NORDVIK

Hans Holtas veg 23B

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hans Holtas veg 23B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.05.2026









Nøkkelinformasjon

Praktisk, velholdt og lettstelt 3-roms i 1. etasje! Solrik veranda - barnevennlig bomiljø. Perfekt beliggenhet!

Prisantydning	**1 950 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**2 146 490,-**
Fellesgjeld	**187 341,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 480,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Holtas veg 23B!

Trivelig velholdt borettslagsleilighet i 1. etasje med god planløsning og flotte solforhold. Leiligheten byr på to romslige soverom, egen lader til elbil og leiligheten passer like godt for enslige som for et ungt par eller en liten familie. Her får du en lettstelt bolig med gode bruksarealer og et hyggelig bomiljø rundt deg. Beliggenheten er attraktiv, med kort vei til daglige gjøremål. Like i nærheten finner du Rudolf kiosken, Rema 1000, Kiwi, Tinholt Bakeri, Cafè Vero og Europris. Odd stadion ligger rett bortenfor, og det er gangavstand til både sentrum og flotte turområder i Lundedalen. Området er barnevennlig med store grøntområder og gode oppvekstvilkår!

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 83 kvm

Hans Holtas veg 23B



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

































Praktisk bar løsning på kjøkkenet, her kan frokosten nytes for store eller små.

Rommet har stor vindusflate som vender ut mot borettslagets grøntarealer.





Soverom II er også av fin størrelse.











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
17-0054/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hans Holtas veg 23B, 3723 SKIEN
Gnr 300, bnr 759 (ideell andel 1/1) i Skien kommune
Andelsnr 32 i Falkum lv Borettslag, org.nr. 948497336

Selger
Hege-Iren Enoksen

Kjøpesum og omkostninger
1 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 959 149,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 968 649,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1958

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 8 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, bad, stue, to soverom, kjøkken
BRA-e: 8 kvm. Bod
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 83 kvm.

Solforhold
Gode solforhold fra balkongen!

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst fra felles trappegang. Leiligheten har en planløsning over et plan.

Gang 4,3 m2
Bad 5,4 m2
Stue 21,8 m2
Kjøkken 10 m2
Soverom 9,4 m2
Soverom 12 m2
Bod 1,2 m2

Til leiligheten er det to boder i kjeller og en bod på loft.
Bod i kjeller 4 m2
Bod 4,2 m2
Bod på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Standard
Beskrivelse:
Leilighetens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv. Malt strie, malt panel og malt mur på vegg og slette malte
flater i tak. Leilighetens innvendige overflater er malt i 2026. Gulv i gang og på kjøkken er skiftet i 2026. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leiligheten har en mursteinspipe, innvendig pusset og malt. Det er ikke montert ildsted til pipen.
Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører.

Kjøkken:
Kjøkkenene tilkomst fra gang. Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er fliser mellom benkeskap og overskap. Det er mekanisk

ventilator over platetopp

Våtrom:
Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

Teknisk/VVS:
Leiligheten har vann og avløpsrør i plast. Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.
Leiligheten har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Se også komplett tilstandsrapport fra takstmannen vedlagt salgsoppgaven. Oppsummering fra tilstandsrapport med TG2 og TG3 er listet i pkt. "Byggemåte". Kontakt megler eller takstmann ved spørsmål.

Parkering
Felles, asfaltert parkeringsplass med biloppstillingsplasser rett utenfor boligen. Det er mulighet for lading av elbil i borettslaget. Selger betaler i dag kr. 130,- for lading av plug in hybrid per måned. Dette kommer i tillegg til felleskostnadene.

Modernisering og påkostninger
2026 Malt alle vegger og tak.
2026 Skiftet gulv i gang og kjøkken.
2022 Skiftet dusjkabinett

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab etter vannlekkasje. Tørking av tak og vegg. Satt i nye fliser på aktuelt område og
malt tak
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kan være en del kondens som legger seg som råte i vinduet om man ikke bruker viften godt nok ev ha lufting når man
dusjer.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Nei
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Skade på fasade ute etter at brøytebil kjørte inn i veggen. Skal være fikset
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For

eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har vært behandlet for skjeggete på bad.
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Ta Takst og Eiendom AS

Byggemåte
Leiligheten er utvendig kledd med pussede murfasader. Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein. Takrenner og nedløp i
lakert stål. Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag
Vinduene er fra 2014. Til leiligheten er det en lakert inngangsdør mot felles trappegang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db. Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Døren er fra 2014. Til leiligheten er det en 9 m2 innglasset terrasse med tilkomst fra stue.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer
Årstall: 2014
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Vindu på soverom subber noe mot nedkant av karm, og er noe vanskelig å åpne/lukke med vrider.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Vinduet på soverom bør justeres slik at det ikke subber mot nedkant av karm, og vrideren fungerer som den skal. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på vinduet og redusert funksjonalitet, samt risiko for at vinduet ikke kan lukkes eller åpnes tilfredsstillende.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det kan forekomme noe fuktskjolder og svertesopp på enkelte overflater mot yttervegg. Dette skyldes ifølge eier kondens. Forholdet har blitt vurdert av fagfolk.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder og svertesopp på overflater mot yttervegg, for å hindre videre utvikling av fuktskader og soppvekst. Dersom årsaken er kondens, bør det vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning, da dette kan føre til dårlig inneklima og skade på bygningsdeler.

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er sannsynlig at siden av pipen som vender mot kjøkken er tildekket av plater eller benkeskap. Før det monteres ildsted bør forholdet sjekkes av branntilsyn.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Alle fire sider av teglsteinspipen må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av at pipevanger ikke er synlige eller tildekket, er at det ikke er mulig å kontrollere pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader, sprekker eller brannfare.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik:
· Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Det er lukket dusjkabinett i rommet. Dette gjør at vindu og vinduskarmer ikke blir direkte utsatt for fukt.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Sluk under dusjkabinett er kun delvis inspisert. Dette fordi dusjkabinettet ikke kunne flyttes tilstrekkelig for tilkomst til sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.
Konsekvens/tiltak
· Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være

avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet. Feil utførelse og utettheter i membranen kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er noe krakelering i porselen i vask. Det er noe svelling på siden av servantskap.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Vasken fungerer med avviket. Avviket er av kosmetisk art.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er svelling i underkant av benkeplate. Svelling skyldes påkjenning av fukt og damp. Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør iverksettes tiltak for å utbedre skjøten på benkeplaten for å hindre videre fuktinntrengning og svelling.
Dersom svellingen utvikler seg, kan det bli nødvendig å skifte ut benkeplaten, noe som vil medføre økte kostnader og redusert levetid på innredningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap medfølger ikke.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 480,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Kabel tv og bredbånd fra Telenor, forsikring, vedlikehold, lys og varme fellesarealer, andre driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig

at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 518 376,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 073 502,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Tv og internet fra Telenor, inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Følgende saker er behandlet av styret i 2025:
· Manglende brannvern av fellesarealer i leilighetene.
· Oppmerking av parkeringsplasser i borettslaget
· Vurdering av vedlikehold for fasader og tak
· Avfallshåndtering i borettslaget
· Vaskeavtale - ny avtale vurderes, grunnet misnøye.

Saker under arbeid og planlegging:

Styret har startet arbeidet med å planlegge rehabilitering av fasadene på blokkene. Det er oppdaget til dels store slitasjeskader flere steder, samt en del mindre sår i fasadene. Det er opprettet dialog med et lokalt selskap for å innhente pris på arbeidet. Styret ønsker også å nå ut med informasjon til beboerne, og planlegger derfor et beboermøte når flere forhold er litt mer avklart.

Forretningsfører
GBBL Grenland Boligbyggelag (tidl sbbl)

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 187 341,-pr. 28.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 26107364209, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 28.04.2026: 11 196 047
Andel av saldo: 186 601
Første termin/første avdrag: 28.12.2021 (siste termin 28.09.2036)

Lånenummer: 25517647775, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 28.04.2026: 44 430
Andel av saldo: 741
Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2026)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

Sikring mot tap av felleskostnader i borettslag:
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader gjennom betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler felleskostnadene, kan det føre til at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader.
Borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS mot denne type tap.
Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Forsikringsavtalen løper inntil den sies opp. Borettslaget kan si opp avtalen med en frist på minst 1 måned. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Dersom forsikringsavtalen stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelsen av forretningsføreravtalen også vedtas av generalforsamlingen.
Oppsigelse fra forsikringsselskapets side kan bare finne sted etter bestemmelsene i forsikringsavtaleloven

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 17 993,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 334 546,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter for borettslaget følger vedlagt salgsoppgaven.

Vi oppfordrer alle til å gå nøye gjennom disse, da de sier noe om hvordan borettslaget er organisert – herunder vedlikeholdsansvar, dyrehold, mulighet for utleie mm.

Husordensregler følger også vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved spørsmål

Dyrehold
Borettslaget har egne regler for husdyrhold. Dette er søknads pliktig. Reglene følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring
IF forsikring
Polisenr. SP0000587913

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 8 900 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, og fremstår som velholdt og pent opparbeidet med grøntarealer og asfalterte internveier. Det er felles parkeringsplass rett utenfor bygget, samt mulighet for elbillading i borettslaget. På borettslagets eiendom er det etablert hyggelige sittegrupper til felles bruk, i tillegg til en innbydende lekeplass.

Adkomst
Fra Skiens sentrum kjører du mot Falkum og følger skilting mot Skagerak Arena. Ta av inn på Hans Holtas veg og følg veien frem til nr. 23A. Eiendommen er tydelig merket. Det er felles parkeringsplasser i borettslaget. Det vil bli skiltet til fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hans Holtas veg 23A har en attraktiv og sentral beliggenhet på Falkum i Skien, med kort gangavstand til Skagerak Arena (Odd stadion), dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 og apotek. Du har også Europris og Tinholdt i gangavstand.
Leiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje, med innglasset balkong vendt mot syd.
Området er både sentrumsnært og lett tilgjengelig, med kort vei til Skiens koselige sentrumsgater med et variert utvalg av butikker, kjøpesentre, kafeer, restauranter og kulturtilbud. Området har gode bussforbindelser med holdeplass langs J.A. Schneiders veg, med hyppige avganger til sentrum og øvrige deler av Grenland.

Bebyggelse
Området er hovedsakelig bebygd med lave boligblokker og småhusbebyggelse, og fremstår som et veletablert og attraktivt boligområde. Bebyggelsen er ryddig og godt tilpasset grønne fellesarealer, noe som gir et trivelig og luftig preg. Området er rolig og barnevennlig, med nærhet til servicetilbud, idrettsanlegg og sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Schneiders veg: Linje M2, M2N, 0.2 km
Skien stasjon: Linje RE11, RX11, R55, 1.2 km

Skoler og barnehager
Falkum barnehage: 0.3 km
Duestien barnehage: 0.9 km
Lundedalen barnehage: 1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 2.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 2.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 0.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 0.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 0.7 km
Skien videregående skole 3.1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.11.1958. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id 2021007
Navn Kommuneplanens arealdel
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 14.11.2024

Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer Delareal 8 626 m
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavnH570
Delareal 8 900 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Delareal 8 900 m
BestemmelseOmrådenavnBybåndet
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Id 526
Navn Reguleringsplan for et område mellom Århusvn. og Lundedalen. (rev.av tidligere planer i området)
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 29.11.1984
Bestemmelser -
https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1249/526.pdf
Delarealer Delareal 95 m
Formål Kjørevei
Delareal 8 806 m
Formål Boliger

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/300/759:
19.08.1957 - Dokumentnr: 1764 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4003 Gnr:300 Bnr:4570
I TILLEGG UTSKILT FRA BNR 4560

01.01.2020 - Dokumentnr: 1153590 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:759

01.01.2024 - Dokumentnr: 549418 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:759

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 850,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 976,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
Boligsalgsrapport
Selgers egenerklæring
Kommunale opplysninger
Grunnkart
Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. mai 2026

Ansvarlig megler
Sondre Henriksen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92846438

Megler
Lilli Stenhaug-Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Tlf. 47759774

Meglerforetaket
Nordvik Larvik
Kongegata 26
3256 LARVIK
Juridisk navn: Eiendomsmegler Henriksen & Sølyst AS
Org. nr.: 823761902

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hans Holtas veg 23B

Nabolaget Nordre Falkum - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	6 min 2.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	7 min 2.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min 3.1 km

Offentlig transport

Schneiders veg Linje M2, M2N	2 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

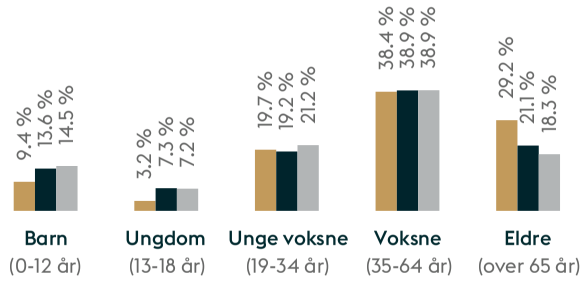
Barnehager

Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.3 km
Duestien barnehage (1-6 år) 142 barn	10 min 0.9 km
Lundedalen barnehage (1-6 år) 50 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Falkum	8 min
Rema 1000 Falkum	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Falkum	1 563	1 072
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Falkum Barnehage - aktivitetsf...	3 min
Stevneplassen hall	5 min
Family Sports Club Sprek Friti...	8 min
SKY Fitness Skien	20 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Hans Holtas veg 23 B, 3723 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 759
Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20641-1792 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** UA3114

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thorbjørn Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.
Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje i en blokk med 3 etasjer. Blokk. Leiligheten har tilkomst fra felles trappegang.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2026 Malt alle vegger og tak.
2026 Skiftet gulv i gang og kjøkken.
2022 Skiftet dusjkabinett.

Det har tidligere vært vannlekkasje fra leiligheten i 2. etg. Vann rant da ned i vegger og tak på kjøkken og bad.
Utbedringsarbeider ble utført av fagfolk. Vannlekasjen var i 2025. Det gjenstår å skifte to lister på vegg opp mot tak.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og holder gjennomgående normal god standard. Det er i senere tid utført flere oppgraderinger, herunder maling av vegger og tak, utskiftning av gulv i gang og kjøkken, samt utskiftning av dusjkabinett. Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig knyttet til normalt vedlikeholdsbehov, alder, manglende dokumentasjon og enkelte bygningsmessige avvik. Dette gjelder blant annet justering av vindu på soverom, lokale fuktskjolder/svertesopp mot yttervegg, forhold rundt pipe, manglende dokumentasjon på membran på bad, begrenset inspeksjonsmulighet av sluk, mindre skader på sanitærutstyr og servantskap, samt fuktrelaterte svellinger på kjøkkeninnredning og benkeplate.

Det opplyses om tidligere vannlekkasje fra leiligheten i etasjen over i 2025, hvor vann rant ned i vegger og tak på kjøkken og bad. Eier opplyser at utbedringsarbeider ble utført av fagfolk. Ved befaringen ble det ikke registrert forhold som tyder på aktive lekkasjer, men enkelte overflater viser tegn til tidligere fuktpåvirkning og kondensproblematikk.

Det elektriske anlegget er kun kontrollert på et forenklet nivå i henhold til forskrift til avhendingslova. Det opplyses om enkelte arbeider utført ved egeninnsats, og det anbefales at disse kontrolleres av autorisert elektroinstallatør.

Samlet sett vurderes leiligheten å være i normal teknisk stand ut fra alder og byggeskikk, men det må påregnes enkelte vedlikeholds- og oppfølgingstiltak. Videre oppfølging av registrerte avvik og forebyggende vedlikehold anbefales for å opprettholde bygningens tekniske standard og redusere risiko for fremtidige skader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten er utvendig kledd med pussede murfasader. Taket er tekket med dobbeltrommet betongstein. Takrenner og nedløp i lakert stål.

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er utvendig beslått med aluminiumsbeslag

Vinduene er fra 2014

Til leiligheten er det en lakert inngangsdør mot felles trappegang. Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.

Leiligheten har terrassedør med glassfelt. Døren er fra 2014

Til leiligheten er det en 9 m2 innglasset terrasse med tilkomst fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv. Malt strie, malt panel og malt mur på vegg og slette malte flater i tak.
Leilighetens innvendige overflater er malt i 2026.
Gulv i gang og på kjøkken er skiftet i 2026.

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Leiligheten har en mursteinspipe, innvendig pusset og malt. Det er ikke montert ildsted til pipen.

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenene tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har vann og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

Oppvarming.
Elektrisitet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

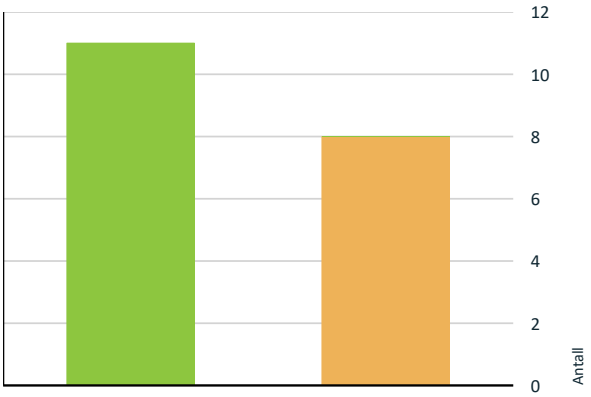
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra planløsningen.
Avvikene er av begrenset art.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Standard
Leiligheten holder normal god standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med tre-lags glass. Vinduene er utvedig beslått med alu. beslag

Vinduene er fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu på soverom subber noe mot nedkant av karm, og er noe vanskelig å åpne/lukke med vrider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet på soverom bør justeres slik at det ikke subber mot nedkant av karm, og vrideren fungerer som den skal.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje på vinduet og redusert funksjonalitet, samt risiko for at vinduet ikke kan lukkes eller åpnes tilfredsstillende.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Til leiligheten er det en lakert inngangsdør mot felles trappegang.
Døren er brann og lydklassifisert B30 og 35db.

Tilstandsrapport



Inngangsdør med brann og lydklassifisering B30 og 35 db.

TG 1 Terrassedør.

Beskrivelse

Leiligheten har terrassedør med glassfelt.
Døren er fra 2014

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Til leiligheten er det en 9 m2 inn glasset terrasse med tilkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leilighetens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv. Malt strie, malt panel og malt mur på vegg og slette malte flater i tak.

Leilighetens innvendige overflater er malt i 2026.
Gulv i gang og på kjøkken er skiftet i 2026

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan forekomme noe fuktskjolder og svertesopp på enkelte overflater mot yttervegg. Dette skyldes ifølge eier kondens. Forholdet har blitt vurdert av fagfolk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å utbedre årsak til fuktskjolder og svertesopp på overflater mot yttervegg, for å hindre videre utvikling av fuktskader og soppvekst.

Dersom årsaken er kondens, bør det vurderes tiltak for å bedre ventilasjon og redusere fuktbelastning, da dette kan føre til dårlig inneklima og skade på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate med fuktskjolder.



Referansepunkt for fuktmåling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 10mm gjennom hele rommet i stue.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 5mm gjennom hele rommet på soverom.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon av etasjeskiller.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har en mursteinspipe, innvendig pusset og malt. Det er ikke montert ildsted til pipen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sannsynlig at siden av pipen som vender mot kjøkken er tildekket av plater eller benkeskap. Før det monteres ildsted bør forholdet sjekkes av branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alle fire sider av teglsteinspipen må gjøres synlige i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av at pipevanger ikke er synlige eller tildekket, er at det ikke er mulig å kontrollere pipens tilstand, noe som kan medføre økt risiko for skjulte skader, sprekker eller brannfare.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leilighetens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin i rommet.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og vegg, og malt panel i tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

TG:2 settes med bakgrunn i at vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er lukket dusjkabinett i rommet. Dette gjør at vindu og vinduskarmer ikke blir direkte utsatt for fukt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1.100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv.
Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under dusjkabinett er kun delvis inspisert. Dette fordi dusjkabinettet ikke kunne flyttes tilstrekkelig for tilkomst til sluk.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor ikke kjent eller dokumentert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende inspeksjon av membran og sluk vil utgjøre en risiko for at det kan være avvik i utførelsen eller knyttet til slukløsningen som ikke er blitt oppdaget. Dette kan være avvik som kan påvirke konstruksjonen negativt.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse av membran for å avklare risiko for lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om tetthet og eventuell levetid på våtrommet.

Feil utførelse og utettheter i membranen kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe krakelering i porselen i vask.
Det er noe svelling på siden av servantskap.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vasken fungerer med avviket. Avviket er av kosmetisk art.



Krakelering i porselen i vask.



Svelling på siden av servantskap.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.
Eier opplyser at det kan forekomme kondens i vindu om ikke ventilasjonen brukes.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi vegger i våtsone er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenene tilkomst fra gang.
Kjøkkeninnredning med malte speilfronter, laminat benkeplate, stål opppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.
Det er fliser mellom benkeskap og overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svelling i underkant av benkeplate. Svelling skyldes påkjenning av fukt og damp.
Kjøkkeninnredning har normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre skjøten på benkeplaten for å hindre videre fuktinntrengning og svelling.
Dersom svellingen utvikler seg, kan det bli nødvendig å skifte ut benkeplaten, noe som vil medføre økte kostnader og redusert levetid på innredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannrør i plast.
Tilstandsgrad TG:1 sette med bakgrunn i observerte nyere vannrør med god restlevetid.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast.
Avløpsrørene er fornyet i senere tid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

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 forenklede 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

Leiligheten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Oppvarming.
Elektrisitet.

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.
   1957

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Det er montert noen koblingsbokser og taklampe på kjøkken, og spotter på bad. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

   Elektriske arbeider som er utført ved egeninnsats av eier uten fagkompetanse, kan medføre avvik i koblingene som kan forårsake brann eller andre forhold som kan være farlige for liv og helse. Det anbefales å få komponentene kontrollert av en autorisert installatør.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Sikringsskap

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66	8	9	83	
SUM	**66**	**8**	**9**		
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, stue, to soverom, kjøkken	To boder i kjeller.	

Kommentar

Leiligheten ligger i 1. etg. og har tilkomst fra felles trappegang.
Leiligheten har en planløsning over et plan.

Gang 4,3 m2
Bad 5,4 m2
Stue 21,8 m2
Kjøkken 10 m2
Soverom 9,4 m2
Soverom 12 m2
Bod 1,2 m2

Til leiligheten er det to boder i kjeller og en bod på loft.
Bod i kjeller 4 m2
Bod 4,2 m2

Bod på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er noe avvik fra planløsningen. Avvikene er av begrenset art.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Hege-Iren Enoksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	759		0	8900 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hans Holtas veg 23 B

Hjemmelshaver
Falkum Iv Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FALKUM IV BORETTSLAG	948497336			Enoksen Hege-Iren

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med blokk og tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Hans Holtas veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UA3114

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hege-Iren Enoksen	9578-5997-4-456899	2026-05-06 12:44:25

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
17-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Holtas veg 23B, 3723 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Larvik

Selgere
Hege-Iren Enoksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sp0000587913
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ocab etter vannlekkasje. Tørking av tak og vegg. Satt i nye fliser på aktuelt område og malt tak

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Kan være en del kondens som legger seg som råte i vinduet om man ikke bruker viften godt nok ev ha lufting når man dusjer.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Skade på fasade ute etter at brøytebil kjørte inn i veggen. Skal være fikset

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært behandlet for skjeggete på bad.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Etter kondens på soverom

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 17-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hege-Iren Enoksen	**2026-05-06**

Identifikasjon

Hege-Iren Enoksen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hans Holtas veg 23B, 3723 SKIEN**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292167**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **164494152**
Gårdsnummer **300**	Bruksnummer **759**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 126 kWh**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Falkum IV borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 17:00 - GBBL Skien: Kantine.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Vedtak:
Antall andeler til stede: 9
Antall godkjente fullmakter: 0
Fra GBBL: 2

Møtet ble åpnet av: Atle Eika

1.2 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Pernille Borgersen

Referent: Atle Eika

1.3 Valg av protokollunderskrivere

To eiere velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:
Protokollunderskrivere:

Paul Arild Karlsen

Ida F. Berg

1.4 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble sendt ut den __08___._04____ 2026. Innkallingen ble godkjent.

1.5 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Årsmelding fra styret

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent.

3. Årsregnskap

Vedtak:
Regnskapet viser disponible midler på kr __1 078 051_____. Regnskapet ble godkjent.

4. Godtgjøring til styret

Godtgjøring fastsettes for perioden fra forrige generalforsamling.

Vedtak:
Leder: 69 060,-

Styremedlem: 12 085,-

Styremedlem: 12 085,-

Styremedlem: 12 085,-

Styremedlem: 12 085,-

Varamedlem: (500,-)

5. Valg

5.1 Valg av styre iht. vedtektene

Disse er på valg:

Britt L. H. Andreassen

Paul Arild Karlsen

I tillegg ønsker følgende styremedlem å trekke seg:

Ida F. Berg

Vedtak:
Etter valget består styret av

Leder: Atle Eika

(x) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Britt L. H. Andreassen

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Paul Arild Karlsen

( ) Ikke på valg. (x) Gjenvalgt. ( ) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Anita Jacobsen (ett år)

( ) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. (x) Ny.

(x) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

Styremedlem: Kristoffer E. Olsen

(x) Ikke på valg. ( ) Gjenvalgt. ( ) Ny.

( ) Enstemmig valgt. ( ) Valgt med _____ mot _____ stemmer.

1. varamedlem: Daniel Myhra

2. varamedlem: Ida F. Berg

5.2 Valg av delegat og varadelegat

Delegater har stemmerett på GBBLs generalforsamling, som avholdes den 09. juni 2026, kl. 18.00 på Ibsenhuset i Skien .

Vedtak:
Delegat: Atle Eika

Varadelegat: Kristoffer E. Olsen

5.3 Valg av revisor

Boligselskapet har i dag avtale med Ernst & Young (EY) som revisjonsselskap. EY har inngått avtale med Cedra som innebærer overdragelse av den delen som betjener små og mellomstore bedrifter fra EY til Cedra. EY skiller ut den solgte delen i nytt selskap TC Newco Norway IV AS. TC Newco Norway som et heleid datterselskap av EY forventes deretter å bli overdratt til Cedra 01.07.2026.

Vedtak:

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor.

TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Norge AS 1. juli 2026.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å etablere kundeforholdet med TC Newco Norway IV AS på vegne av boligselskapet, inkludert signering av engasjementsavtale og dertil tilhørende handlinger.

Årsmøtet/generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS.

Forretningsfører v/daglig leder gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

6. Innkomne forslag

6.1 6.1. Vedtektsendring forretningsadresse

Som følge av fusjon mellom Skien-, og Porsgrunn Bamble og Borgestad boligbyggelag, 1.1.2025 er nå forretningsadressen i Porsgrunn kommune. Formelt må dette vedtas av det enkelte borettslags generalforsamling. Samtidig ble boligbyggelagets navn endret til Grenland Boligbyggelag.

Gjeldene ordlyd;

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

Vedtak:

1-2 Forretningsadresse, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningsadresse i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Grenland boligbyggelag som er forretningsfører.

6.2 Tiltak for å få bukt med problemer knyttet til måker

Iverksette tiltak for å holde måkene borte fra leilighetene og områdene rundt. Av foreslåtte tiltak nevnes følgende:

- Fuglenett
- Årlig fjerning av gamle reir på tak og piper
- Fuglepigger
- Fuglewire eller elektriske skinner

Forslaget er innmeldt av Sindre Solberg Opsahl, Lindemans gate 15.

Vedtak:

Det prioriteres å ikke iverksette tiltak mot måkene.

Protokoll for Falkum IV borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Pernille Borgersen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Atle Eika (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Paul Arild Karlsen (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Ida Finquist Berg (sign.)	22.04.2026

Boligopplysninger:

Falkum IV borettslag
Hans Holtas Veg 23 B
3723 SKIEN

Vår ref.: 1019/548
Type: Borettslag
Eiere: Hege Enoksen

Organisasjonsnr: 948 497 336 **Andelsnr:** 32

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 830**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld	1 251
	FELLESKOSTNADER	4 307
	Renter fellesgjeld	792
Tilleggsytelser:	ANDEL RENGJ.	130
Objekt:	Lading plug-in hybrid (1021 - 13)	100
	Lading EL-bil (1021 - 6)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	187 341	Gjeld siste årsoppg.:	191 461
Klient ajourf. lån:	11 240 477	Klient gj. s. årsoppg.:	11 487 691

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26107364209, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 28.04.2026: 11 196 047
Andel av saldo: 186 601
Første termin/første avdrag: 28.12.2021 (siste termin 28.09.2036)

Lånenummer: 25517647775, Sparebank 1 Sør-Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 4.94% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 28.04.2026: 44 430
Andel av saldo: 741
Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2026)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Atle Eika
Adresse: Hans Holtas veg 25 A
Postnr/-sted: 3723 SKIEN
Telefon: Mob.: 48259816
E-post: svennevig.kristin@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	191 461	Andre inntekter:	497
Annen formue:	17 993	Utgifter:	10 632		

7: Pålydende

Pålydende:	25	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	32	Partialobligasjonsnr:	32

Boligopplysninger:

Falkum IV borettslag	**Vår ref.:**	1019/548
Hans Holtas Veg 23 B	**Type:**	Borettslag
3723 SKIEN	**Eiere:**	Hege Enoksen
Organisasjonsnr: 948 497 336		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1958		
Gårds/bruksnr:	300/759, 300/758		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10464

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587913

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1958	Første innflytting:	01.01.1958	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BRA	77		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	BRA-I	65
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3-roms leilighet	P-rom	65
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Areal som er oppgitt i boliginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikke benyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen.

PERIODISK VEDLIKEHOLD
2005 : Rehabilitering av borettslagets bad og røropplegg
2015 : Utskifting av vinduer og balkongsdører i borettslaget.
2022: Asfaltering og rørrehabilitering.

SIKRINGSORDNING:
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

VASKETILLEGG
I tillegg til felleskostnader betales kr 130 pr.mnd. til rengjøring av fellesarealer.

KABEL TV/INTERNETT
Borettslagets kabel tv og internett leveres av Telenor Norge AS, og er inkludert i felleskostnader.

Annen informasjon:

Falkum IV borettslag

REGLER FOR HUSDYRHOLD.

1. Beboere som planlegger å anskaffe husdyr og nye beboere som ønsker å ta med seg husdyr skal søke styret om skriftlig tillatelse før husdyret kan tas inn i laget. Søknaden skal være begrunnet og det oppgis hva slags husdyr det dreier seg om og eventuelt hunderase. Styret forbeholder seg rett til å nekte "store og farlige" hunderaser.

2. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og andre bestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område.

3. Spesielt for katter:
   Båndtvang gjelder også katter slik at de må holdes 100 % innendørs hvis eier mener at halsbånd er uakseptabelt.

4. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener i bed o.l. må fjernes omgående.

6. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, f.eks. skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

7. Dersom et husdyr blir avlivet eller på annen måte kommer bort, må det søkes om ny tillatelse.

8. Dyreeier må godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig.

VEDTEKTER

for Falkum IV borettslag, org nr. 948497336

tilknyttet

Skien Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10.03.1958.
Endret på generalforsamling den 31.01.1962, den 08.04.1987, den 26.05.1997 den 02.05.2005 og den 18.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Falkum IV borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Skien kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Skien Boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjonskanaler

(1) Styret avgjør hvordan meldinger og informasjon gis til andelseierne. Meldinger og informasjon skal gis på en sikker og hensiktsmessig måte.

(2) Der borettslagsloven, vedtektene eller ordensreglene krever at meldingen eller informasjonen skal gis skriftlig, kan styret og andelseier bruke skriftlig elektronisk kommunikasjon. Andelseier kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Om andelseier skal sende meldinger elektronisk, må vedkommende bruke den adressen/kanalen som styret har fastsatt at skal brukes til dette formålet, for eksempel epost, melding via telefonapplikasjon eller nettportal.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 25,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert (e) til Skien Boligbyggelags generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/759
Adresse: Hans Holtas veg 23B
Utskriftsdato: 28.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

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



Utskriftsdato: 28.04.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581148

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	759	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hans Holtas veg 23B, 3723 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 8 626 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 8 900 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 8 900 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal	628 m^2
	KPHensynsonenavn	H320
	KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	526
Navn	Reguleringsplan for et område mellom Århusvn. og Lundedalen. (rev.av tidligere planer i området)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.11.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1249/526.pdf
Delarealer	**Delareal** 95 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 806 m^2 **Formål** Boliger

~~312-313-314-~~316-~~317~~/57.

TH/My.

Firma Buer og Ballestad,

Skien.

Oppf. av 5 stk. 3 etasjes boligblokker
a 12 leiligheter, Lindemannsvei 38, 40 og Krögersvei 8, og 9 og
2 stk. i Hans Holtasvei.

Deres byggemeldinger av 27/5-d.å. med begn. ble behandlet i bygningsrådets möte den 28. ds.

Vedtak:

Den endrede bebyggelsesplan for kvartalet godkjennes. Bygningene tillates oppført som anmeldt på flg. vilkår:

I kjeller må innredes forskriftsmessig tilfluktsrom for 30 personer (bygningens beboere). Alt arbeide må utföres i nöye samsvar med byggeforkriftene, bl.a. må döråpninger til kjeller og loft dekkes med selvlukkende branndör 30. Innvendige dörer til trapperom skal allers være i massiv utförelse. Gesimser skal utföres i brannfast materiale. Murmester Helge Buer godkjennes som ansvarshavende for arbeidet.

Beplantningsplan og garasjeplan forutsettes innsendt til godkjenning senere. Innl. av vann-og uttrekkaledninger må anm. særskilt til byingeinören i Skien.

Bygningsrådet i Skien, den 28. juni 1957.

Jens Per Jensen

Torelf Hovi.

20-9-57. Inspeksjon. Byggegrava er tatt ut og grunnmur støpt.

24-10-57. Inspeksj. Bygget er murt opp og forskalet ~~for~~ og armert for 3. etg. golv.

1. og 2. etg. golv er støpt tidligere

og muring av ytterveggen i 3. etg. påbegynt.
25 cm. tykke V-tangleblokker.
4-2-58. Inspeksjon. Loftsgolvet er skjønt og takspærer reist. P.t. påbegynt legging av takbordene 7/8" rupanel.
15/6-58. Inspeksj. Det er ikke gjort siden sist.
30/6-58. Inspeksjon Vegger innvendig er ~~ferdig~~ ogsvmurt men innredn. er ikke påbegynt enda.
23/9-58. Inspeksjon. Innredningsarbeidene er nå nå det nærmeste ferdig og malerarbeidet påbegynt.
3/12-58. Ferdigbefaringsbesiktigelse m/ ansv. f.
Bygningen er ferdig og ferdigattest utskrevet.
~~3/12~~ 58 ferdigattest sendt

544/58
523.
TH/MF.

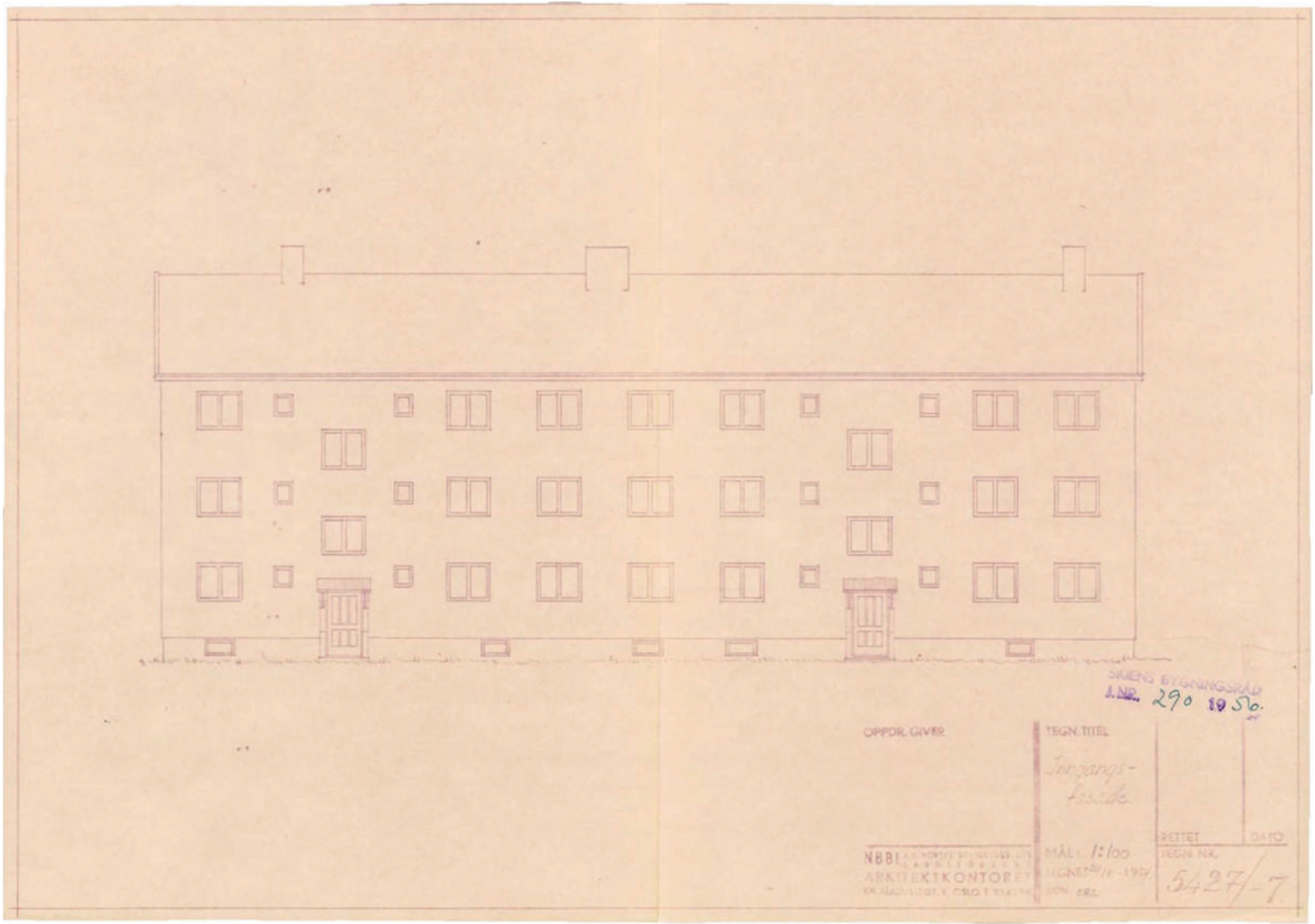
Firma Buer og Ballestad,
S k i e n.

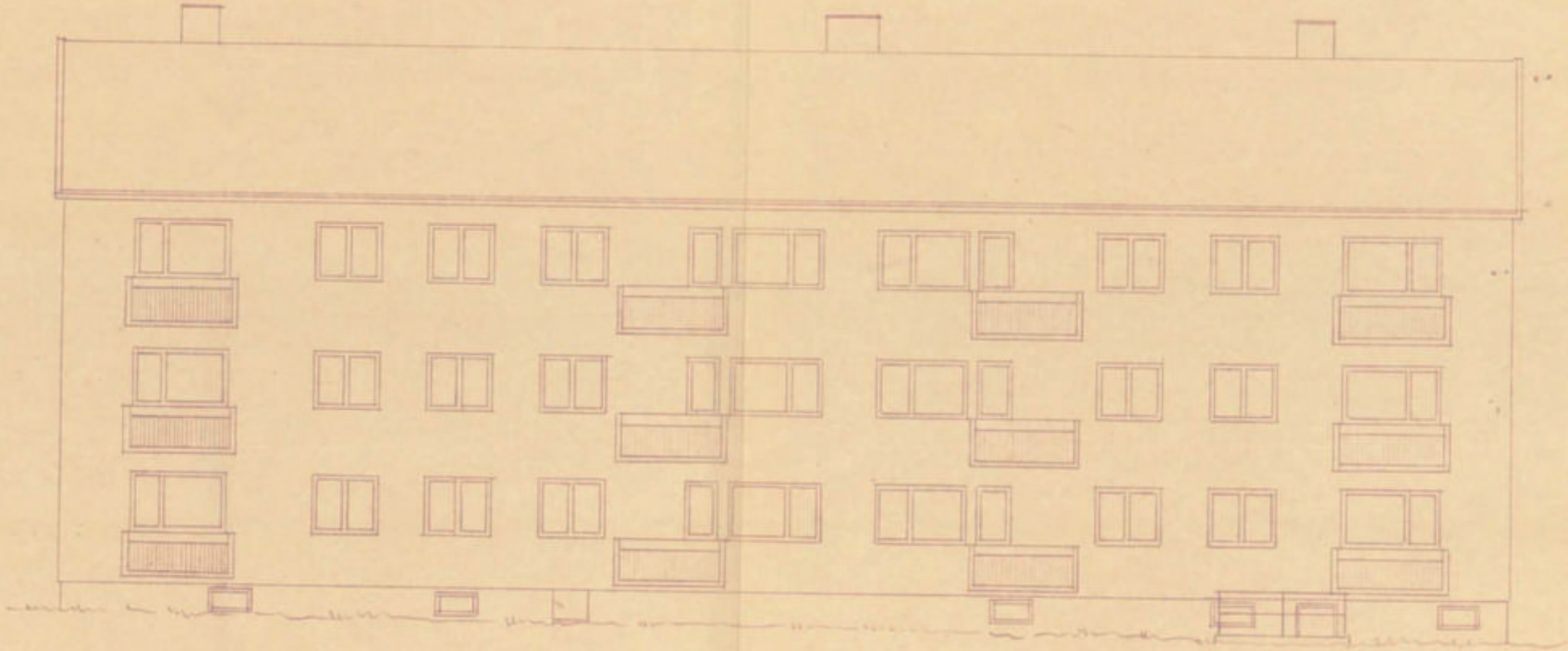
Herved meddeles tillatelse til å ta i bruk boligblokk, 3 etasjer med 12 leiligheter, Hans Holtasvei 13, tilh. Skiens Bolig- og Byggelag, midlertidig. De resterende arbeider må være ferdig innen 1/11-58.

Bygningssjefen i Skien, den 26. sept. 1958.

Jens Per Jensen

Toralf Hovi.


SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 290 1956
OPPDR. GIVER
TEGN. TITEL
Inngangs-
fasade
RETTET
DATO
NBBL
ARKITEKTKONTORET
MÅL: 1:100
TEGN. NR.
5427/-7



SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 29019 56.

OPPDR. GIVER

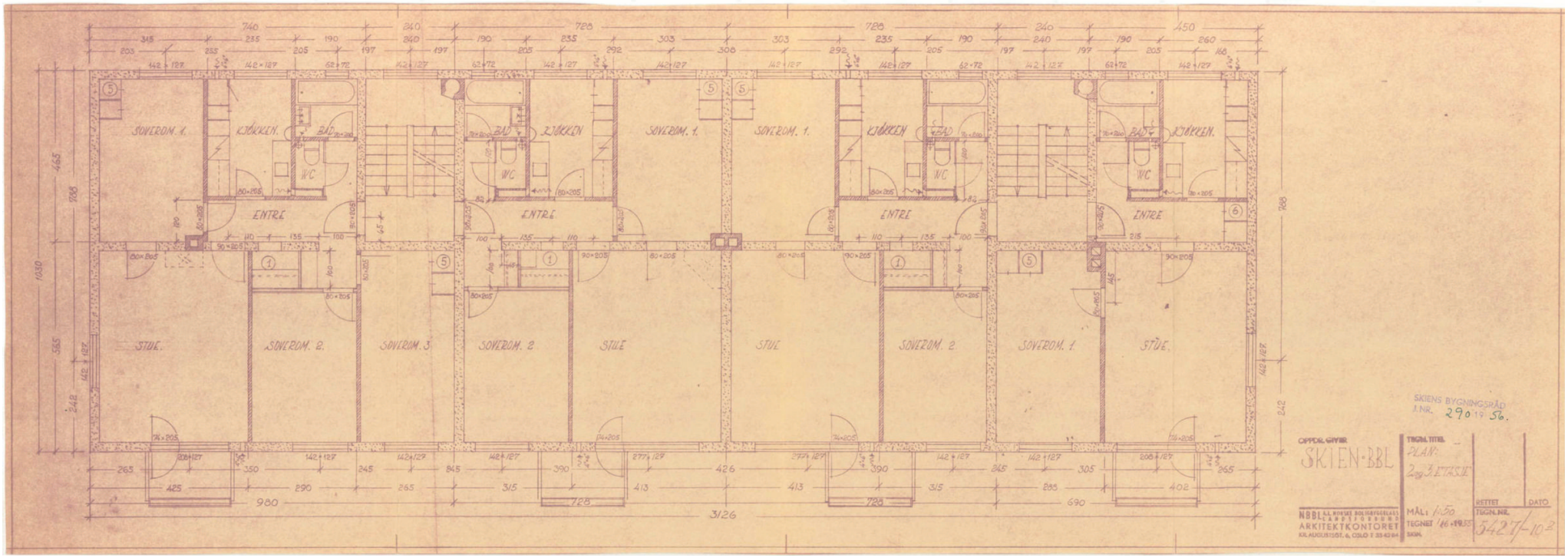
TEGN. TITEL
bolig-
hus

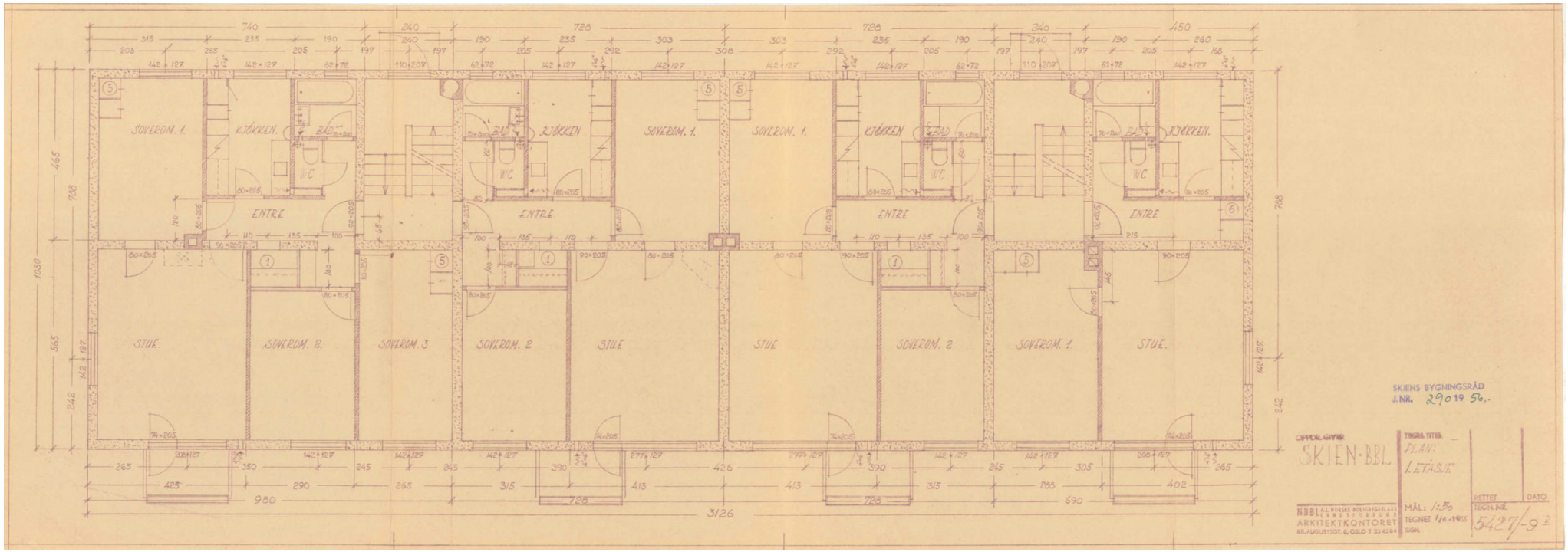
RETTET DATO

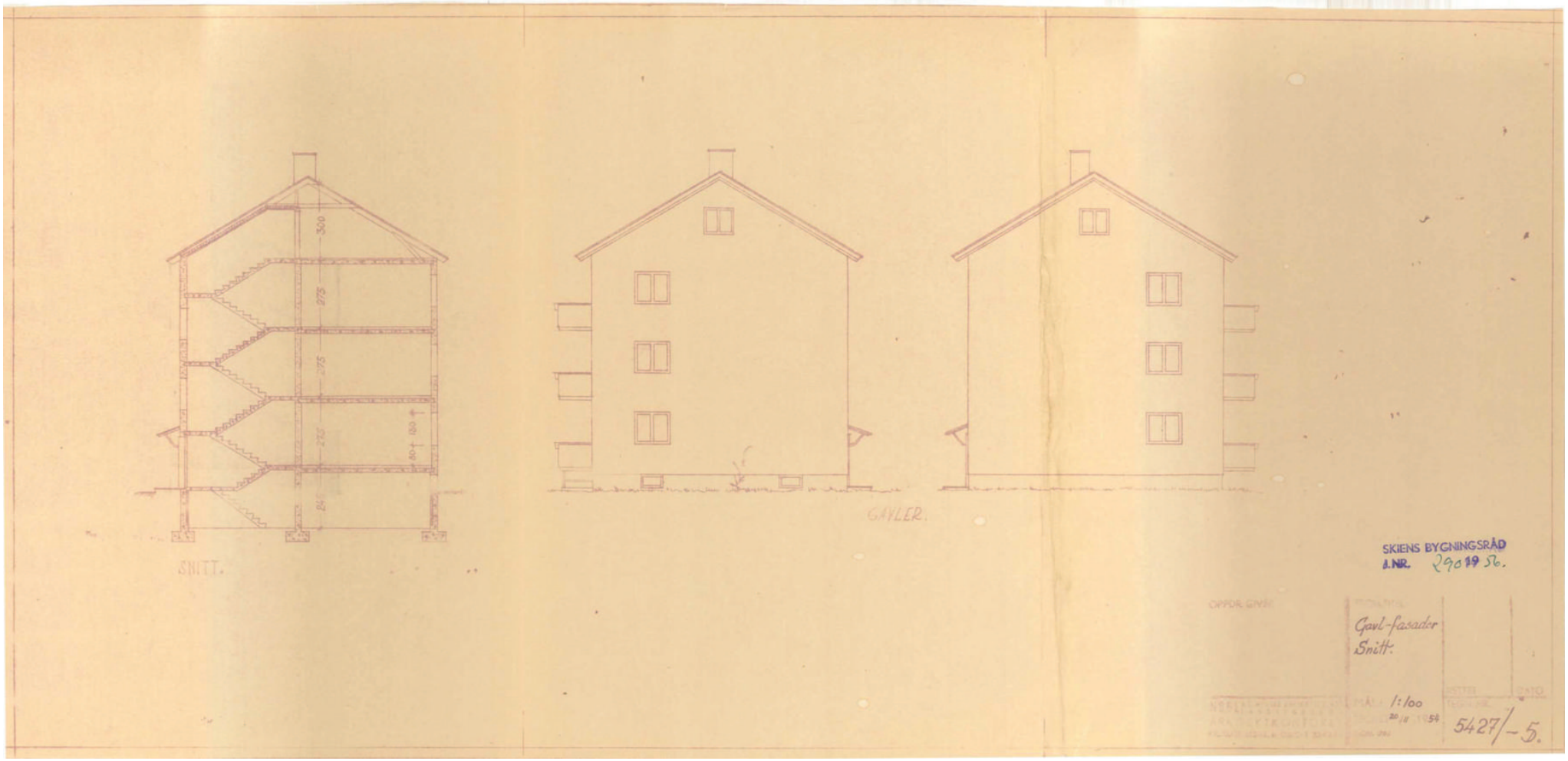
NOBL
ARKITEKTKONTORET
KR. AUGUSTSGT. 6, OSLO T

MÅL: 1:100
TEGNET 2/6-1956
SJØM. A.R.S.

TEGN. NR.
5427-6


SOVEROM. 1.
KJØKKEN
BAD
WC
ENTRE
STUE
SOVEROM. 2.
SOVEROM. 3
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 29019 56.
OPPDR. GIVER
SKIEN·BBL
TEGN. TITTEL
PLAN:
2og3 ETASJE
MÅL: 1:50
TEGNET
SKJ.NR.
5427/-102
ARKITEKTKONTORET


SOVEROM. 1.
KJØKKEN
BAD
W.C.
ENTRE
STUE.
SOVEROM. 2.
SOVEROM. 3
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 29019 56.
OPPDR. GIVER
SKIEN-BBL
TEGN. TITEL
PLAN:
1. ETASJE
NBBL
ARKITEKTKONTORET
MÅL: 1:50
TEGNET 1/6-1955
SIGN.
TEGN. NR.
5427/-9


SNITT.
GAVLER.
SKIENS BYGNINGSRÅD
J.NR. 2903 19 56.
Gavl-fasader
Snitt.
1:100
5427/-5.

ambita

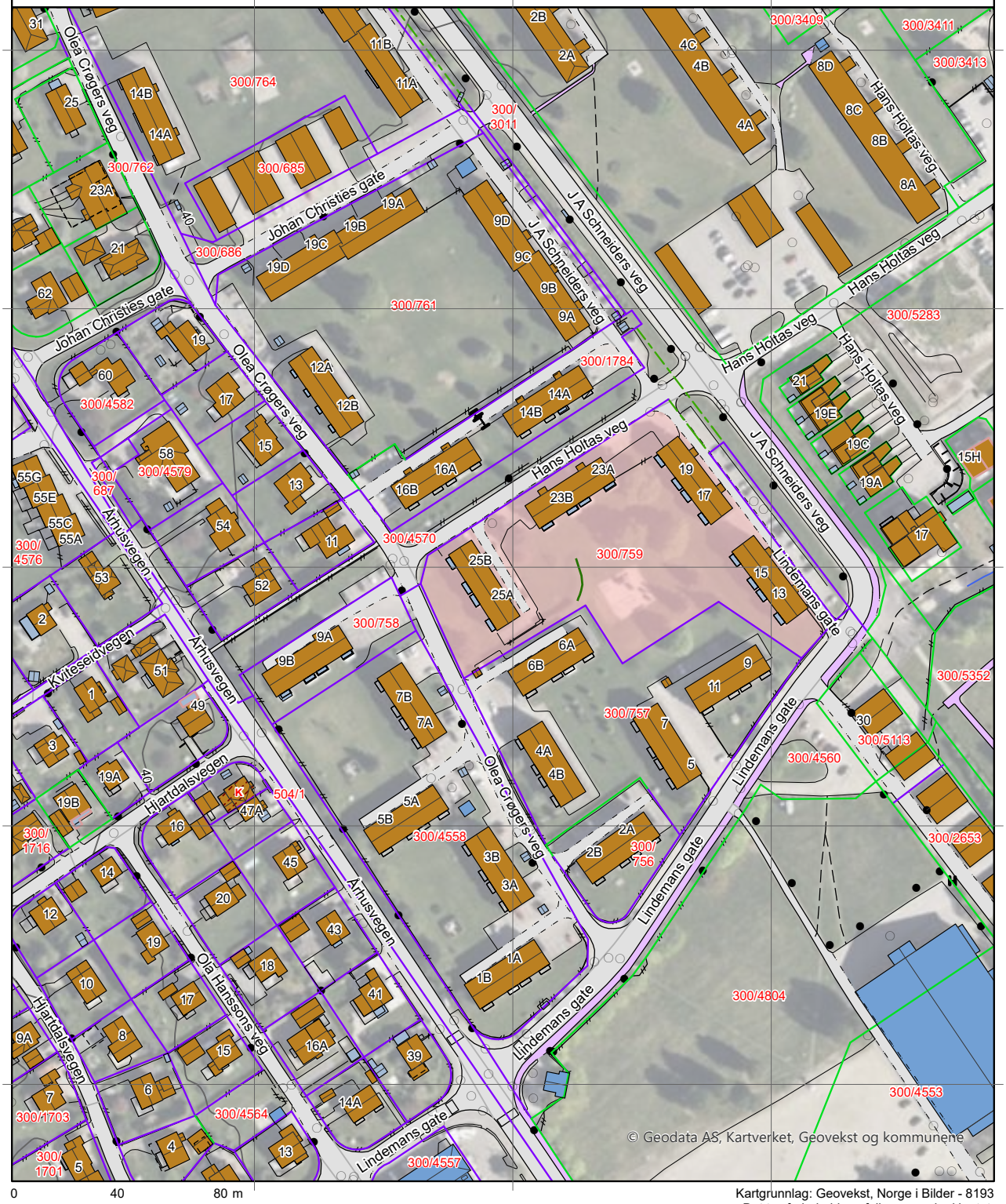
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/759/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.4.2026



0 40 80 m

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

ambita

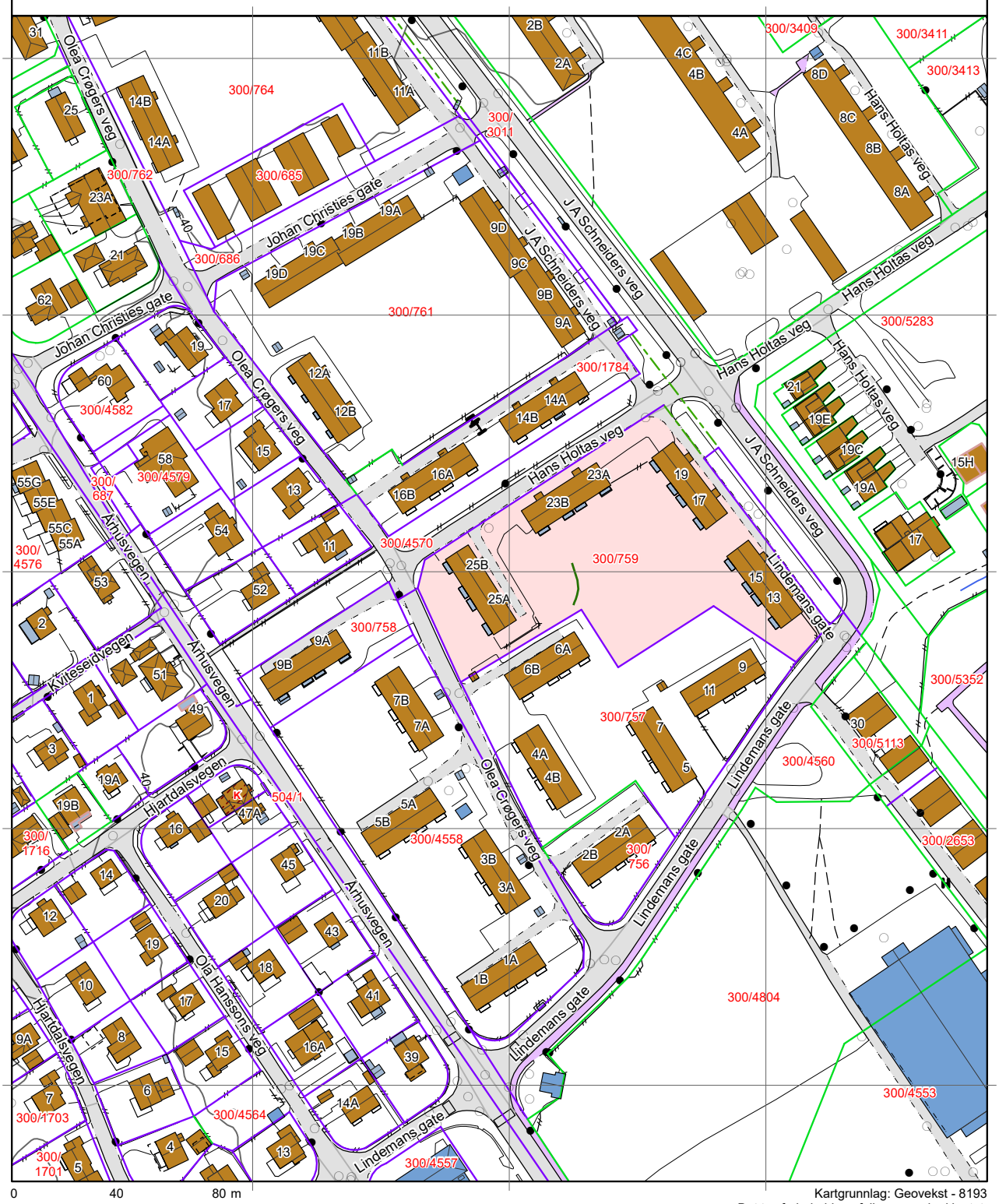
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/759/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:2000
Dato: 28.4.2026



0 40 80 m

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

Tegnforklaring



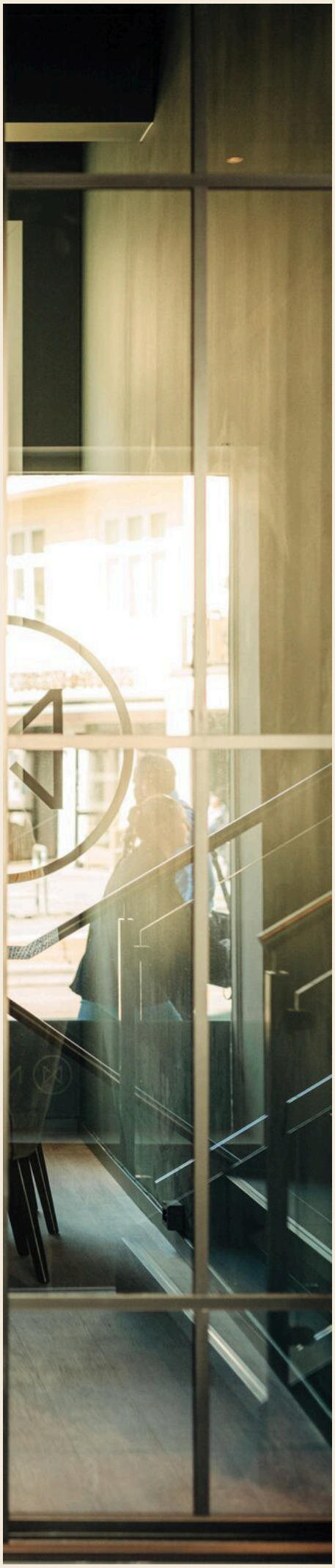
Velkommen til

Nordvik Larvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Larvik, Stavern, Helgeroa, Nevlunghavn, Kvelde, Svarstad og Sandefjord godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Kongegata 26, 3256 LARVIK
larvik@nordvikbolig.no
900 28 491

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 17-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Holtas veg 23B 3723 SKIEN
Matrikkel: Gnr 300, bnr 759 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lilli Stenhaug-Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig / Kontorsjef
Nordvik Larvik
l.gundersen@nordvikbolig.no
477 59 774



Sondre Henriksen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Larvik
s.henriksen@nordvikbolig.no
928 46 438

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: