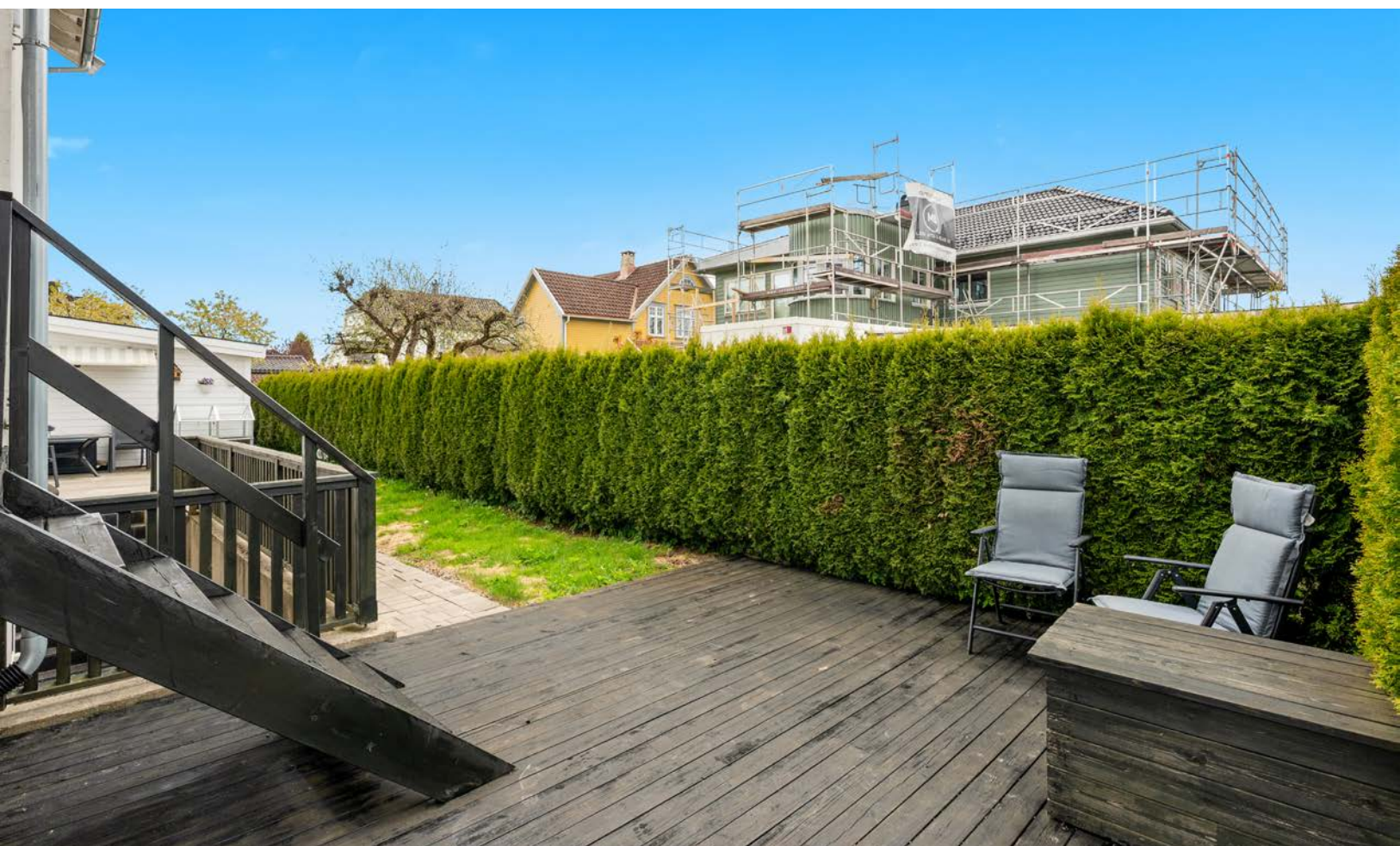
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

13.05.2026















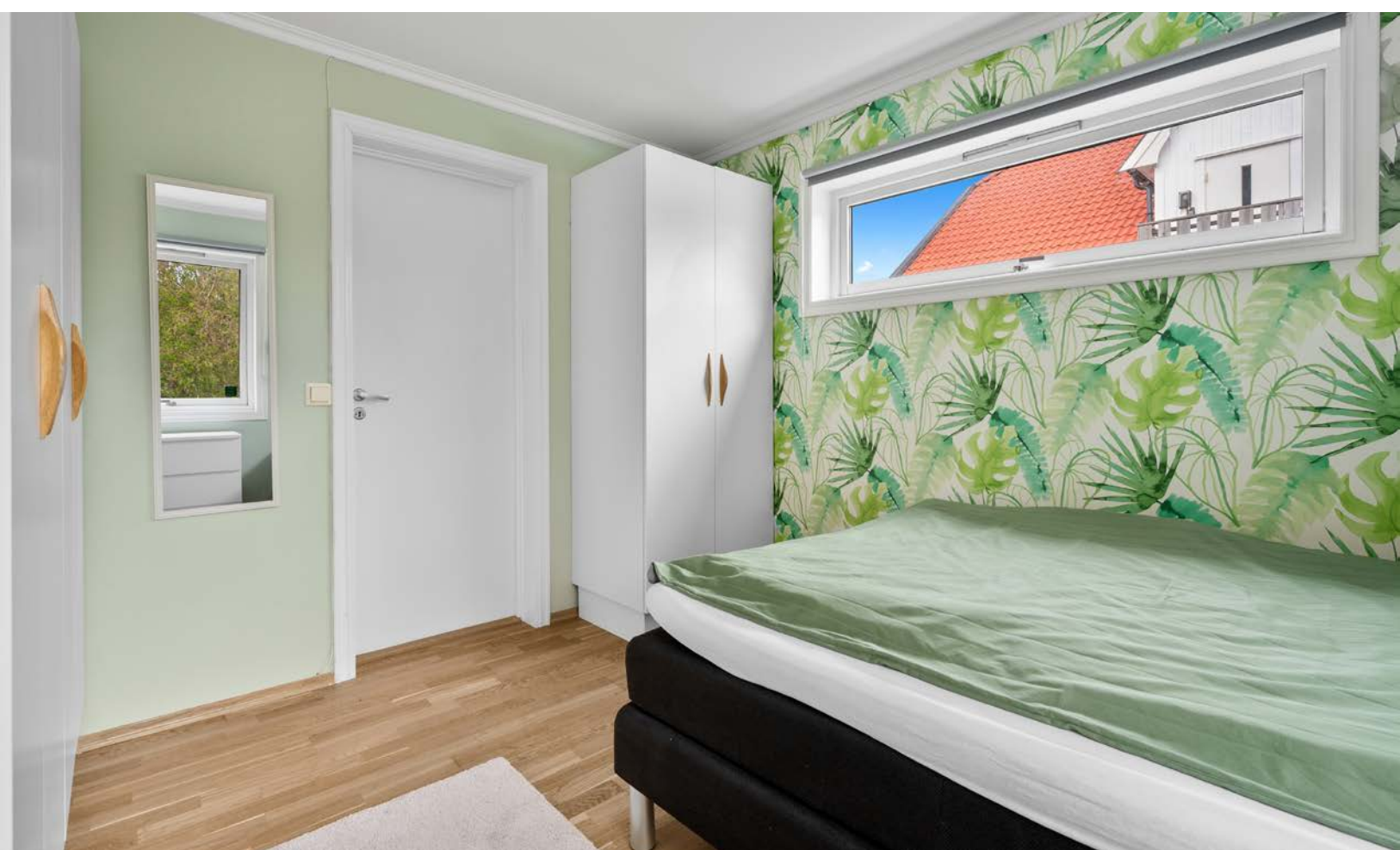








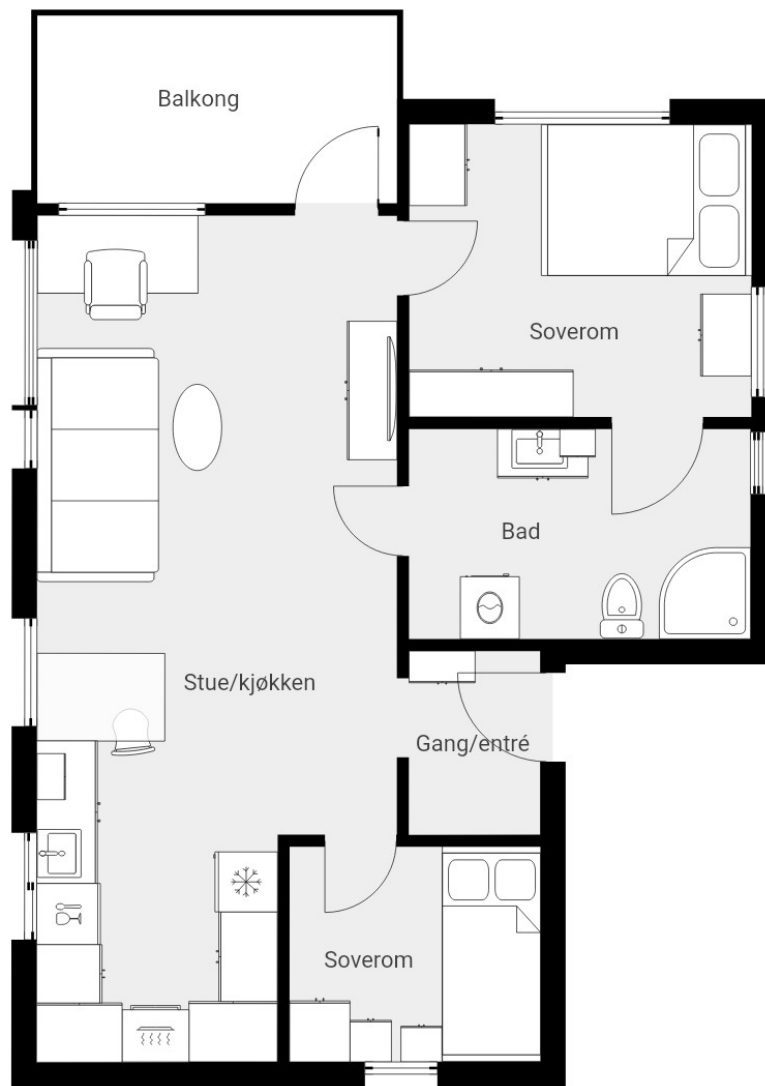












Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppfølging, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ida Vår Kierulf Meyer

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Håvundvegen 90E

3715 Skien

4003-300/5171/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn dør mellom bad og stue, slik at det er mulig å komme inn på badet uten å måtte gå veien om hovedsoverommet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Gammel varmpumpe laget underlige lyder. Dette ble meldt i februar 2026.
Ny varmpumpe er montert i februar 2026 av AC-senteret.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: AC-senteret

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ute- og innedel til varmpumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kjeldal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Endret tilførsel av strøm til stikkontakt for kaffemaskin, slik at denne ikke får strøm via lamper, men kan stå på uavhengig av om lyset er på. Det ble også montert to nye lamper over kjøkkenbenk (byttet ut gml lysstoffrør).

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

Firmanavn: HD Solskjerming

Beskrivelse av arbeidet: Montert utvendige solgardiner på store vinduer i stue.



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Oktober-desember 2025.

Dokument ligger i Boligmappa.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligen ligger relativt nære Håvundveien, som skaper noe støy, men ikke sjenerende mye. Hastigheten på veien forbi huset er 40 km/t.

Jeg har mottatt en melding om bråk i kjelleren, men har ikke hørt noe verken før eller senere, så antar at dette har vært et engangstilfelle. Beboer i kjeller virker på meg som en god og hjelpsom nabo.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Håvundvegen 90E , 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 300, bnr. 5171, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1050

Referansenummer: EX8994

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt såle og fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med både stående og liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2015.

Leiligheten har terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2015. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i tak/himling. Innredning med slette fronter, servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast. Speil med tilhørende skap på vegg over servant. Veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med fliser på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

OPPVARMING:

Varmekabler på bad.
Varmepumpe i stue.
Gasspeis i stue.

ROMHØYDE:

2,34m i gang/entré, 2,4m på bad, 2,38m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Adkomst til leiligheten via felles utvendig trappeoppgang.

PARKERING:

Det kan benyttes tildelt parkeringsplass ved balkong. Det er ikke lagt opp til elbil lader.

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

[Gå til side](#)

Det bemerkes manglende rekkverk på én side av utvendig trapp, samt manglende barnesikring på eksisterende rekkverk. Forholdet medfører redusert personsikkerhet, særlig ved bruk av barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Manglende sikring kan øke risikoen for fallulykker og bør utbedres for å sikre forsvarlig adkomst. Det anbefales å etablere rekkverk på manglende side og montere tilfredsstillende barnesikring på gjenværende rekkverk i henhold til gjeldende krav.

Rekkverkshøyden på utvendig balkong ble målt til 0,92 m. Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde for balkonger der nivåforskjellen tilsier krav til fallsikring. Forholdet medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig ved bruk av barn eller personer med nedsatt balanse. Det anbefales å oppgradere rekkverket til tilfredsstillende høyde og utførelse i henhold til gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

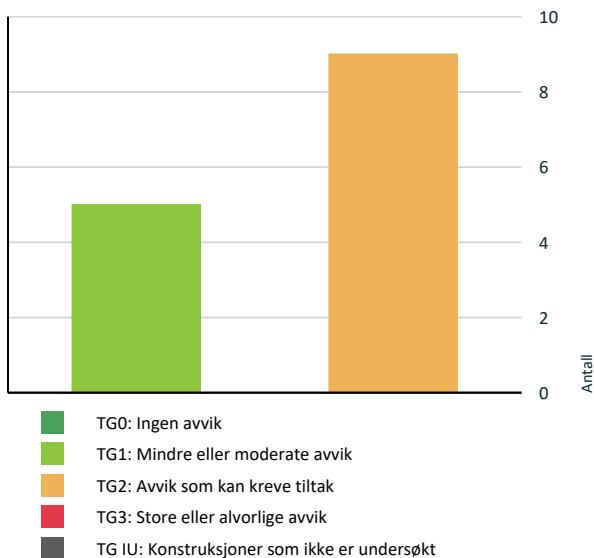
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 08.02.2006 fra Skien kommune. Av tegningene fremgår det at tidligere bod er tatt i bruk som soverom. Det er fremlagt ferdigattest som dokumenterer at bruksendringen er godkjent. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven, samt selgers egenerklæringsskjema.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige vegger er kledd med både malt liggende og stående dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt påvist begroing og vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen gir redusert uttørking bak kledningen. Begroing og soppdannelser har sammenheng med fuktpåvirkning og vedlikeholdsetterslep over tid.

Risiko:

Videre fuktbelastning og begrenset uttørking kan føre til økt begroing, nedbrytning av overflatebehandling og utvikling av råteskader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring, overflatevedlikehold og lokal utbedring av kledning. Kjøper må påregne oppfølging av ytterkledningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rengjøre kledningen for begroing og soppdannelser, samt utføre nødvendig overflatebehandling. Det anbefales også å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen der dette er mulig.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Det bemerkes at enkelte vinduer fremstår noe slingrete. Vinduer er bygningsdeler med naturlig slitasje over tid og en forventet levetid på ca. 40 år. Eldre vinduer har normalt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

TG 2 vurderes grunnet noe slingrete vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinduer fremstår noe slingrete som følge av slitasje i ramme, beslag eller innfesting over tid.

Risiko:

Videre bruk og slitasje kan føre til redusert stabilitet, tetthet og funksjon i vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for justering, vedlikehold eller lokal utbedring av vinduene.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere vinduer, beslag og innfesting. Videre vedlikehold bør utføres etter behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. De fremstår i hovedsak i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble registrert manglende beskyttelse i underkant av terrassedør. Forholdet kan gi økt fuktpåkjenning på nedre del av døren.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Terrassedøren mangler tilfredsstillende beskyttelse i underkant, slik at nedre del av døren er mer utsatt for fuktpåkjenning.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning kan føre til svelling, redusert tetthet og nedbrytning av materialer i nedre del av døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting dersom skadeutvikling oppstår.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere beslag i underkant av terrassedør. Nedre del av døren bør kontrolleres jevnlig og vedlikeholdes ved behov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong på 6 m² med utgang fra stue. Balkongen er oppført med bjelkelag, terrassebord på gulv og rekkverk av tre. Balkongen fremstår i hovedsak i god stand, men det ble registrert noe begroing og værslitt overflateslitasje.

Markterrasse på 15 m². Terrassen er oppført med bjelkelag og terrassebord på gulv. Markterrassen fremstår i hovedsak i god stand, uten registrerte vesentlige avvik med behov for tiltak.

Hjemmelshaver har i etterkant av befaringen utført utbedringer knyttet til begroing og overflateslitasje. Arbeidene er dokumentert med bilder, men byggesakkyndig har ikke foretatt fysisk etterkontroll av de utførte tiltakene.

TG 2 vurderes grunnet begroing og værslitt overflateslitasje på balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Begroing og værslitt overflateslitasje har oppstått som følge av værpåkjenning og fuktbelastning over tid.

Risiko:

Videre vær- og fuktpåkjenning kan føre til økt overflateslitasje, fuktopptak og nedbrytning av treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for rengjøring og overflatevedlikehold av balkongen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge opp balkongen med jevnlig rengjøring og overflatebehandling. Utførte tiltak er dokumentert med bilder, men er ikke fysisk etterkontrollert av byggesakkyndig.

INNVEDIG

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår, 2006. Gjeldende byggt teknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt fotodokumentasjon på utført arbeid.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slette overflater i tak/himling. Overflatene fremstår i hovedsak i god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning utover sprukket flis ved rørgjennomføring under servant.

Det er registrert vindu av tre plassert i våtsonen. Treverk er fuktutsatt i våtsonen og stiller krav til jevnlig vedlikehold og kontroll for å opprettholde funksjon.

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen og sprukket flis ved rørgjennomføring under servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vinduet er utført i tre og plassert i våtsonen, hvor materialet blir utsatt for direkte fuktpåkjenning. Sprukket flis ved rørgjennomføring har oppstått som følge av lokal belastning eller bevegelse rundt gjennomføringen.

Risiko:

Videre fuktpåkjenning kan føre til svelling, misfarging, råteskader og redusert tetthet rundt vinduet. Sprekk ved rørgjennomføring kan gi økt risiko for fuktinntrengning dersom tettingen ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for vedlikehold, lokal utbedring eller utskifting av vindu og tilstøtende detaljer. Sprukket flis kan medføre behov for lokal utbedring rundt rørgjennomføringen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduet og omkringliggende tettingsdetaljer. Sprukket flis ved rørgjennomføring bør skiftes, og tetting rundt gjennomføringen bør kontrolleres samtidig.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 8mm fall over en lengde på 2,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er fra byggeår, 2006. Sluk og klemring er utført i plast. Ved kontroll av sluk ble det ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser. Membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid. Manglende synlig slukmansjett gjør at utførelsen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran, manglende synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Membranen er fra 2006 og har vært utsatt for naturlig aldring og bruk over tid. Manglende synlig slukmansjett og begrenset tilgjengelighet til sluk gjør at tettingen ved sluket ikke kan verifiseres visuelt.

Risiko:

Eldre membran og uavklart tetting ved sluk kan gi økt risiko for svekket tettesjikt og lekkasje til omkringliggende konstruksjoner. Begrenset tilgjengelighet kan også gjøre renhold og kontroll av sluket vanskeligere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet gir kjøper økt usikkerhet knyttet til våtrommets tettesjikt og videre levetid. Det kan oppstå behov for utbedring dersom det senere avdekkes svikt eller fuktpåvirkning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å sikre bedre tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Ved oppgradering av våtrommet bør membran og slukløsning skiftes samlet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring, men dette var ikke et krav da kjøkkenet ble montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

annledningene består av rør-i-rør-system. Dette innebærer at vannrørene ligger i varerør, slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på bad og har lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig merket.

Stoppekran er testet og fungerer etter hensikt. Det bemerkes likevel at det bør monteres tilstrekkelig stoppeventil for bedre avstengningsmulighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende/ikke tilstrekkelig stoppeventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Rørøpplegget fremstår uten tilstrekkelig stoppeventil for ønsket avstengningsfunksjon.

Risiko:

Mangelfull avstengningsmulighet kan gjøre det vanskeligere å stenge vannet raskt ved lekkasje eller servicebehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt skadeomfang ved eventuell lekkasje og redusert brukervennlighet ved vedlikehold.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere tilstrekkelig stoppeventil for vanninstallasjonene

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er utført i PVC/plast. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser ved de synlige avløpsrørene. Avløpsrør er likevel en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

Det bemerkes manglende tilgjengelig stakeluke i leiligheten. Dette kan gjøre tilkomst for rensing, kontroll og vedlikehold av avløpsanlegget mer begrenset.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilgjengelig stakeluke i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Det ble ikke registrert tilgjengelig stakeluke i leiligheten. Dette gir begrenset tilgang til avløpsanlegget for kontroll og staking.

Risiko:

Manglende tilgjengelig stakeluke kan gjøre rensing og feilsøking vanskeligere dersom det oppstår tette avløp eller driftsproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for tilrettelegging for service og vedlikehold av avløpsanlegget.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å avklare plassering av eventuell stakeluke. Dersom tilgjengelig stakeluke ikke finnes, bør det etableres egnet tilkomst for staking og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk på bad. Det observeres luftespalte i underkant av dørblad til bad. Tilluft til øvrige deler av leiligheten skjer via ventiler i vinduer og vegger.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2026. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2026

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter er plassert på bad og har lekkasjesikring til sluk. Bereideren fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke avdekket synlige tegn til skader med behov for tiltak.

Varmtvannsbereider er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og begrenset forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet alder på varmtvannsbereider.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Bereideren har vært utsatt for naturlig aldring og bruk over tid.

Risiko:

Videre aldring kan føre til økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utskifting av bereideren på sikt.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av bereideren, og utskifting bør påregnes når bereideren nærmer seg eller har passert forventet levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer, plassert i entré med 10 kurser iht oversikt.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert 2 stk namsen 600 over kjøkkenbenk. Montert stikk for kaffemaskin, trukket tilførsel fra stikk til kjøleskap.

- Tilkoble 2 screens stue fra eksisterende kurs. Dobbeltisolerte screens.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53	3		56	
SUM	53	3			
SUM BRA	56				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt godkjente tegninger datert 08.02.2006 fra Skien kommune. Av tegningene fremgår det at tidligere bod er tatt i bruk som soverom. Det er fremlagt ferdigattest som dokumenterer at bruksendringen er godkjent. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven, samt selgers egenerklærings skjema.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Satt inn ny dør til bad.

2024- Montert utvendig solskjerming på stuevinduene.

2026- Montert ny varmepumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5171		2	347 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Håvundvegen 90E

Hjemmelshaver

Meyer Ida Vår Kierulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Håvundvegen i Skien kommune, i tilknytning til sentrumsnære boligområder. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med nærliggende vegnett og gangforbindelser. Det er normalt god tilgang til offentlige og private servicetilbud i Skien sentrum, samt skole, barnehage, dagligvare og kollektivtilbud i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Nabolagsprofil

Håvundvegen 90E - Nabolaget Brekke/Gyngehaven - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Frognerkrysset Linje P4	1 min	0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min	1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min	

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	11 min	1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	15 min	1.3 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	20 min	1.8 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	20 min	1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 91 elever, 6 klasser	21 min	1.9 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	21 min	1.9 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Bygarasjen Skien	9 min
Lietorvet Senter	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

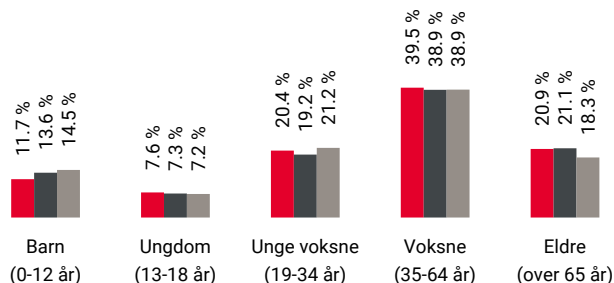
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Gyngehaven	1 387	735
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år) 37 barn	2 min	0.2 km
Gustavas Hage barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min	0.5 km
Barnehagen Gregorius (0-5 år) 61 barn	13 min	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	4 min	0.4 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	9 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Brekkeby videregående	6 min	
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.6 km	
Bratsberg idrettsplass	10 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.9 km	
SKY Fitness Skien	10 min	
MOVA Skien	11 min	

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

«Rolig og trygt nabolag. Fint boligområde med gode turmuligheter.»

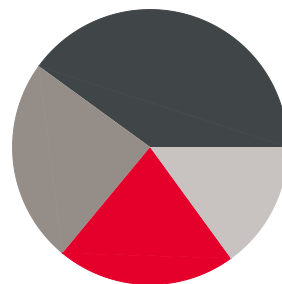
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Handelstorget	10 min	
Apotek 1 Svanen Skien	11 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
40% 6-12 år
24% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

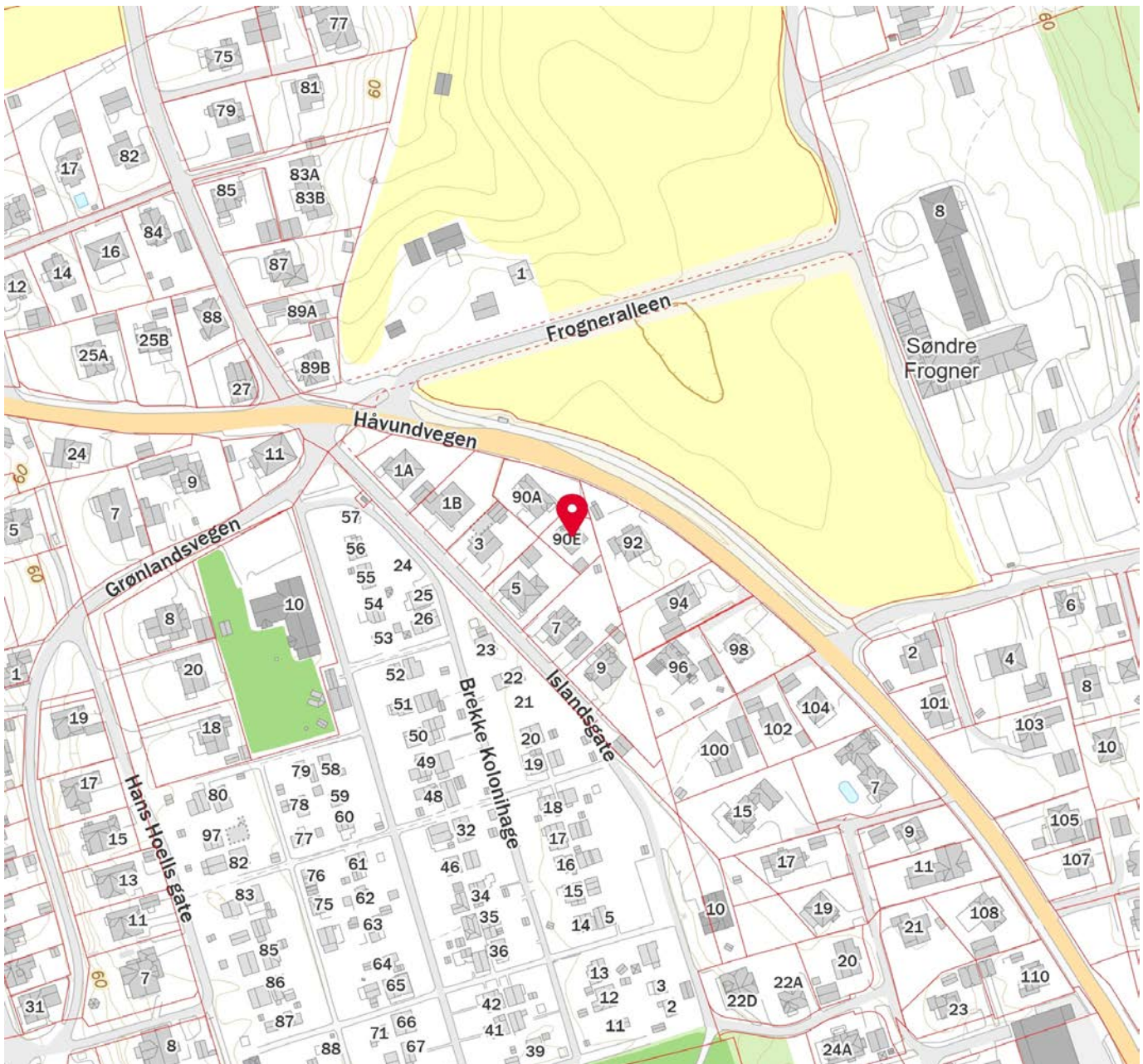
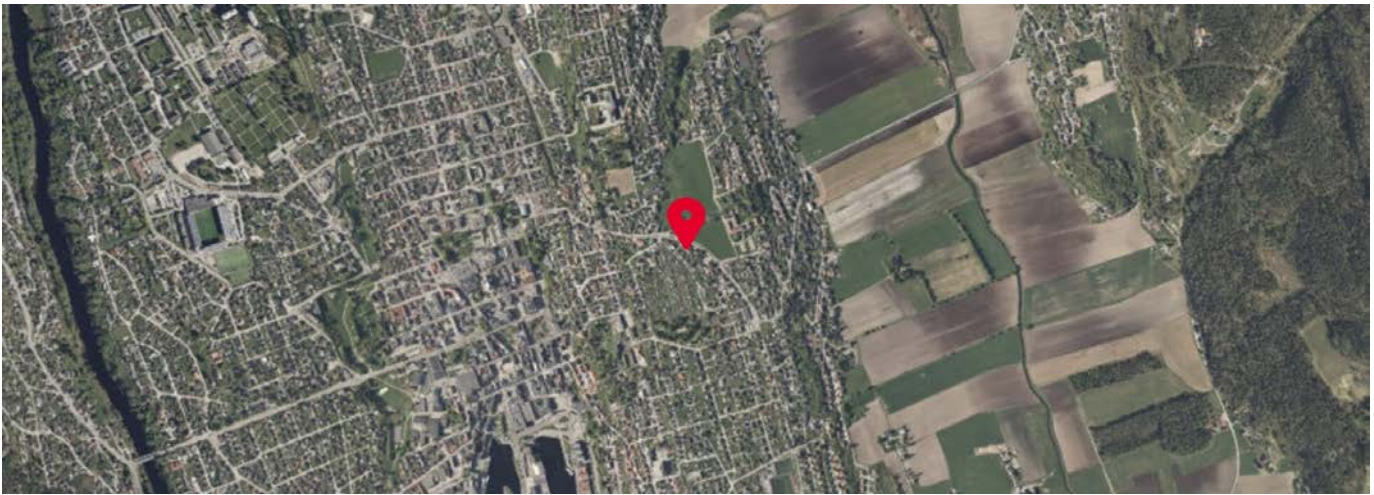



0% 47%

Brekke/Gyngelhaven
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Fra: ole johan aastebøl
Sendt: søndag 3. februar 2019 kl. 17:06
Til: ole johan aastebøl
Emne:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HÅVUNDVEIEN 90

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 03-02-2019
(Det vises til de forbehold som er tatt i prospektet)

Utkast utarbeidet 17.10 17

§ 1

Sameiet Håvundveien 90 er et eierseksjonssameie på gnr 300. , bnr 5171.

i Skien kommune med påstående

bygninger, installasjoner og anlegg. Sameiet har forretningskontor i Skien.

Eiendommen er oppdelt i 3 eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,
med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av [3] boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker
sameieandelens størrelse.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på
eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt.
tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i
sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av
seksjoneringsbegjæringen.

§ 3

Rettslig råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også søkes til sameiets styre.

§ 4

Rett til bruk

Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Hver sameier plikter Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning

fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på (betong)dekke og eventuell membran over garasjekjeller og tekniske rom.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader for seksjonene, fordeles etter den interne sameiebrøken. Dette omfatter blant annet kostnader til drift og vedlikehold av fasade/balkonger, arealer og tekniske anlegg som bare betjener boligene, kostnader til håndtering av avfall og alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen, herunder forbruk av vann, strøm, renhold med mer.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon som er knyttet til anlegget.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med lik andel pr biloppstillingsplass.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Det betales ikke felleskostnader for seksjonene før de er ferdigbygd og tas i bruk.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle

sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr

plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks

å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen

selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger,

reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet.

Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum tre medlemmer, herunder en styreleder. Styret velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

§ 13

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst 2/3 av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Styret påser at ordinært sameiermøte holdes hvert år innen fristen i hht til loven. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum 3 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 15

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 16

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

Ved avstemming regnes flertall etter sameiebrøken. Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme.

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

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8 og 9.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §

7.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17

Om sameiermøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 18

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 41

§ 20

Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap.

Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 21

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder etc.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, fellesrom og felles utearealer, og eventuelle deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har

eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 22

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av anleggseiendom (Parkering)

Parkeringsplasser og boder for «Beddingen» blir fradelt og organisert i egen anleggseiendom. Anleggseiendommen blir et eget tingsrettlig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Utbygger vil fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om styre, sameiermøte, drift/vedlikehold, kostnadsdekning, bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Beddingen er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av anleggseiendommen, med mindre de ideelle eierne i anleggseiendommen velger sitt eget styre og ivaretar dette selv. Kostnadene til anleggseiendommen skal dekkes av de som eier og bruker eiendommen.

§ 23

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven



Skien kommune

Byutviklingsavdelingen

Ing. Finn Tveit
Saudegt. Øst 14,

3716 SKIEN

Arkivkode
GNR 300/3637

Deres ref.

Vår ref.
06/1250/STEH

Dato
26.03.2007

Plan- og byggesaksenheten

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

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

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 23.08.2006 i sak 416/06.

<i>Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:</i>	<i>300/3637</i>
<i>Byggested:</i>	<i>Håvundvn. 90</i>
<i>Tiltakets art:</i>	<i>Nybygg</i>
<i>Byggets art:</i>	<i>Bolig med 3 boenheter</i>
<i>Bygningsnr.:</i>	<i>24040763</i>
<i>Bruksareal:</i>	<i>174 m2</i>
<i>Tilknyttet off.vann og kloakk</i>	

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

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

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

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Hanne Stensrød
ingeniør

Kopi til: Brannsjefen, L.L.Svanberg, E-skatt
Optimal Eiendom AS Oscarsgt. 13, 3725 SKIEN
Torgeir Sivertsen Grensegt. 68, 3715 SKIEN

Administrasjonsheten
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Byutvikling
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Bydrift
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Brann- og feiervesenet
Skotfossveien 27
Postboks 198, Sentrum
3701 Skien



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
22/20652-7

Dato
02.11.2022

Gbnr 300/5171/0/2 - Håvundvegen 90E - bruksendring - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	31.10.2022 i sak 708/22
Tiltakstype:	Bruksendring
Bygningstype:	Tremannsbolig
Bygningsnummer:	24040763
Bruksareal (BRA)	5,1 m ²

Søknad om ferdigattest er mottatt 01.11.2022.

Alle søknadspårligte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

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

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Plansjef / kst. byggesakssjef

Kristine Isaksen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00

postmottak@skien.kommune.no

Post:Pb.158,3701Skien

Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

skien.postmottak@skien.kommune.no

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

Mottakere: Pål Eilertsen

Yvonne Sommer Edvardsen

Kopi til:

Skien brann- og feievesen

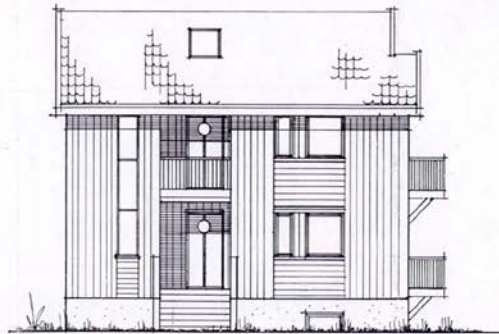
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen

Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland

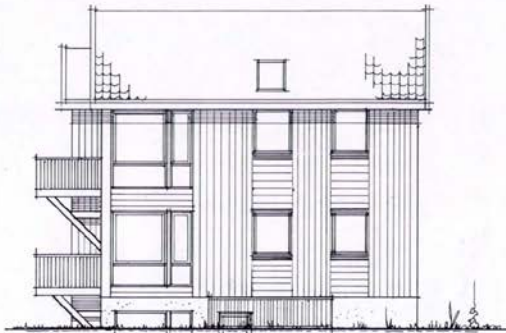
04



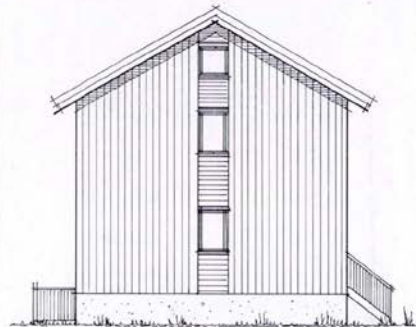
FASADE MOT NORD - VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

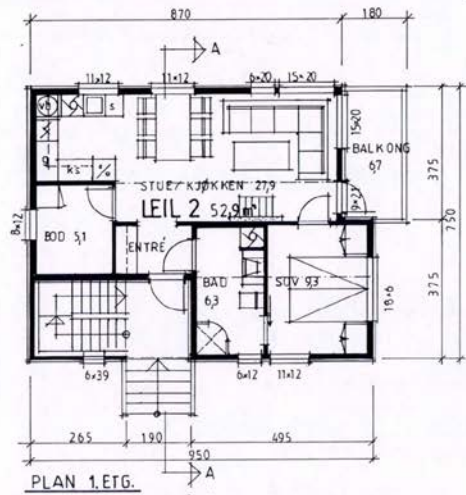


FASADE MOT SYD-ØST

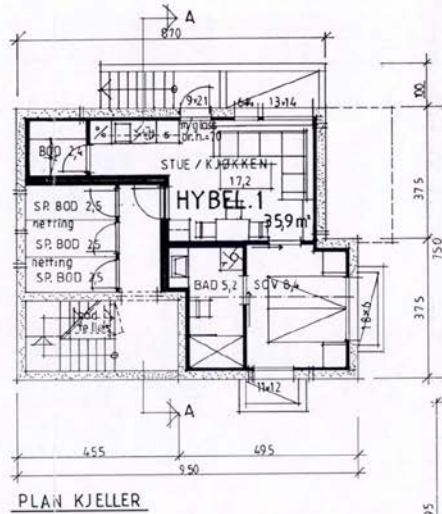
Anmeldelsestegning			- 3 APR 2006
Små-leil.bygg			Ingun Georgsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Optimal Eiendom AS			Porsgrunnsveien 188 Postboks 2715 Kjerbekk 3702 Skien TLF: 35544990, Mob: 91571402 email: ingun.georgsen@c2i.net
Bygge adresse: Håvundvegen 90, Skien 300 / 3637			
Nybygg	Målt:1:000	Tegn: I G	Dato:08-02-06
	Fasader		Tegn nr: 03

NBI
 Bruk NBI Byggedetaljer.
 Barneisikring på alle vinduer.

ES

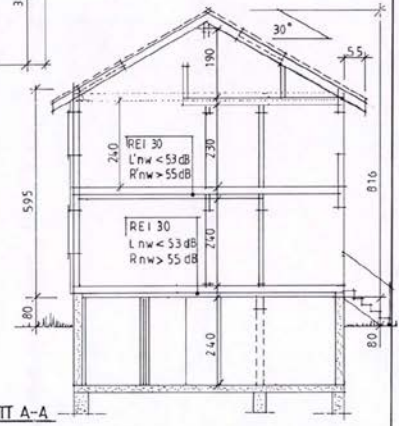


PLAN 1. ETG.

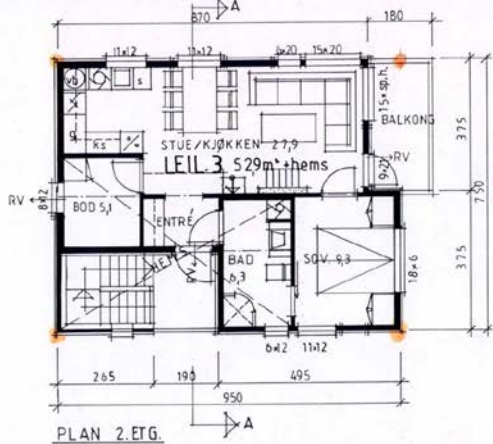


PLAN KJELLER

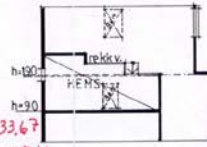
$8.9 \times 3.2 = 28.48$
 $8 \times 3.5 = 28$
 $\frac{56.4}{3.74} = 17.4 \text{ m}^2$



SNITT A-A



PLAN 2. ETG.



PLAN HEMS
 M. STIK. 1:200

$9.1 \times 3.7 = 33.67$
 $\therefore 2.2 \times 1.7 = 3.74$
 $8.3 \times 3.5 = 29.05$
 $\frac{62.72}{3.74} = 59 \text{ m}^2$
 BYA = 68,2 m²

Anmeldelsestegning

Små-leil.bygg

Tiltakshaver: **Optimal Eiendom AS**

Bygge adresse: Håvundvegen 90, Skien
 300 / 3637

Mål: 1:100 Tegn: I G. Dato: 08-02-06

Nybygg

Tegn nr: 02

Planer og snitt

3 APR 2006

Ingun Georgsen
 Arkitektkontor AS

Porsgrunnsveien 188
 Postboks 2715 Kjerbekk
 3702 Skien

TLF: 35544990, Mob: 91571402
 email: ingun.georgsen@c2i.net



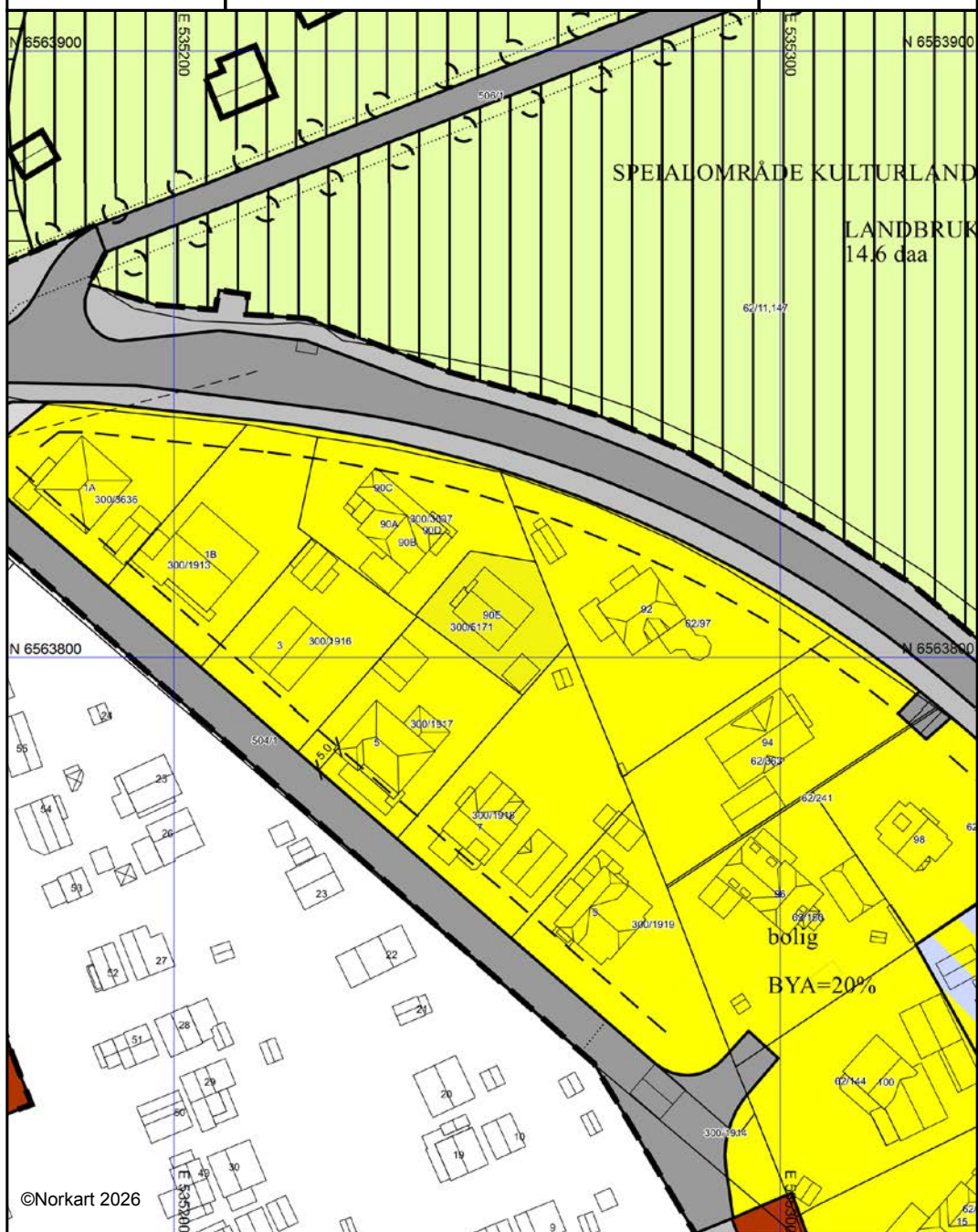
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/5171/0/2
Adresse: Håvundvegen 90E
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	Almennyttig barnehage
	Landbruksområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles avkjørsel
	Bolig/Forretning
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde



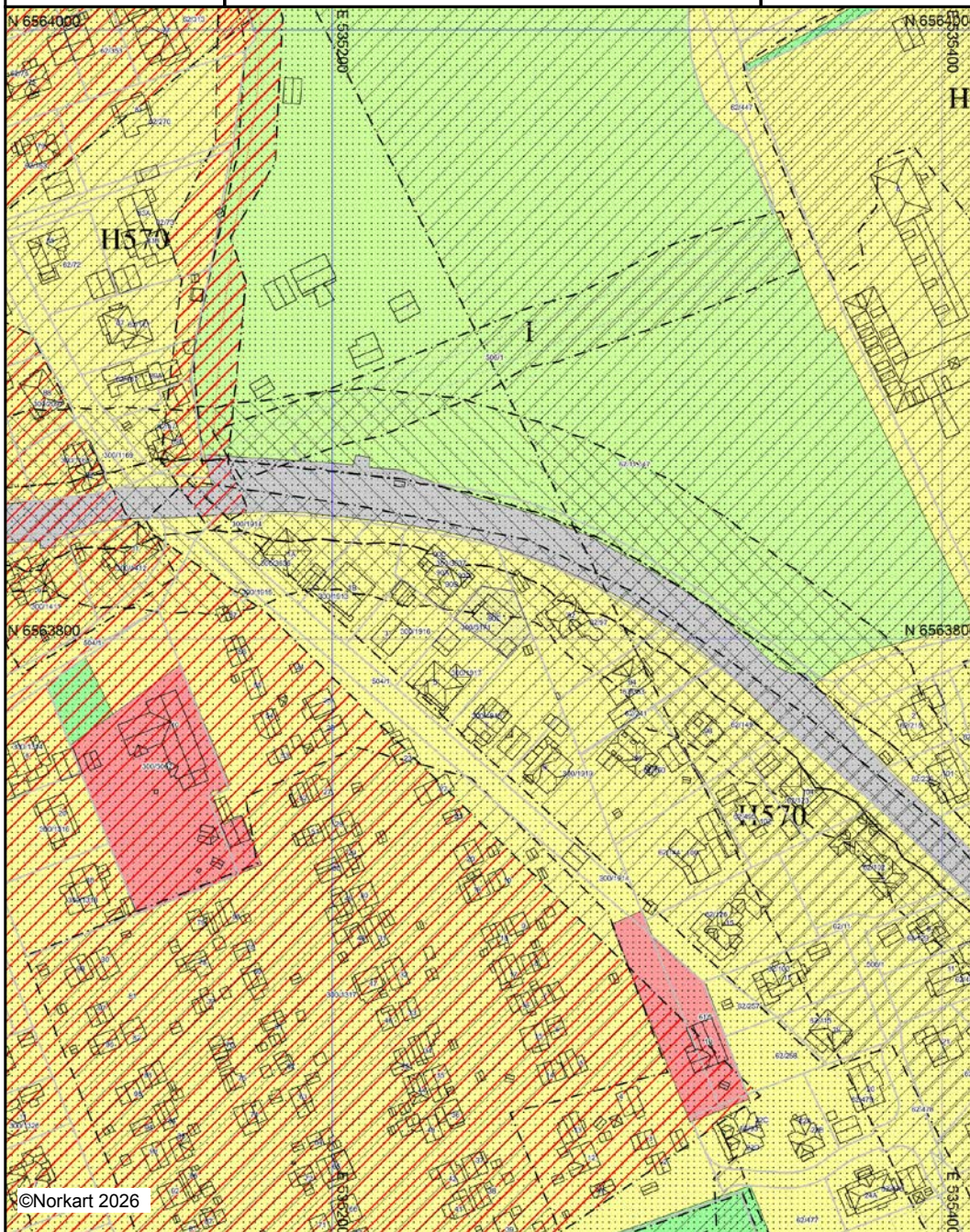
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/5171/0/2
Adresse: Håvundvegen 90E
Utskriftsdato: 10.04.2026
Målestokk: 1:2000





















UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
-  Veg - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Abc Kommune(del)plan - påskrift

Kommune: 4003 Skien
 Eiendom: 4003/300/5171/0/2

Eiendomsgrenser

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














Målestokk 1:1000
 Dato: 10.4.2026









0 25 50 m







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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

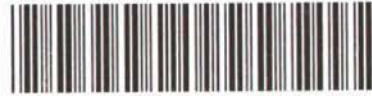
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

Begjæring¹⁾ om
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Returadresse: **OK Eiendom**
 Skien kommune byutviklingsavdelingen
 Org: 988 807 141
 v/Kari D. Gundersen
 Postboks 3004 Handelstorget
 3707 SKIEN

Plass for tinglysningsstempel


 Doknr: 427079 Tinglyst: 29.05.2007
 STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0806	SKIEN	300	5171

2. Hjemmelshaver(e)			
Fodselsnr/Org.nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
03 12 80 [redacted]	Ulf Sondre Undem		
29 01 81 [redacted]	Dag Anders Kverndokken		
20 09 83 [redacted]	Afrim Krasniqi		
21 02 78 [redacted]	Ragnhild Platou Borgersen		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brok (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	35	B	13				25				37			
2	B	52	B	14				26				38			
3	B	52	B	15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:								139	= nevner:		139				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

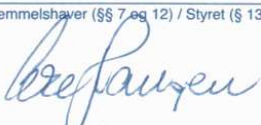
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)


d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

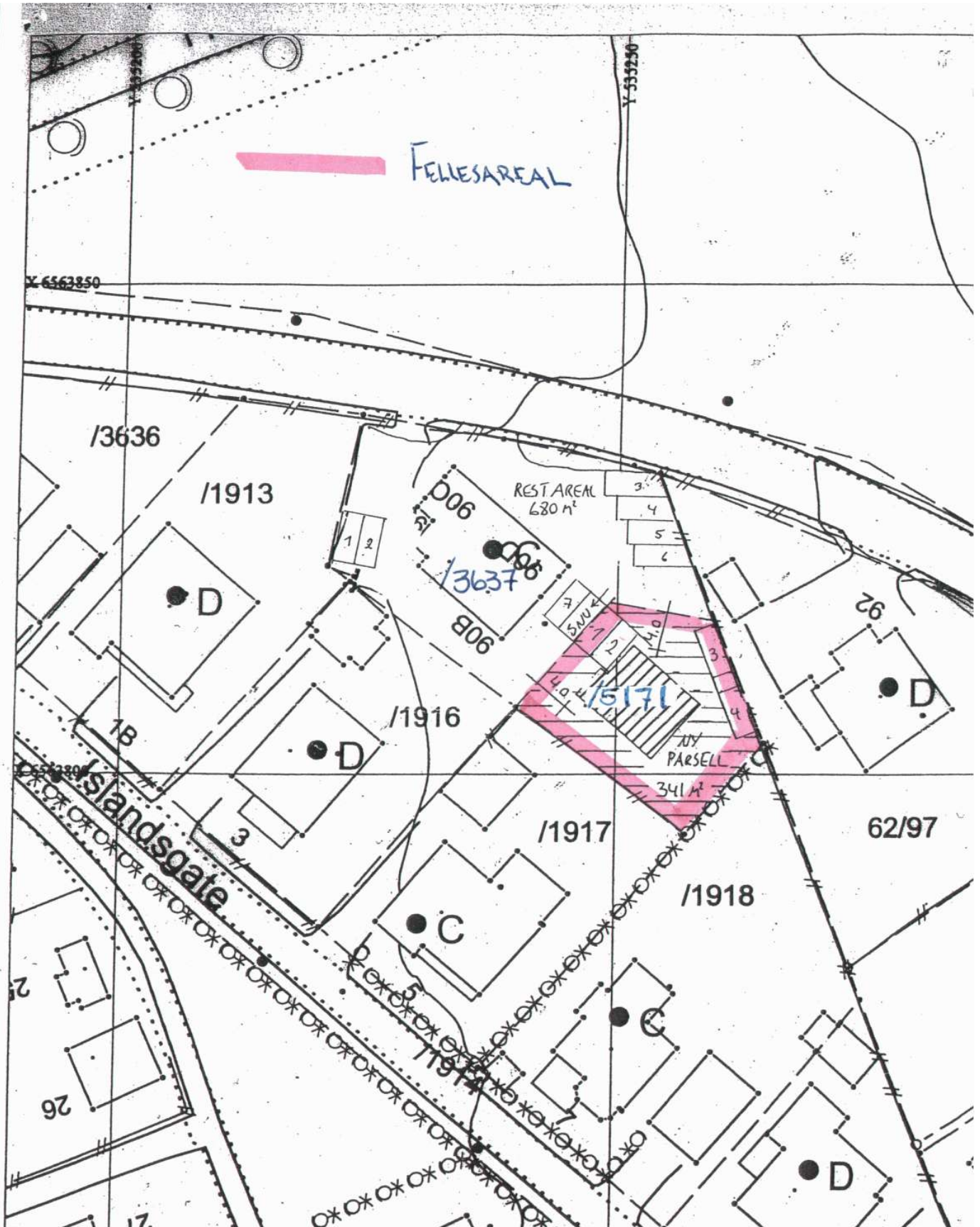
7. Underskrifter

Sted, dato Skien 9/3-07	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  ARE HAUGEN OPTIMAL EIGENDOM AS IFLG. FULLMÅKT	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/ reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeleer er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
300	5171
SKIEN kommune	
Dato	Stempel og underskrift
7/5-2007	 Per Olav Andreasen

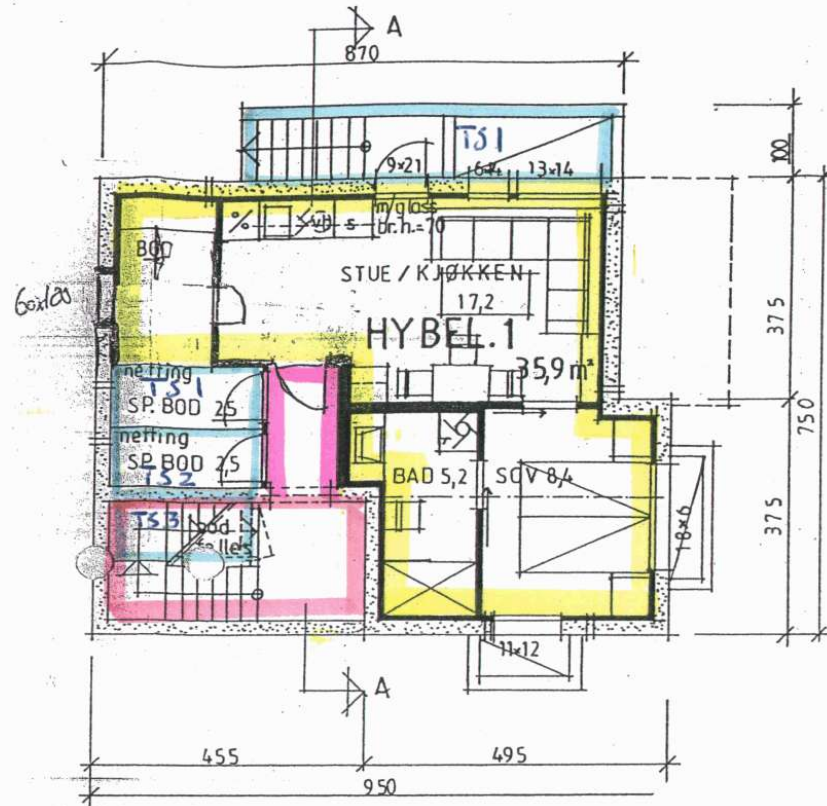
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare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






SITUASJONSPLAN

FRADELING AV BEBYGGET BOLLIG ELENDOM
27.10.06 F.T. REV. 26.02.07 F.T. N

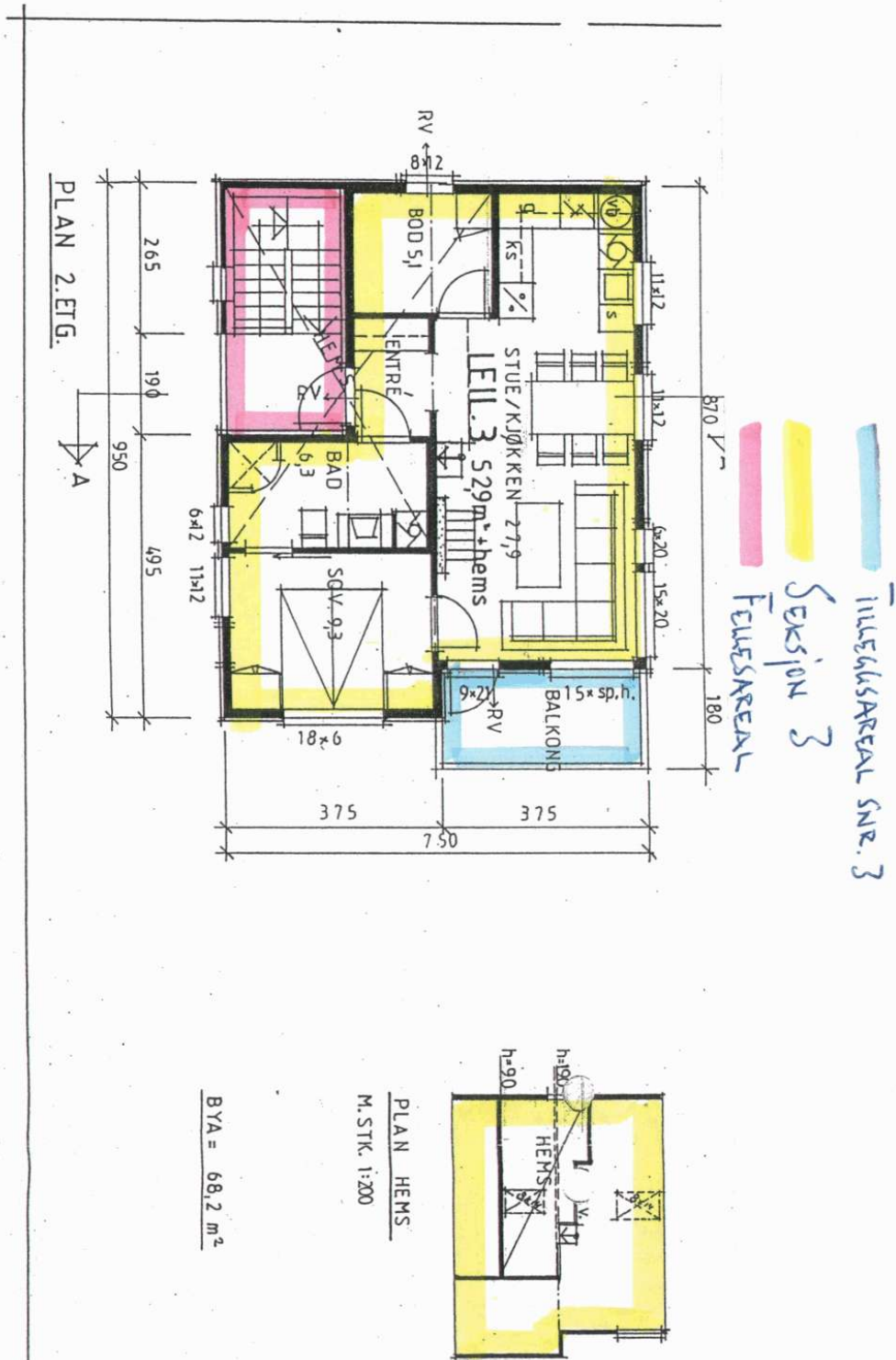
Gnr./Bnr.: 300/3637



PLAN KJELLER

-  FELLESAREAL
-  BOLIGSEKSJON 1
-  TILLEGGAREAL
(GJELDER TS 3 - LIGGER UNDER TRAPP SOM ER FELLESAREAL)

2/4



3/4



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Håvundvegen 90E
3715 SKIENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari RøstbergTelefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre