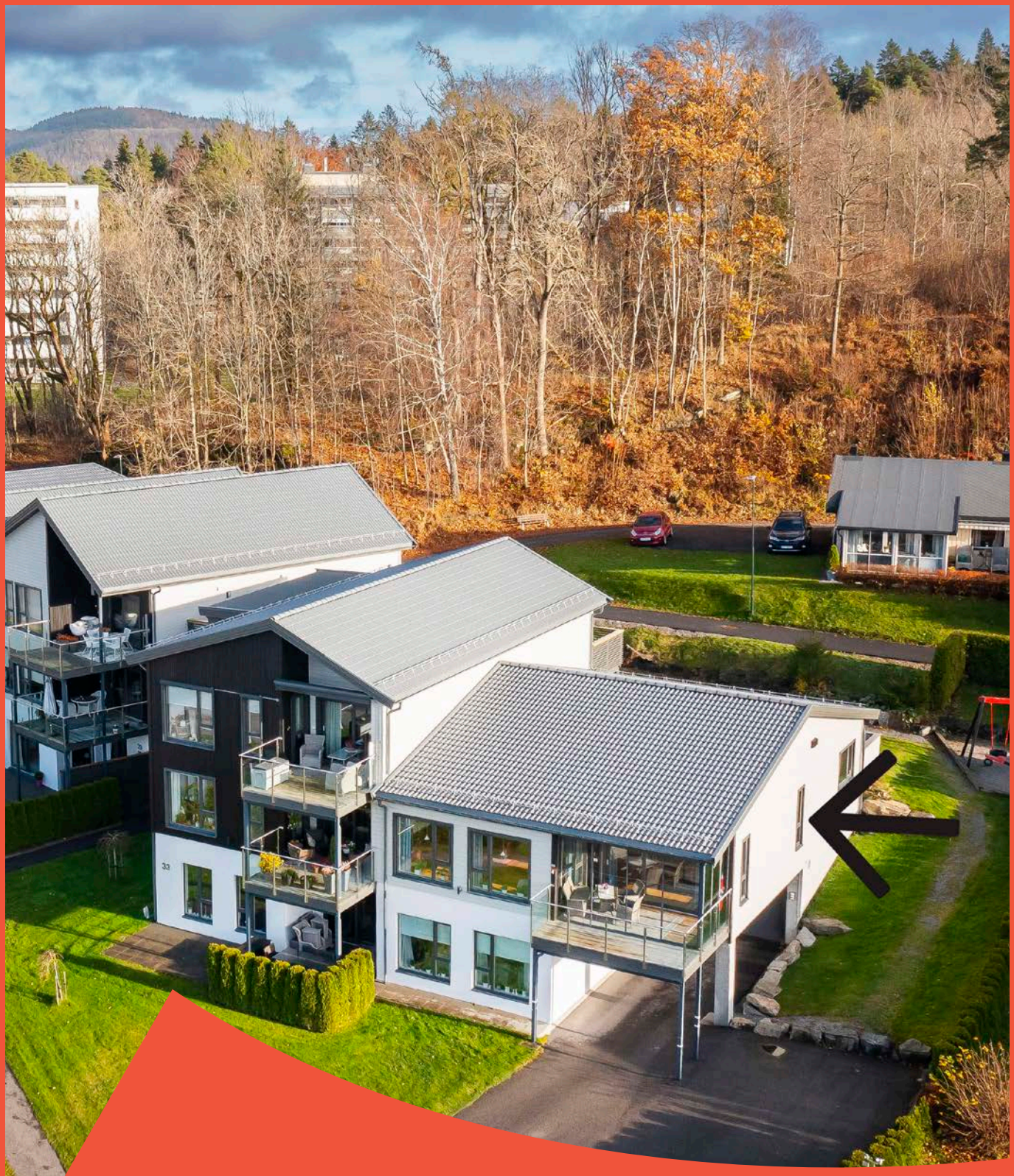


Buervegen 21,
3711 SKIEN

Prisantydning: kr 5 290 000,-

Eiendomsmegler Norge



Innholdsrik og koselig selveierleilighet med to soverom, to bad og solrike uteplasser. Heis, parkeringskjeller og utsikt

Adresse
Buervegen 21, 3711 SKIEN

Område
Borgeåsen

Prisantydning
kr 5 290 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 128 m²
BRA-e: 7 m²
BRA-b: 9 m²
BRA Total: 144 m²
Boligtype: Eierseksjon
Byggeår: 2016
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2122.3 m²

Omkostninger: kr 145 940,-
Totalpris: kr 5 435 940,-
Kommunale avgifter: kr 24 523,- per år
Fellesutgifter: kr 6 117,- pr. mnd.



Tina Vinje
Eiendomsmegler

Tlf.: 954 91 158
tina.vinje@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,

35 52 01 00



Buervegen 21,
3711 SKIEN

Dette nyere leilighetskomplekset består av til sammen ni store selveierleiligheter oppført i 2016. Boligen er en romslig og meget praktisk leilighet i en høy 1.etasje med adkomst fra bakkeplan. Leiligheten har en god planløsning med blant annet to romslige soverom, der hovedsoverommet har walk-in garderobe og eget, privat bad. For øvrig er det et stort kombinert gjestebad og vaskerom.

Kjøkken og stue ligger i åpen løsning i et stort allrom med store vindusflater mot nordvest. Her får du fin utsikt til jordene, og du kan følge solnedgangen fra stuen eller balkongen utenfor. Spesielt praktisk i denne boligen er loftet. På loftet har du mye ekstra lagringsplass, med direkte tilgang fra leiligheten.

Heis, samt parkering i garasjekjeller.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 75, bnr. 290, snr. 6, ideell andel 1/1
i Skien kommune.

Innhold
Boligen inneholder: Entré, 2 soverom, 2 bad, bod, kjøkken og stue.

Standard
Boligen er innholdsrik og har en jevnt over god standard. Her kan du flytte rett inn i en koselig bolig med en svært god planløsning.

Med inngang fra bakkeplan kommer du inn i entréen som har en praktisk skyvedørsgarderobe. Videre inn mot stuen er det store vindusflater mot Buervegen og jordene bortenfor, som slipper inn svært godt med dagslys.

Soverom I er romslig med god plass til dobbeltseng. Her står det også et praktisk garderobeskap. Her der det 1.stavs parkett på gulv og malt tapet, samt malt himling.

Soverom II har god størrelse og også god plass til dobbeltseng. Her er det en bod/Walk-in closet i tilknytning til soverommet.

Boligen har den sjeldne kvaliteten av å ha to store og gode bad.
Bad I er pent flislagt med flis med varme i gulv, flis på vegger og slett malt himling med downlights. Her er det lagt opp til badekar, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med glassvegger, toalett og en stor innredning med speil og høyskap.

Baderom II er og et romslig bad med flis med varme på gulv, flis på vegger og downlights i himling. Her er det dusjhjørne, toalett, og innredning med speil og høyskap.

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning. Her er det plass til stor spisestue i tilknytning til kjøkkenet. Lampe over spisebord. og små lamper i vindu i stue medfølger ikke.
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken, og en gjennomtenkt løsning. To overskap har glassfronter, ellers er det profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin og frittstående kjøl-/og fryseskap. Det er lagt plater på vegg under overskap for enklere rengjøring.

Det er mulighet til å lagre noe på loftet. Dette i tillegg til sportsbod i kjeller.

Utenom bad og soverom er det er vannbåren varme i gulv som er en behagelig og effektiv oppvarmingsmetode. Universalfilter til ventilasjonssystemet er nylig byttet.

Areal
BRA - i: 128 m²
BRA - e: 7 m²
BRA - b: 9 m²
BRA totalt: 144 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 128 m² Entré,/gang, 2 soverom, bod, 2 bad og stue/kjøkken.
BRA-e: 7 m² Bod
BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 03.11.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Følgende avvik har fått TG2:
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 1.etasje > Bad >Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utfylte punkter i egenerklæring:
Punkt: 5: Når boligen var ny, var det fuktighet i boden i kjelleren. Dette ble utbedret av utbygger.
Punkt 7: Fuktighet i bod i kjeller.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Hvitevarer på kjøkken.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Attraktiv plassering på Borgeåsen, en levende og populær bydel med et godt tilbud av servicetilbud, tur- og rekreasjonsmuligheter. Sameiet Buervegen Panorama er et moderne boligkompleks bestående av til sammen 9 boliger fordelt på de to bygningene med felles garasjekjeller.

Like over gaten for boligen er det velassortert Coop Extra dagligvareforretning med post i butikk, samt Vitus apotek. Borgeåsensenteret som det kalles har også blomsterforretning, kafé og bruktbutikk, i tillegg til legesenter og fysioterapi. Kort og trygg vei til Buerflata barnehage og Buer skole.

Skal du til Porsgrunn sentrum og ønsker å ta bena eller sykkelen fatt er det kort vei via Breidablikkvegen til Hovenga med Hovengasenteret, eller videre mot Osebrostrøket for bespisning på for eksempel Cafe Osebro, konsert eller forestilling på Ælvespeilet, eller de mange andre spisestedene langs elva og elvepromenaden. Ellers er det fine turmuligheter i skog og mark i nærområdet, og det kan blant annet nevnes området rundt de tidligere kontorene til NRK Telemark på Borgeåsen, der det er oppmerkede turstier og fine utsiktspunkt med bred utsikt over Porsgrunn.

Bussforbindelse med P4 passerer på Håvundvegen foran boligen, og denne ruten tar deg enkelt til både Porsgrunn og Skien sentrum, og videre til Herøya eller Skotfoss i hver sin retning.

Tomt
2122.3 m², eiet
Fellestomt.
Tomten til sameiet er pent opparbeidet med asfalterte gangveier og gjesteparkering, velstelte gressplener og hekk mot Buervegen. Vedlikeholdet av dette er satt bort, og beboere kan tenke på andre ting

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass med elbillader i felles parkeringskjeller. I tilknytning til garasjeanlegget er det også sportsbod tilhørende boligen. Ellers parkeringsplasser på felles utvendig parkeringsplass.

Barnehage/Skole/Fritid
Buerflata barnehage (1-5 år)
Enggrav skole og barnehage (5-5 år)
Borgestad barnehage (1-5 år)

Skolekrets
Enggrav skole (1-10 kl.)
Buer skole (1-7 kl.)
Menstad ungdomssskole (8-10 kl.)
Skogmo videregående skole
Porsgrunn videregående skole

Offentlig kommunikasjon
Kun 3 min gange til offentlig transport ved Borgeåsen senter.

ENERGI

Oppvarming
Vannbåren varme, ellers elektrisk oppvarming. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energi- og oppvarmingskarakter
Grønn - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr. 1 206 888,- 2023

Formuesverdi sekundær
Kr. 4 827 553,- 2023

Kommunale avgifter
Kr 24 523 pr 2025

Info kommunale avgifter
12 terminer pr. år. Kr 2 044 pr. mnd.

TV/Internett/Bredbånd
Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Tilbud lånefinansiering
Hvis du ønsker tilbud på lånefinansiering fra Sparebanken Norge kan du ta kontakt med din megler eller ringe bankens kundeservice på tlf. 38 10 92 00 for mer informasjon.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 03.10.2016. Ferdigattesten gjelder "Nybygg/leilighetsbygg m/9 boenheter". At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.10.2016.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i område regulert til "Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse" og tilhører reguleringsplanen "Gnr 75/290 Buervegen (19.6.2014)" med plan-ID 2012003. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Legalpant
Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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

4003/75/290/6:
07.11.2025 - Dokumentnr: 1355287 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler Norge AS
Org.nr: 940 434 254
Elektronisk innsendt

23.09.2016 - Dokumentnr: 868864 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 127/1071

Adgang til utleie
Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

BOENHETEN

Eierbrøk
127/1071

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 117

Felleskostnader inkluderer
Kabel-TV, bredbånd, bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, som f.eks heis, trappevask, plenklipping og snømåking.

Andel fellesformue
Kr 41 012
Andel fellesformue pr. dato 10.11.2025

SAMEIE

Sameienavn
Buerveien PanoramaOrgnr. 918530304

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter

Dyrehold
Dyrehold skal godkjennes av styret i sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører
GBBL

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 290 000

Totalpris
Kr 5 435 940

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250,00 (Dokumentavgift)
12 600,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
133 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

145 940,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 423 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 435 940,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse
Etter avtale.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Meglers vederlag
Meglers vederlag er avtalt til 1,3% provisjon kr. 68.770,-inkl. mva.
Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.500,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg.
Totalt kr 111 265,- inkl. mva.
Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger
Hans Darud

Oppdragsanvarlig
Tina Vinje
Eiendomsmegler
tina.vinje@sormegleren.no

Ansvarlig megler
Tina Vinje
Eiendomsmegler
tina.vinje@sormegleren.no

Eiendomsmegler Norge, Porsgrunn, Storgata 126C

Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
65250090

Salgsoppgavedato
19.11.2025

Plantegning



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen





Hyggelig innganghsparti



Tomten er felles eiet med plen, hekk og diverse beplantning.



Hellebelagt uteplass



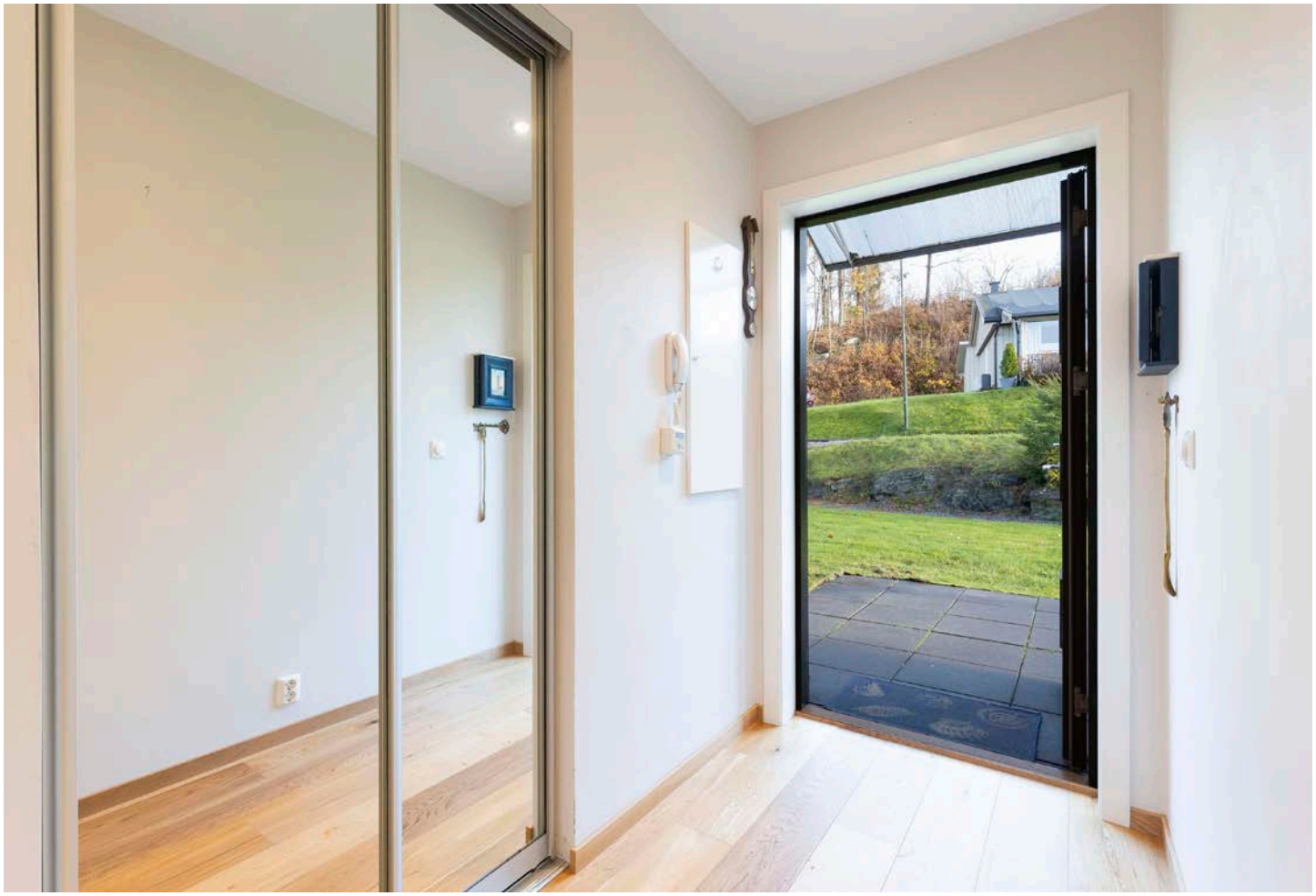
Felles lekeplass



Buerveien Panorama



Buerveien Panorama ligge rett ved Borgeåsen senter



Praktisk skyvedørsgarderobe i gangen



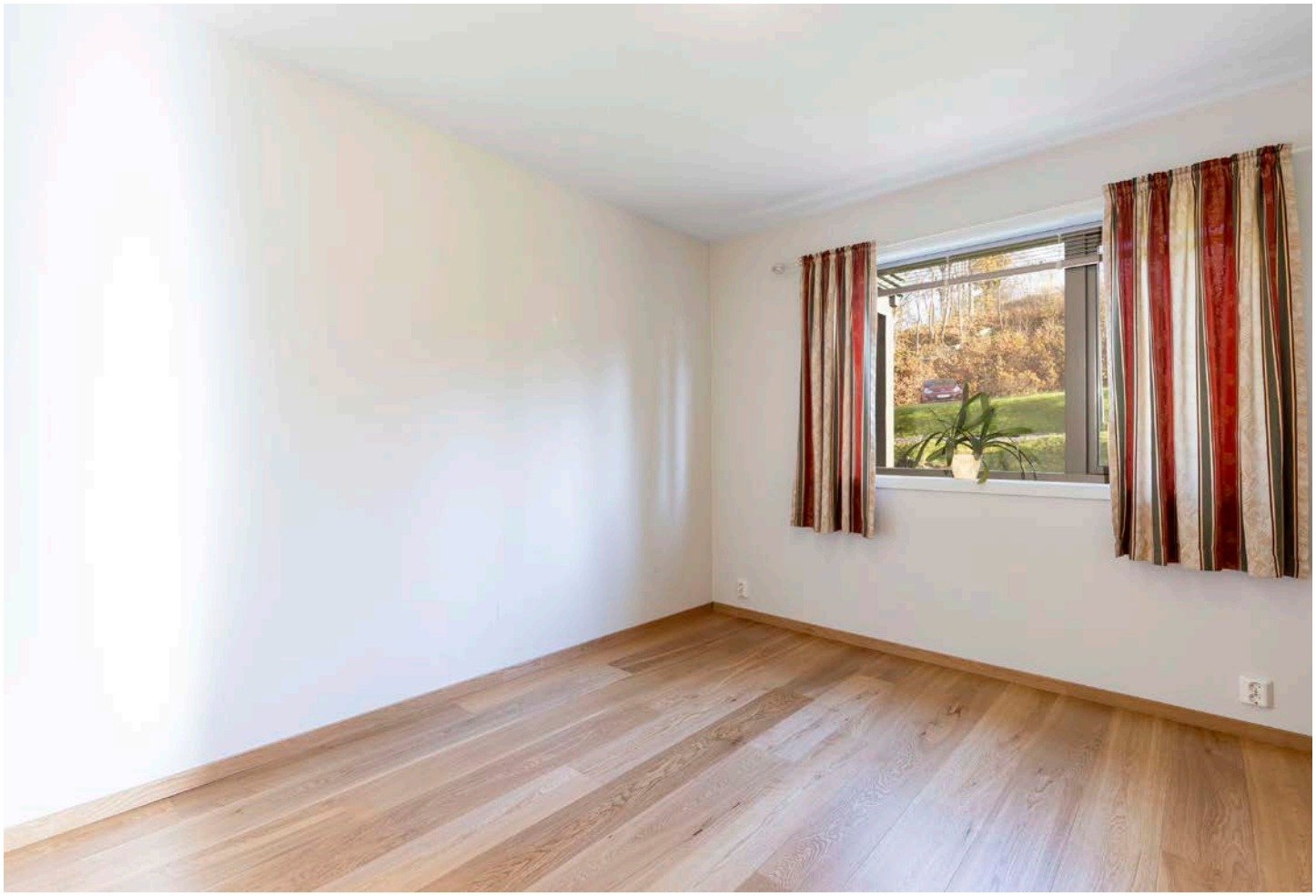
Innglasset balkong



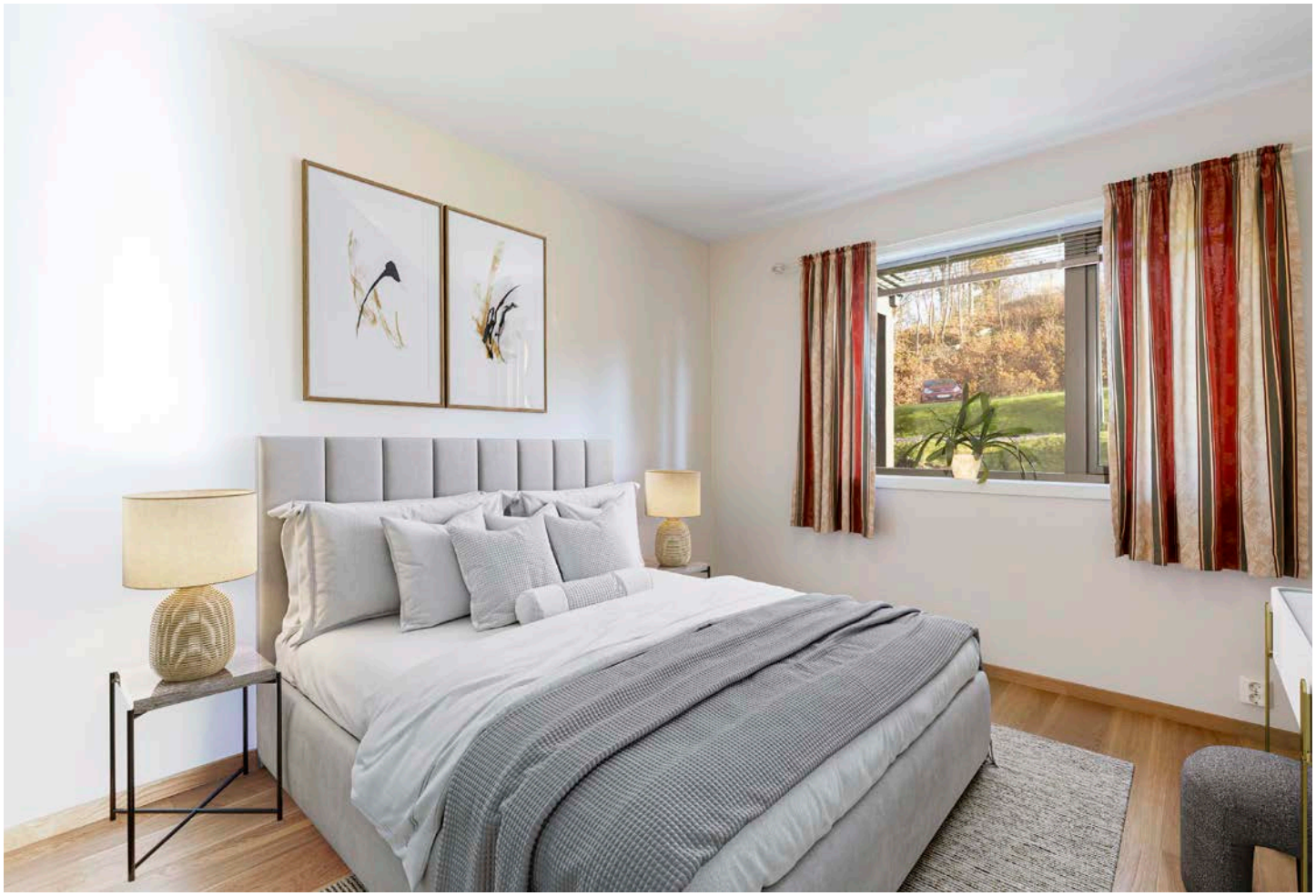
Soverom I



Soverom I har også et praktisk garderobeskap



Soverom II

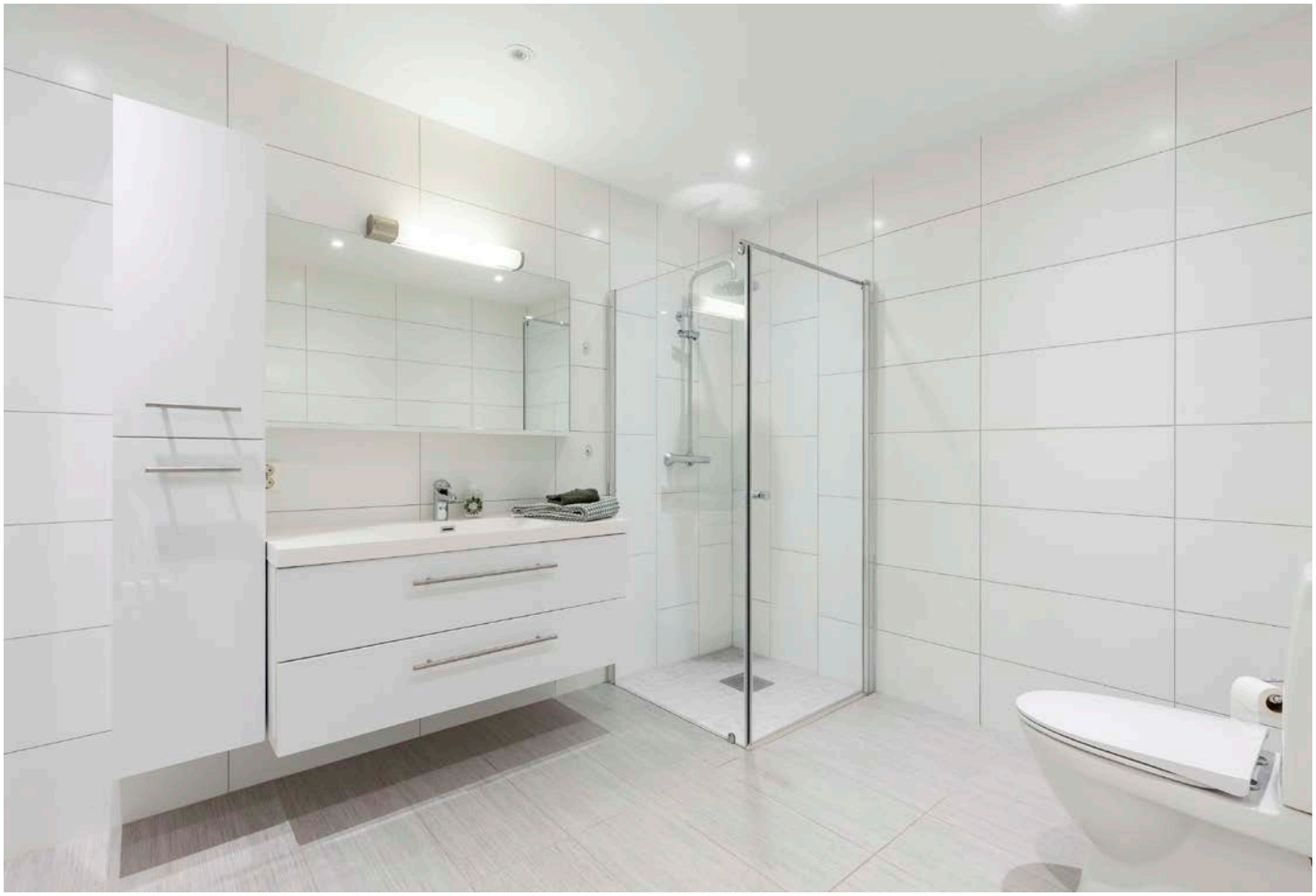


Romslig soverom med god plass til dobbeltseng



Stort flislagt bad med dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin





Leiligheten har to romslige bad





Romslig stue med store vinduer



Store vinduer



Hyggelig liten sofakrik



Boligen har 1-stavs parkett og lyse overflater



Stuen har gode møbleringsmuligheter



Det er lagt plater under vegg langs overskap for et enklere renhold





Åpen kjøkkenløsning med hvit kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken



Innglasset balkong



Utsikt med Borgeåsen senter til høyre



Beliggende flott og landlig på Borgeåsen



Leiligheten ligger i et veletablert boligstrøk

Nabolagsprofil

Buervegen 21 - Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Borgeåsen senter Linje P4	3 min 0.3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	6 min 3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 3 km
Oksøya Linje 282	22 min 13.9 km
Dikkon Linje 282	22 min 14.2 km

Skoler

Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	8 min 0.7 km
Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	20 min 1.8 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	7 min 3.5 km

«Nærhet til skog og mark. Ingen trafikkstøy. Veletablert»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

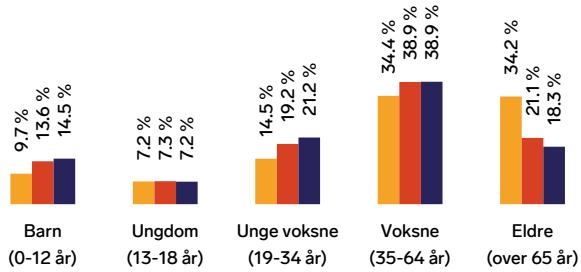
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgåsen/Ris	1 472	746
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	3 min 0.3 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 3 barn	8 min 0.7 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Borgåsen Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km
Spar Borgestad PostNord	15 min 1.4 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil

Trafikk
Lite trafikk 96/100

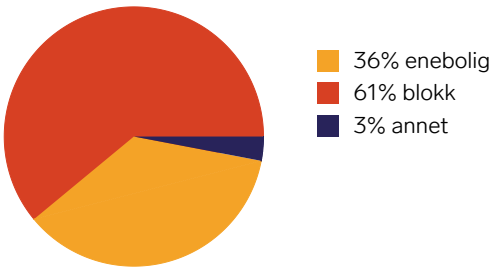
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Sport

Borgs bane Ballspill, fotball	8 min 0.7 km	
Buer skole - gymsal Aktivitetshall	8 min 0.8 km	
SATS Express Porsgrunn	7 min	
Sats Ekspress Porsgrunn	7 min	

Boligmasse



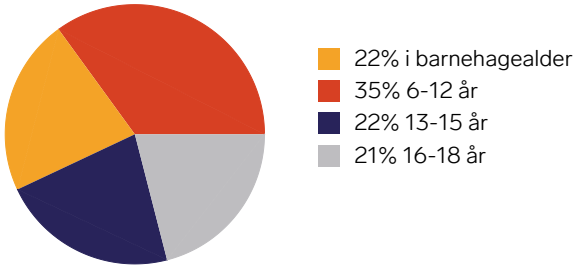
«Det beste og fineste stedet man kan bo i Skien. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

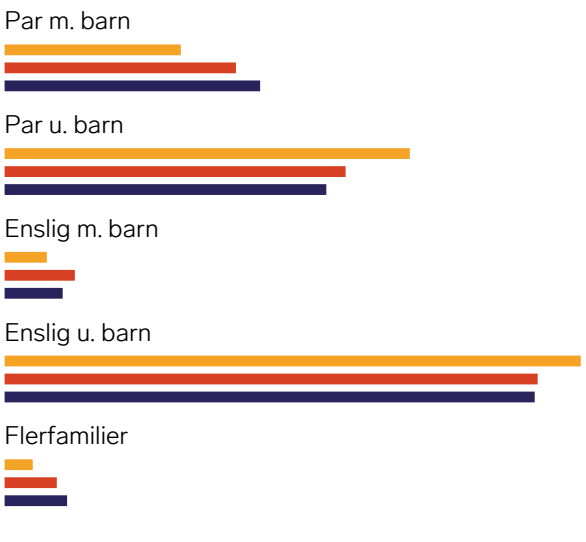
Varer/Tjenester

Hovenga Senteret	21 min
Vitusapotek Borgeåsen	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



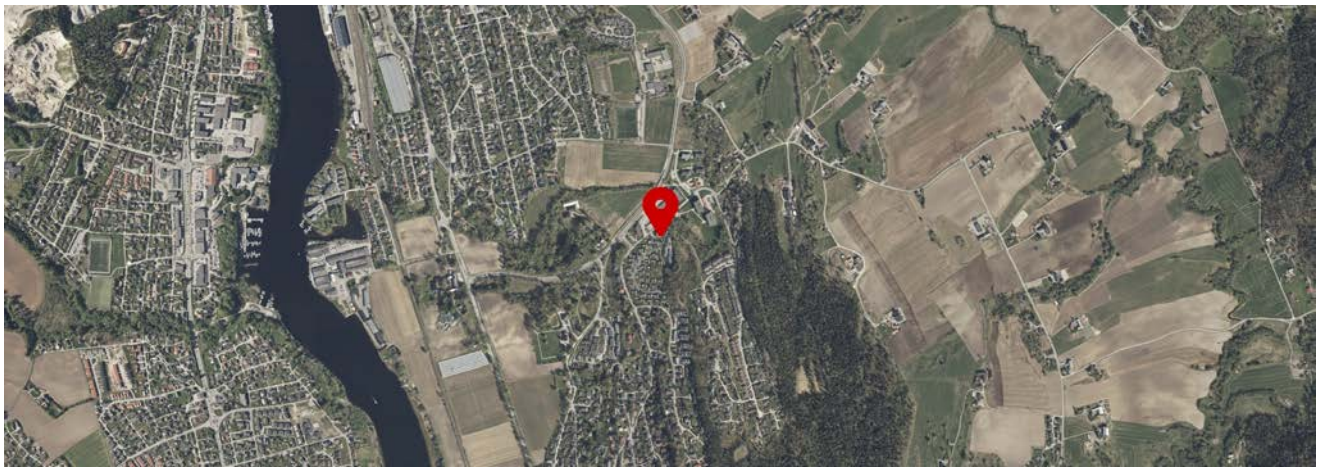
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Buervegen 21, 3711 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 75, bnr. 290, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 03.11.2025 **Rapportdato:** 18.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12956-2189 **Referansenummer:** PB1855

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

TAKSTFORUM
Telemark

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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Beskrevne leilighet ligger i 1.etg i et bygg med flere leiligheter. Bygget er oppført i betong og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Leiligheten har generelt normal slitasje med enkelte avvik.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt snøfangere.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende kledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør.
Innglasset veranda og veranda oppført i betong. Rekkverk med glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest på bygget
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin, toalett, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt høyskap og speil.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er toalett, glassdører til dusjnisne samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt skap og speil.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning fra System kjøkken med speilfronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er installert automatisk vannstopper (waterguard) og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad. Her er også stoppekraner plassert.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontroller av meg.
Leiligheten har vannbåren varme.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

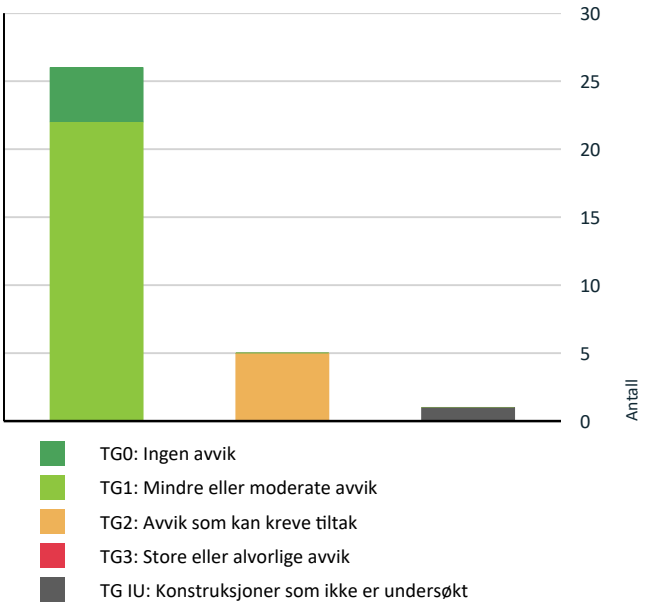
Leilighet

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

Bod og bad har byttet plass og dør til bad er flyttet fra gang til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt snøfangere.

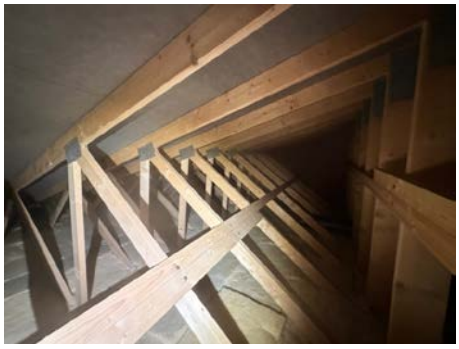
TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 2 Dører

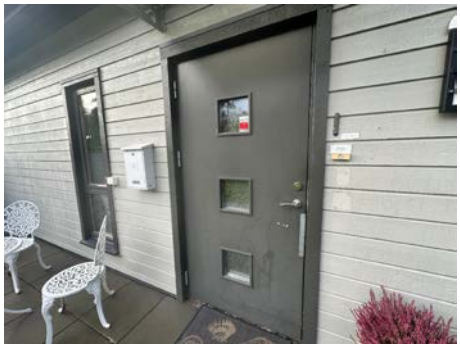
Leilighetens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddør er slitt i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflateslitasje på hoveddøren bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og for å opprettholde dørens funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til behov for utskifting tidligere enn forventet.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda og veranda oppført i betong. Rekkverk med glass.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekker i himling (tak).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekkene i himlingen bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflaten og for å unngå at skadene utvikler seg.
Dersom tiltak ikke utføres, kan sprekkene øke i omfang og føre til ytterligere skader på himlingen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke eller liknende.

Det ble i stue målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.

TG 0 Radon

Radon er ikke relevant da boligen har ferdigattest, noe som normalt tilsier at bygget er oppført etter gjeldende forskrift med radonsperre mot grunn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest på bygget



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

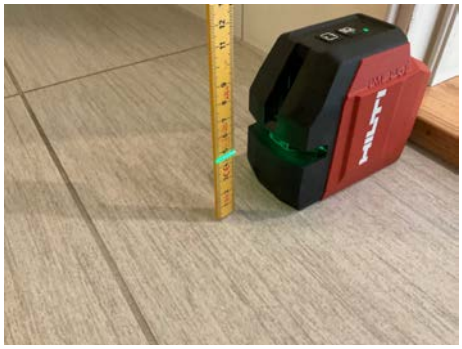
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Svertesopp er registrert

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall på 1:100 mot sluk fra dør.
I dusjsonen er det imidlertid godt lokalt fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger bør vurderes og eventuelt skiftes for å hindre videre svertesoppdannelse.



Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er opplegg for vaskemaskin, toalett, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt høyskap og speil.

1.ETASJE > BAD

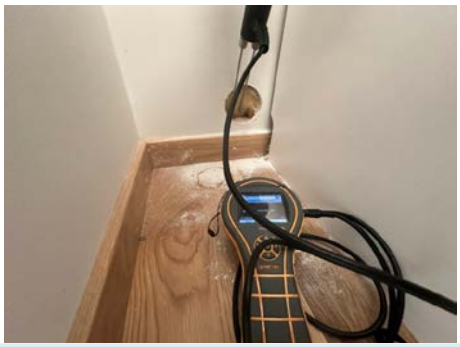
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.



1.ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.

1.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket. Ved en eventuell oppgradering eller rehabilitering av badet må det etableres korrekt fall i henhold til gjeldende forskrift.





1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett, glassdører til dusjnisne samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt skap og speil.



1.ETASJE > BAD 2

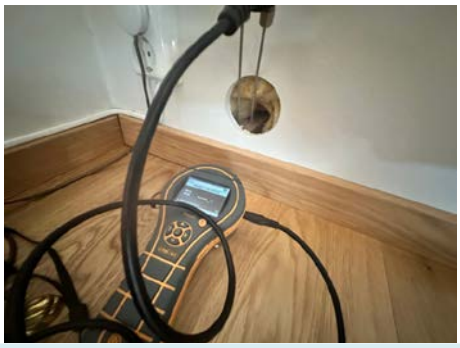
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater og det er malte slette flater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning fra System kjøkken med speilfronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).

Det er installert automatisk vannstopper (waterguard) og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad. Her er også stoppekraner plassert.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Lufting av kloakk er avsluttet på loft med vakumventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftingen bør føres over tak for å sikre korrekt funksjon og hindre kondens- og luktproblemer.
Dagens løsning med vakuumventil på loftet kan medføre økt risiko for fuktskader og dårlig innemiljø.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG IU Varmtvannstank

Det er felles anlegg for oppvarming av vann. Anlegget er ikke kontroller av meg.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.

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.
   2016

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport





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

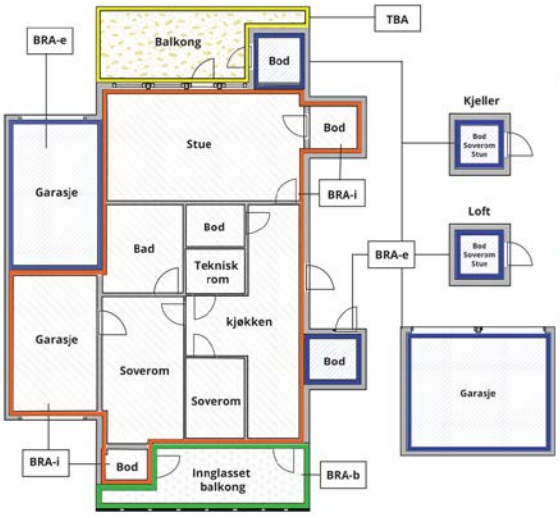
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	128		9	137	24
Underetasje		7		7	
SUM	**128**	**7**	**9**		**24**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken, bad 2		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Kommentar

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass nummer 6 for en bil i felles parkeringskjeller. Her er det også bod på 7m² som er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bod og bad har byttet plass og dør til bad er flyttet fra gang til soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	121	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Steinar Darud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	75	290		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Buervegen 21

Hjemmelshaver
Darud Hans

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	05.11.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.11.2025		Gjennomgått		Nei

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.11.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/PB1855

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Buervegen 21, 3711 SKIEN

07 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Buervegen 21	Buervegen 21	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene ☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i boligen frem til 13 oktober 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Øverbø, Alf Gunnar David

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når boligen var ny, var det fuktighet i boden i kjelleren. Dette ble utbedret av utbygger

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fuktighet i bod i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95545543

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Øverbø, Alf Gunnar David	**2025-11-07**

Identification

bankID Øverbø, Alf Gunnar David

Signicat

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

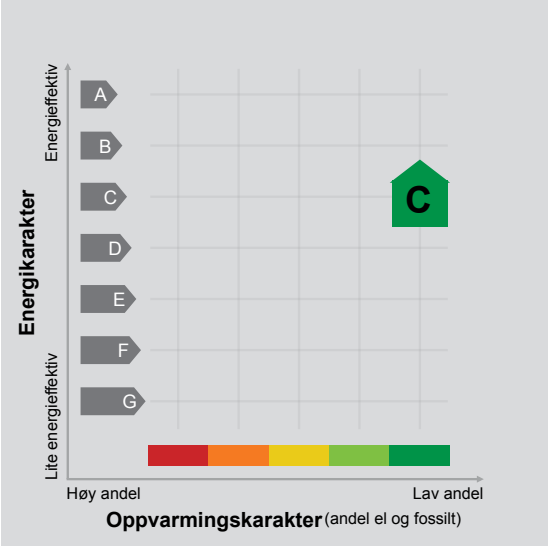
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Øverbø, Alf Gunnar David	07/11-2025 13:57:40	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Buervegen 21
Postnummer	3711
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	75
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300483241
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188080
Dato	07.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. 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.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ambita

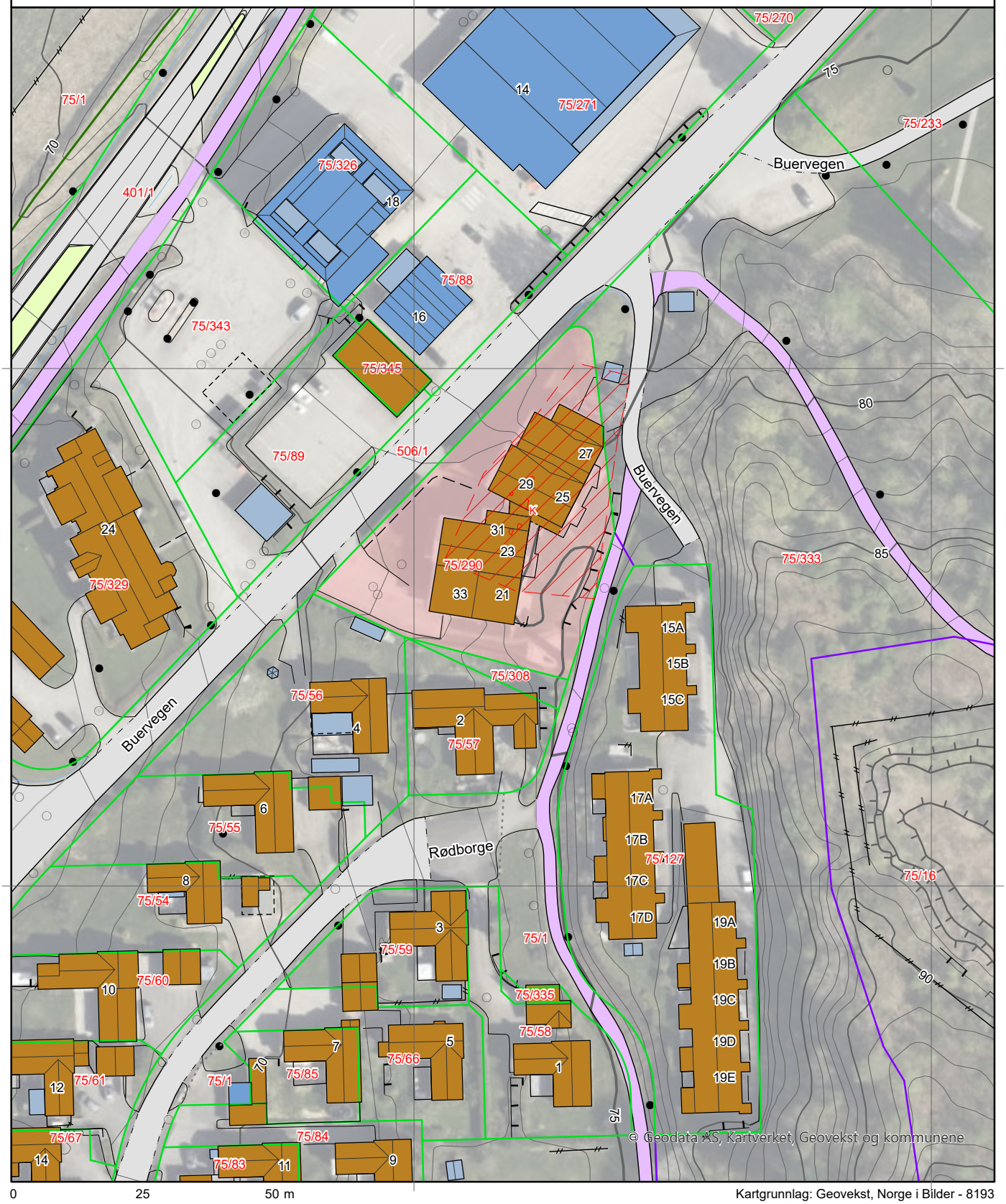
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/75/290/0/6

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2025



0 25 50 m

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

ambita

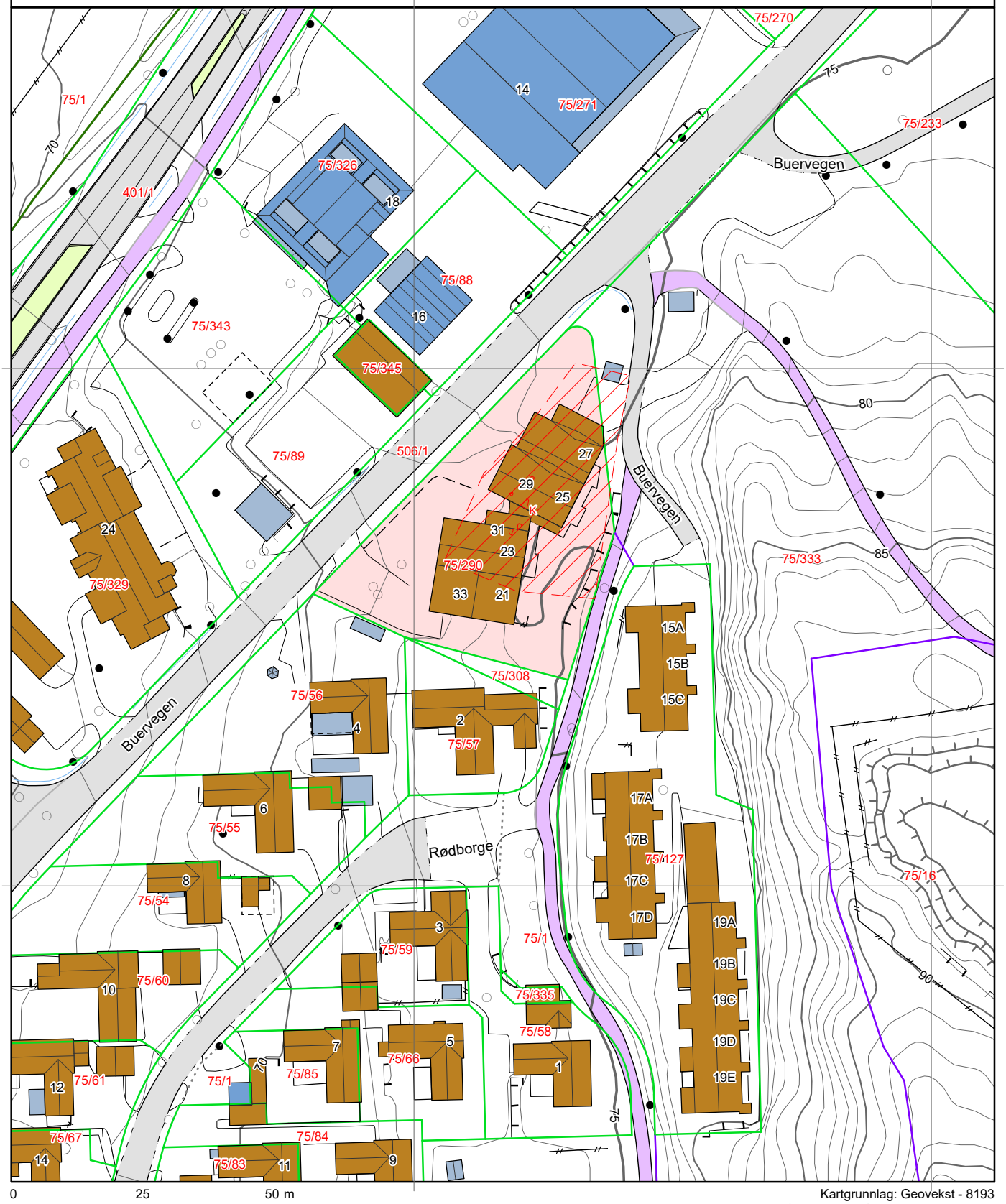
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/75/290/0/6

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2025



0 25 50 m

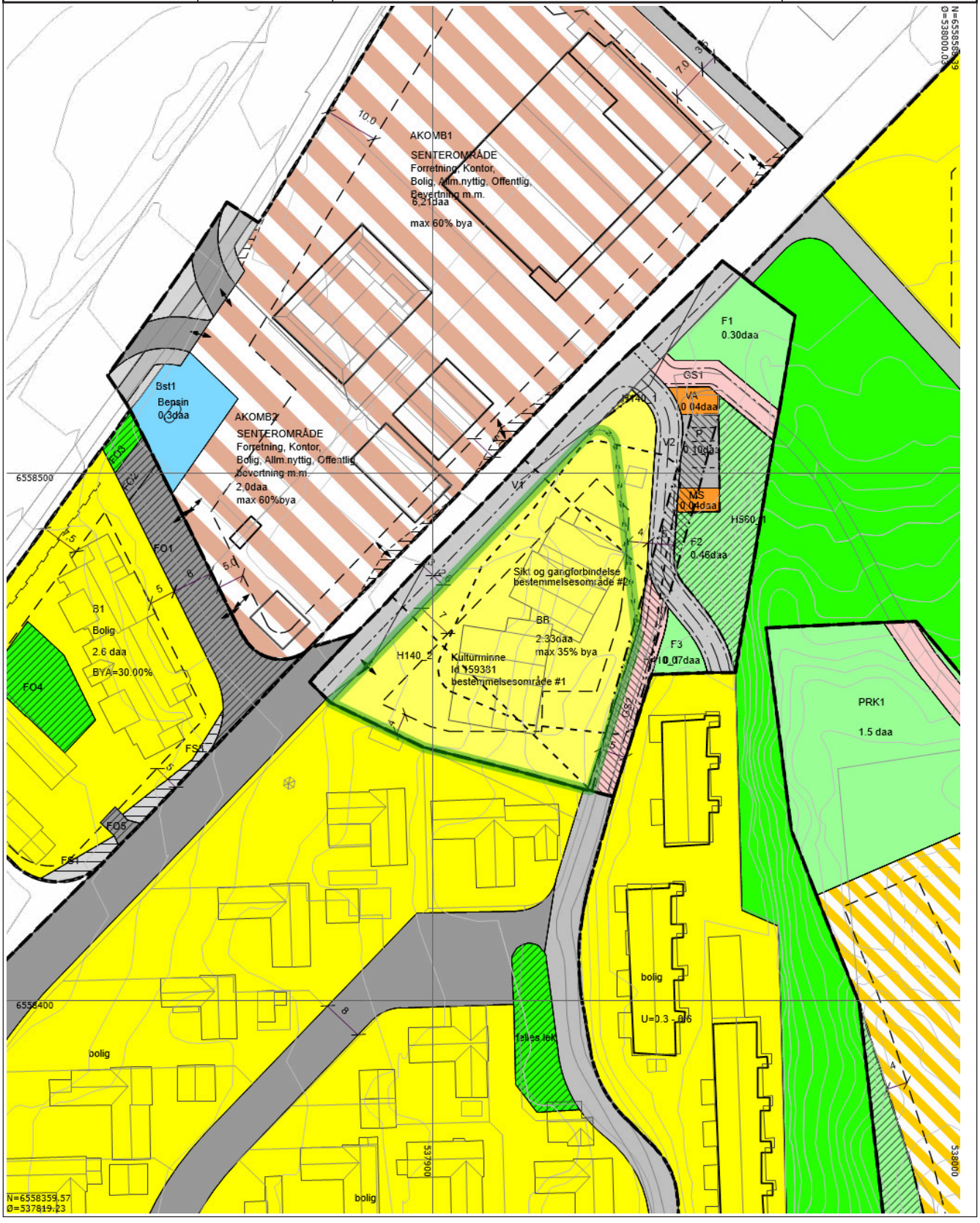
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Buervegen 21 3711 SKIEN			
Annen info:	Rødborge (del av Åkre Gård 75/1 og 15)			

Målestokk
1:1000



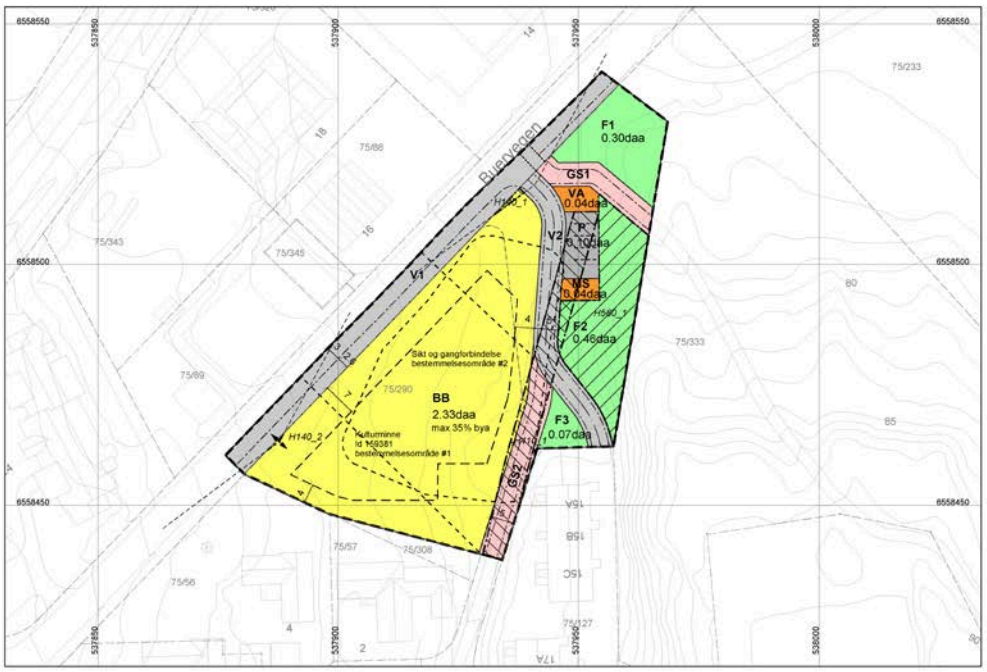
Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelsesområde
- RpGrense
- Bevaring naturmiljø
- Frisiktsone
- Bensinstasjon
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Avløpsanlegg
- Veg
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Krav vedrørende infrastruktur
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Gangvei
- Felles parkeringsplass
- Annet kombinert formål
- RpArealformålOmråde
- Renovasjonsanlegg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringGrense
- Frisikt
- Boliger
- Annen veigrunn
- Offentlig friområde
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Parkering
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1



TEGNFORKLARING

PBL § 12.5 AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5-1)
- BB Bolig, blokkbebyggelse
- VA Vann- og avløpsanlegg
- MS Renovasjon, miljøstasjon

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5-2)
- V Veg
- GS Gang-/sykkelveg
- P Parkering

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5-3)
- F Friområde

PBL § 12.6 HENSYNSSONER

SIKRINGSONE
- H140 Frisikt, H140_1, H140_2

INFRASTRUKTURSONE
- H410 Krav, infrastruktur

ANGITT HENSYNSSONE
- H560 Bevaring naturmiljø

BESTEMMELSESOMRÅDE
- #1 Frigitt kulturminne. Pbl § 12-7 nr 6
- #2 Sikt og gangforbindelse. Pbl § 12-7 nr 1

STREKSYMBOLER MV.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert følgjelagerfelt
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktlinje
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for hensynssone
- Grense for sikringssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel, inn- og utkjøring

Planområdets areal: 4.59 daa
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1:500

0 10m 20m 30m 40m

SKIEN KOMMUNE

Plannident: 2012003	Saksnr: 013/05582	Revidert: 13.05.2014 av Skien kommune	Saksbehandler: Siri Myredal Ludvigsen

DETALJREGULERING FOR
BUERVEGEN, gbn. 75/290
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslagsstiller:
Bo–Best Eiendom AS
Dato: 10.03.14

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	SAKS–NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kunngjort:		28.06.2014	
Bystyrets vedtak:		19.06.2014	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		03.06.2014	
Offentlig ettersyn fra 14.12.2013 til 08.02.2014			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		10.12.2013	

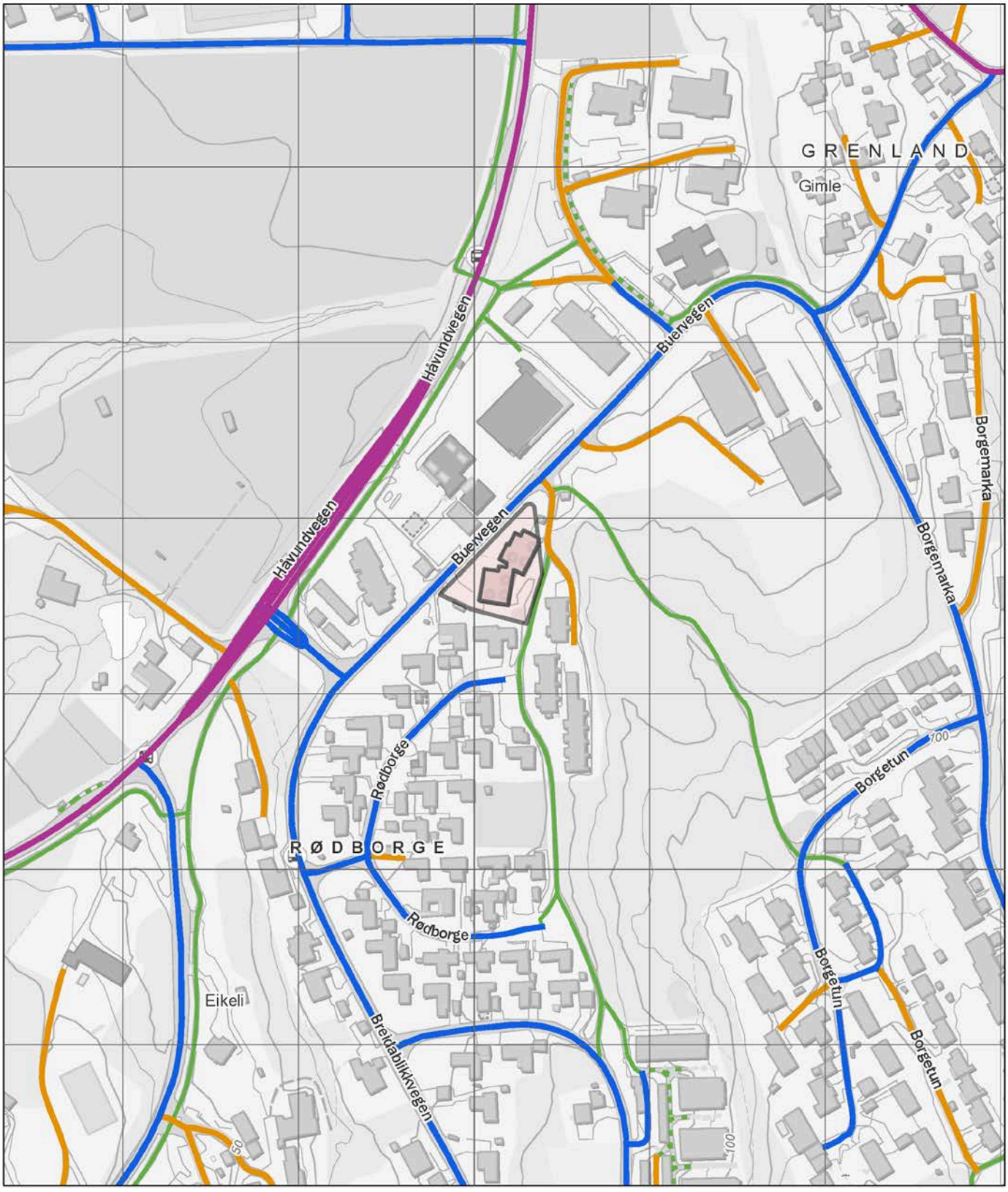
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as

4350–10	01	TS/HKM
SAKS–NR.	TEGN–NR.	SAKS–BOK.

Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 75/290/0/6
Adresse: Buervegen 21, 3711 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/11/2025

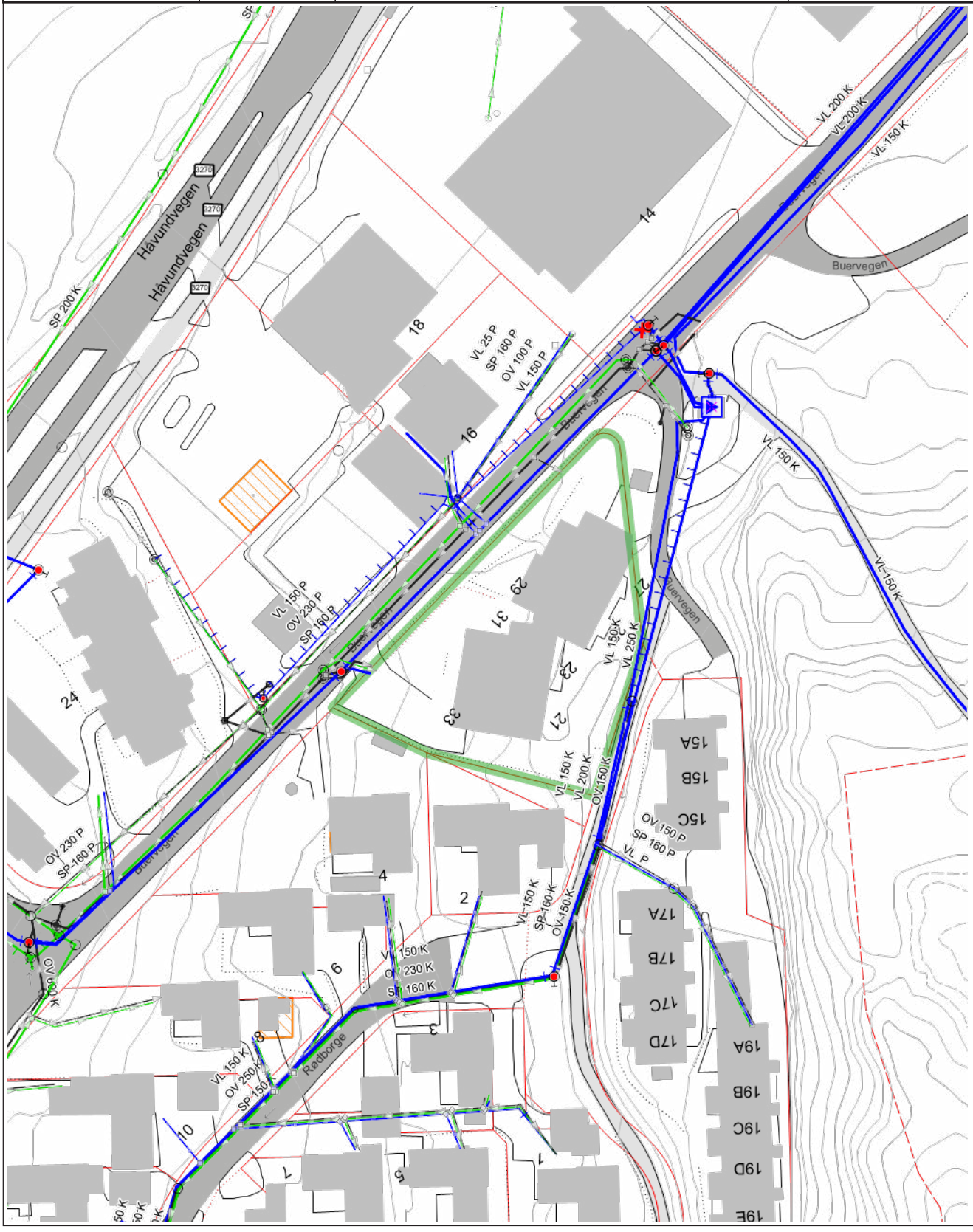


Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Buervegen 21 3711 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Forsenkningskurve Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1



Plan u etg

Buerveien 23, 3711 Skien | gbnr. 75/290 | 1:100 | 20.11.2014

Hushovd Utvikling, Magnusgate 21, 3722 Skien

Fasade Sør▲

Byggemelding



Plan 1 etg

E2

Buerveien 23, 3711 Skien

gbnr. 75/290

1:100

20.11.2014

Hushovd Utvikling, Magnusgate 21, 3722 Skien

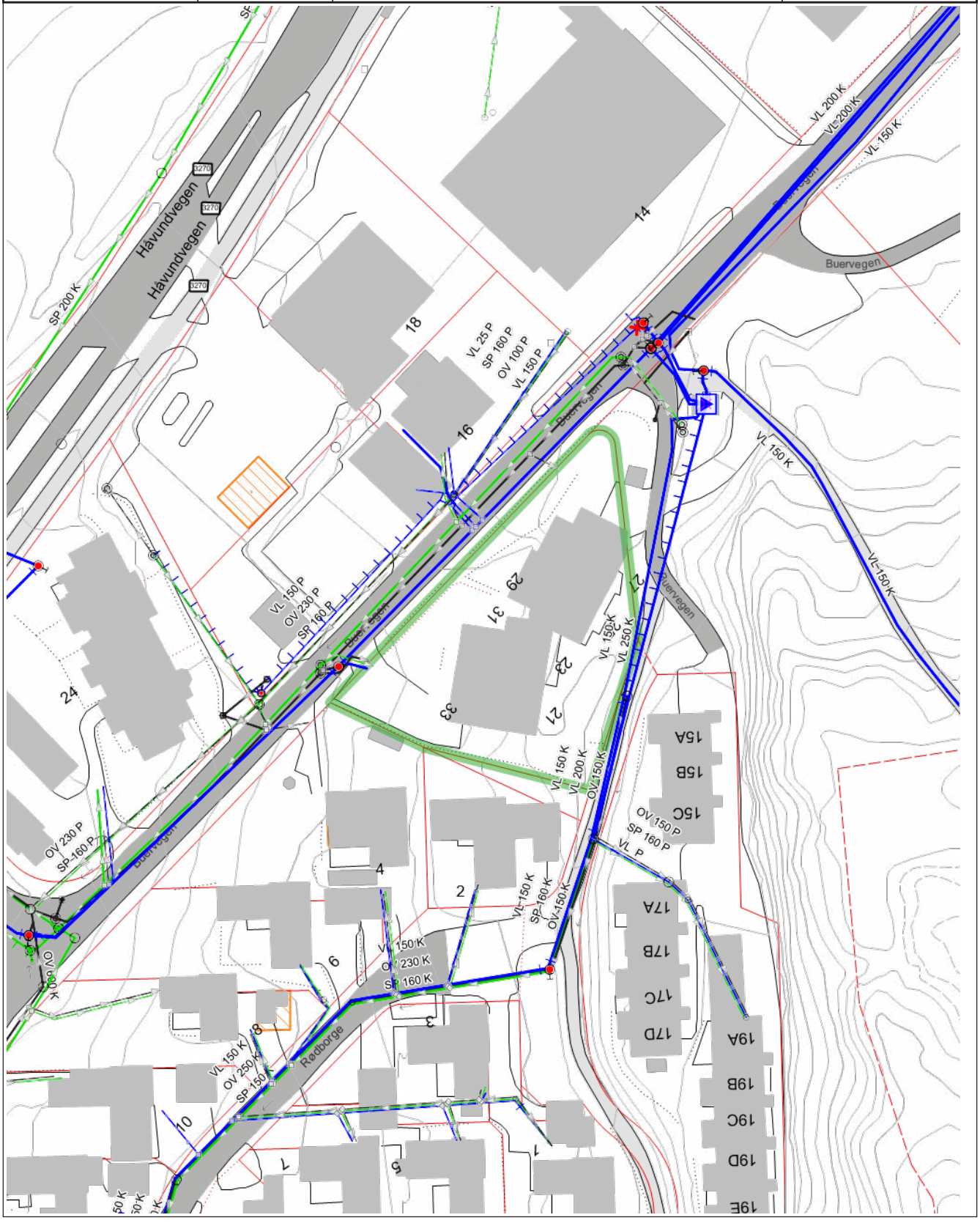
Byggemelding

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 75	Bnr: 290	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Buervegen 21 3711 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Porsgrunn
- Høydekurve 5m Porsgrunn
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Forsenkningskurve Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

SKIEN KOMMUNE

Hushovd Utvikling AS v/Ronny Hushovd
Magnusgate 21
3722 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/18711-13	03.10.2016

Gbnr 75/290 - Buervegen - Nybygg/leilighetsbygg m/9 boenheter - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	27.01.2015 i sak 44/15
Gårds- og bruksnummer:	75/290
Byggested (adresse):	Buervegen 21, 23, 25, 27, 31
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Leilighetsbygg
Bygningsnummer:	300483241
Bruksareal (BRA)	Buervegen 21 – 126m^2 (H0101) Buervegen 23 – 108m^2 (H0101) Buervegen 25 – 108m^2 (H0101) Buervegen 27 – 126m^2 (H0101) Buervegen 31 - 108m^2 (H0201) Buervegen 31 – 126m^2 (H0202) Buervegen 31 – 108m^2 (H0203)
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 29.09.2016

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

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

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Helen Aasland

Reguleringsbestemmelser

DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR BUERVEGEN, GBN. 75/290, SKIEN KOMMUNE

Dato: 22.11.2013, sist revidert 19.05.2013

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:500.

1.2 Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg – pbl § 12.5.1.:

Bolig, blokkbebyggelse	BB
Miljøstasjon	MS
Vann-/ avløpsanlegg	VA

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl § 12.5.2.:

Kjørevei	V1, V2
Gang-/sykkelveg	GS1, GS2
Parkering	P

3. Grønnstruktur – pbl § 12.5.3.:

Friområde	F1, F2, F3

4. Hensynssoner – pbl § 12.6.:

Sikringssone for frisikt	H140_1, H140_2
Infrastruktursone	H410_1
Bevaring naturmiljø	H560_1

5. Bestemmelsesområder – pbl § 12.7

Frigitt kulturminne	#1
Sikt- og gangforbindelse	#2

1.3 Planens formål:

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av nye leilighetsbygg på eiendommen gbn. 75/290. Ny bebyggelse skal tilpasses Rødborges karakter, og videreføre områdets uteromsstruktur.

Planen skal sikre at natur- og kulturverninteresser i planområdet blir ivaretatt.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Arealbruk i planområdet

Arealene i planområdet skal nyttes til funksjoner som angitt i § 1.2.

2.2 Rekkefølgekrav

a. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en estetisk redegjørelse av byggeprosjektet.
b. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent landskapsplan.
c. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan.
d. Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent geoteknisk vurdering.
e. Før det gis ferdigattest for nybygg skal tilhørende utomhusarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent geoteknisk vurdering, estetisk redegjørelse, landskapsplan og teknisk plan. Ved ferdigstillelse vinterstid tillates utsettelse av planting/tilsåing til påfølgende vår.

2.3 Dokumentasjonskrav

a. Estetisk redegjørelse skal redegjøre for hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene og vernet bebyggelse på Rødborge. Redegjørelsen skal belyse forhold til eksisterende bebyggelse og uterom, grønnstruktur, gate- og tursti, samt terrengforskjeller, og skal adressere punktene:
   - plassering og orientering
   - form, skala, karakter og volumer
   - fasadeutrykk
b. Landskapsplan skal vise tomtegrenser, opparbeiding av felles og private utomhusarealer, kjøreatkomst, bil- og sykkelparkering, utendørs oppholds- og lekeareal og beplantning. Landskapsplan skal også redegjøre for terrengbearbeiding og håndtering av overvann og flomveger på terreng.
c. Teknisk plan skal redegjøre for framføring og tilknytning av nødvendig teknisk infrastruktur. Ledningsnett for overvann skal vises i den tekniske planen. Løsninger for el-forsyning og evt. omlegging av gatebelysning skal godkjennes av kraftleverandør.
d. Geoteknisk vurdering skal dokumentere at nødvendige tiltak for å ivareta lokal- og områdestabilitet i og omkring planområdet blir gjennomført. Vurdering skal omfatte både anleggsperiode og permanent situasjon.

2.4 Automatisk fredete kulturminner - meldeplikt

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som nevnt i kulturminneloven § 3 første ledd, skal melding etter første ledd sendes med det samme og arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker fra det tidspunkt melding er kommet fram til vedkommende myndighet – om arbeidet kan fortsette, og vilkårene for det. Se § 7.1 Bestemmelsesområde #1, frigitt kulturminne.

2.5 Universell utforming

Tiltak i planområdet skal prosjekteres og utføres etter prinsipper for universell utforming – i samsvar med generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt

Området ligger i hensynssone C i kulturminnevernplanen som en del av boligområdet på Rødborge. Hensynet til bebyggelsen på Rødborge er derfor spesielt viktig. Boligområdet fra slutten av 60-tallet er et område med tidstypisk arkitektur som i stor grad er intakt i dag. Området karakteriseres av bebyggelse i liten skala, hvor interne ferdselsårer er en viktig del

av felles uterom. Uterommet består av både offentlig, semiprivate og private uterom. En sentralt plassert lekeplass og både bil- og gangvei binder området sammen. Bebyggelsen ligger i skrånende terreng, med likeverdig plassering og solforhold, hvor ingen enkelt bygning dominerer.

3.2 Arealbruk

Området skal nyttes til bygging av boliger i lav blokkbebyggelse med tilhørende anlegg og lekeplass - slik det framgår av plankart og øvrige bestemmelser.
Boliger skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
P-kjeller kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser mot syd og øst, forutsatt at kjelleren holder min. 2,5 m avstand fra offentlig VA-ledningsnett i grunnen.

3.3 Utforming av nybygg

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkets karakter. Ved søknadsbehandling av nybygg skal bebyggelsesstruktur, uterom, høyder og volum vektlegges. Nybygg skal ha tre som dominerende fasademateriale.

Bebyggelsen i område BB skal ha en jevn nedtrapping fra nord til sør, med maksimumsgrense for bebyggelse angitt i tabell under. Byggehøyder er å betrakte som ytterpunkter som angir byggehøyder for del av bygningsvolum lengst nord og lengst sør i planområdet.

Område	Gesims	Møne	BYA
BB nord	cote 80,7	cote 83,7	35%
BB sør	cote 78	cote 80	35%

Terrasser kan anlegges med forstøtningsmur i inntil 1m høyde.

3.4 Miljøstasjon, område MS

Område MS skal nyttes som felles miljøstasjon for boliger i område BB. Det tillates bygging av anlegg for dypoppsamling, låsbar bod eller inngjerding. Kommunen kan kreve at konstruksjoner i området blir flyttet/fjernet av eier, dersom dette er påkrevet for å grave fram kommunalt ledningsnett i grunnen.

3.5 Pumpestasjon, område VA

Området skal nyttes som byggeområde for kommunal pumpestasjon.
Det tillates fasadeendringer for å tilpasse/forskjønne pumpestasjonens eksteriør - med tilpasning til ny miljøstasjon og leilighetsbygg i område BB.
Pumpestasjon skal ha kjøreatkomst fra områder V1 og GS1.

3.6 Uteoppholdsarealer

Felles uterom er å betrakte som en videreføring av felles uterom på Rødborge, og utformes deretter. Gangstien er et bindeledd til felles uterom på Rødborge, og lekeplassen skal knyttes opp mot gangstien og være felles for ny bebyggelse og beboere på Rødborge. Kvalitet og størrelse på uteoppholdsareal skal oppfylle de enhver tids gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Stedegen vegetasjon skal prioriteres.

Sørøst i område BB skal det opparbeides sandelekeplass. Lekeplassen skal være på min. 250m^2. Lekeplassen skal være allment tilgjengelig, og skal tilrettelegges for allsidig lek og opphold - med særlig hensyn til barn i aldersgruppen 1-7 år. Lekeplassen skal utstyres med beplantning, lekeapparater og sitteplass. Lekeplassen skal knyttes til felles uteoppholdsareal

vest i planområdet med en gangsti/utvendig trapp, ref. § 7.2 Bestemmelsesområde #2, sikt- og gangforbindelse.

Beboere i område BB har felles ansvar for drift og vedlikehold av lekeplassen og øvrig utomhusanlegg i område BB.
Langs eiendomsgrense i syd tillates planting av hekk som gir visuell skjerming mot/fra naboeiendommene i Rødborge.

3.7 Retningslinjer for utforming av nybygg og uterom

Ny bebyggelse bør videreføre områdets kvaliteter ved:

- Skala: selv om det tillates høyere utnyttelse og byggehøyde i planområdet, kan ny bebyggelse ivareta småskala-preget ved oppdeling av fasader og forskyvning av boenhetene innenfor større bygningsvolum. Man kan ta i bruk virkemidler som material- og fargevalg, forskyvninger av flater, inn- og utkraging og variasjon i høyder.
- Uterom: Rommet som oppstår mellom nye og eksisterende bygg, grøntstruktur og gangsti betraktes som en helhet, og prosjekteres som en forlengelse av Rødborge. Overgangen mellom private og felles uterom bør ikke være absolutt, men det kan etableres en gradering av uterom, med soner som oppleves som felles for alle, felles for beboerne, og som privat uterom.
- Orientering og plassering av bebyggelse: ny bebyggelse bør plasseres slik at alle boenheter får gode solforhold, samtidig som boenhetene henvender seg mot felles uterom og lekeareal.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg V1

Kjørevei V1 skal opprettholdes som kommunal kjøreveg, som vist på plankart.
Avkjørsel til område BB skal anlegges som vist på plankartet.

4.2 Kjøreveg V2

V2 skal nyttes som felles, privat kjøreatkomst for eksisterende boliger i Åkrebakken 15-19, og trafikk til gjesteparkering i område P.
V2 skal også trafikkeres av kommunal renovasjonsbil, og nyttes som kjøreatkomst til kommunal pumpestasjon i område VA.

4.3 Område GS1

GS1 skal opprettholdes som kommunal gang-/sykkelvei. Linjeføring forbi område MS kan tilpasses som vist på plankart.

4.4 Område GS2

GS2 skal opprettholdes som allment tilgjengelig gang-/sykkelforbindelse, med avgrensing som vist på plankart. GS2 skal også kunne nyttes som del av gangatkomst til boliger i område BB.

4.5 Teknisk infrastruktur og overvannshåndtering

Løsning for samordnet framføring av teknisk infrastruktur i planområdet skal presenteres i teknisk plan som vedlegges byggesøknad.
Løsning for el-forsyning og evt. endret gatebelysning skal godkjennes av kraftleverandør.
Overvann / takvann skal ledes til overvannsnett i område BB. Dette krever utjevningsbasseng på område BB. Alternativt kan overvann ledes til overvannsledning i krysset mellom Buervegen og Håvundvegen. Flomvei på terreng skal ledes til Buervegen.

Terrengbearbeiding omkring bygning skal utføres på en måte som forebygger mot at overvann kan trenge inn i bolig/kjeller.

4.6 Parkering

Parkeringsdekning skal samsvare med de enhver tids gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Parkeringen skal løses i parkeringskjeller i område BB. Det skal opparbeides utendørs gjesteparkering i område P.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Friområder F1-F3

Det kan tillates terrengfylling og tilplanting i nåværende asfaltert areal i vestre del av område F1. Terreng og vegetasjon i friområdene skal ellers bevares.
Nødvendig tynning og skjøtsel kan tillates/foretas av kommunen.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Sikringssoner for frisikt

I frisiktsoner skal det ikke finnes vegetasjon eller andre sikthindringer som overstiger 0,5m høyde over nivå på tilstøtende veg.

6.2 Infrastruktursone

I infrastruktursonen skal kommunen ha tilgjengelighet for nødvendig terrenginngrep/graving i forbindelse med ettersyn / vedlikehold av det kommunale ledningsnettet. Fjerning/flytting av privateide konstruksjoner bekostes av eier.

6.3 Bevaring naturmiljø

Eksisterende trevegetasjon, inkludert døde greiner og stammedeler i området skal bevares. Skjøtsel og tynning av nye trær er tillatt etter godkjenning fra Skien kommune. Nye tilskudd av eiker skal prioriteres i forvaltingen av friområdet.
Gjenværende rester/deler av stamme på asketre som ble felt i område BB skal plasseres i hensynssonen eller i tilgrensende grøntareal i øst.

§ 7 Bestemmelsesområder

7.1 Bestemmelsesområde 1, frigitt kulturminne

Automatisk fredet kulturminne i konflikt med tiltak i planområdet (kokegroper / nedgravninger / dyrkingslag), id 159381, bestemmelsesområde #1, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

7.2 Bestemmelsesområde 2, sikt- og gangforbindelse

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være et opphold i bygningsmassen, minimum 4,5 meter bredt. I dette oppholdet skal det være en visuell og funksjonell forbindelse mellom felles uteoppholdsareal øst og vest i planområdet. Det tillates åpne og lette konstruksjoner for å sikre tilgjengelighet for boenhetene.

VEDTEKTER
For sameiet Buerveien Panorama
Org nr.918530304

Endret i fellesmøte den 14. mai 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 m-. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Buerveien Panorama**, og har gårdsnummer 75 og bruksnummer 290 i Skien kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8.februar 2017

Sameiet består av 9 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Alle leieforhold skal godkjennes av styre før avtale inngås.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3.1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealeneskal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husorden regler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av brukenheten, herunder inventar, utstyr, apparater tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner eller også betjener andre bruksenheter. lnnkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør, balkongdør, terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold slik at det ikke oppstår skade på fellesaraler eller andre bruksenheter eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet)
Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, fiber (TV og internet) vask av fellesområder, snømåking, stell av plen og felles områder, leie av annen hjelp administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadens skal fordeles likt mellom sameierne med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtak med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra hustandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avsluttning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedev ærende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameirmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle samiere med kjent adresse . Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrlederen med mindre sameiermøte velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres resultatet av styrelederes dobbeltstemme.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøte. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av **minst to** medlemmer. Styremedlemmer må være sameiere, og må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt og må være en sameier. Avvik fra dette må være med 100% enighet blant sameiere.

Styremedlemmer tjenestgjør i to år av gang om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, repre senterer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs.
Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De

som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller§ 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven *§* 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. Eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplys e om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andres som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai l997 nr. 31.

Notater

Notater

Buerveien Panorama

Protokoll fra årsmøte for 2024

Sted: Kafè Oasen – onsdag 14.5.2025 – kl. 18.00

Tilstede: Johansen, Maudal/Kverndokken, Darud, Thomassen, Stakston, Sannesmoen, Stubsveen, Sageie. Berge v/fullmakt – Alle møtt

1. **Godkjenning av innkalling**
   - Ingen innsigelser - Godtatt
2. **Valg av møteleder, referent og en sameier til å signere protokoll.**
   - Ragnar ble valgt til møteleder og referent.
   - Karin Thomassen valgt til å signere protokoll
3. **Gjennomgang av styrets Årsberettning for 2024**
   - Lest opp og godtatt
4. **Gjennomgang av Økonomi for 2024**
   - Gjennomgått regnskap og godtatt
5. **Valg: Styret og styreleder velges.**

   Valg:
   - Styreleder Ragnar Sageie Gjenvalgt
   - Styremedlem Ole Kverndokken ikke på valg
   - Styremedlem Ole Einar Stubsveen ikke på valg
6. **Innspill til årsmøte bes sendes eller leveres til Ragnar senest 10.05.2025**
   - Ragnar tok opp endringen i vedtekter. Feil G.nr Nye vedtekter ble enstemmig godkjent.
7. **Diskuterte saker på årsmøte:**
   - Elektrosveis har fullført jobben med avstiving av verandaer. Kostnaden er ikke i budsjett 2025
   - Alle vil ha malt inngangsdørene – Ragnar kontakter maler
   - Vindusvask – Ole avklarer med alle
   - Vann stenges 08.00 – 12.00 Torsdag 22. mai - Ragnar Lager huskelapper
   - Garasjeport – Husk å lukke den etter deg.
   - Grillings – Vi lover å sette opp en dato for grilling – Ansvarlig Ole K.
   - Brannvern – En gjennomgang og øvelse vil bli gjennomført – Ansvarlig Ragnar

Ragnar Sageie	Ole Kverndokken	Ole Einar Stubsveen Marthinsen	Karin Thomassen
Leder	Styremedlem	Styremedlem	Sameier

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Kristin S. Reinholt
Kristin.Sivertsen.Reinholt@sor.no
Tlf.: 979 94 296



Daniel Aanerød Gulseth
DanielAanerod.Gulseth@sor.no
Tlf.: 415 85 304

Sparebanken Norge

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Buervegen 21, 3711 SKIEN. Gnr. 75, bnr. 290, snr. 6 i Skien kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Porsgrunn
Storgata 126C,

35 52 01 00