



aktiv.

Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN

**Hel tomannsbolig med totalt 7
soverom, 3 bad og 3 kjøkken -
Vesentlig påkostet og oppgradert -
Gode leieinntekter.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Ole-Martin Kristiansen
Almås

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 222/234 kvm
Tomtstr.: 650.1 m²
Soverom: 7
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 286
Oppdragsnr.: 1317240096

Hel tomannsbolig med totalt 7 soverom, 3 bad og 3 kjøkken.

Minner om påmelding til visning, velkommen!

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Eikornrødvegen 20. En svært påkostet og oppgradert, hel tomannsbolig. Boligen er horisontaldelt og går over 3 plan, hvor kjelleretasjen er godkjent og nylig bruks endret til varig opphold. Eiendommen er vesentlig påkostet og har gode leieinntekter.

Leieforhold:

2.etg: Ikke utleid.

1.etg: Utleid for Kr. 12.000 pr. mnd uten strøm, med internett.

U.etg. Utleid for Kr. 11.000 uten strøm, med internett.

Modernisert de senere år fra 2020 til 2022:

- Drenering.
- Kledning Royal .
- Isolerte yttervegger.
- Vinduer.
- Skiftet kjøkkeninnredning i 2 leiligheter .
- Våtrom oppgradert.

Er du på utkikk etter en svært påkostet tomannsbolig med gode leieinntekter?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 234 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Stue/kjøkken, Bad, 2 Soverom, Bod og Trapperom.

Utevendig:

BRA-e: 12 m² Bod.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Gang/entre, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom og 2 soverom.

2. etasje

BRA-i: 91 m² Gang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bad og 3 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

650.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet, i et rolig boligområde, med kort vei både Skien og Porsgrunn. Eiendommen har opparbeidet uteområde, samt kort avstand til barneskole, ungdomsskole, barnehager og matbutikker. Det er gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn sentrum like i nærheten.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen. Denne er vedlagt salgsoppgaven. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i rapporten.

Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i tradisjonelt reisverk/plank med dobbel not og fjær og isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel i Kebony impregnert trevirke. Innvendig platet/tapetsert. Boligens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i PVC. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein.

Frittliggende bod fra 2020 etablert rett på grunn: Vegger i bindingsverk tekket med trepanel. Sadlet takverk tekket med takstein. Gruset gulv/rett på grunn. Trepanel ført ned mot terreng.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Lof

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > Underetasjer > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv Porsgrunn har gleden av å presentere - Eikornrødvegen 20. En svært påkostet og oppgradert, hel tomannsbolig. Boligen er horisontaldelt og går over 3 plan, hvor kjelleretasjen er godkjent og nylig bruksendret til varig opphold. Eiendommen er vesentlig påkostet og har gode leieinntekter.

Boligen inneholder i 2.etasje: Gang, kjøkken, 3 soverom, stue, komplett bad og toalettrom. 1.etasje inneholder soverom, soverom/kontor, stue, bad, kjøkken samt terrasse og platting. Kjelleretasjen inneholder 2 soverom stue og kjøkken, bad og bod. Underetasjen er nylig omsøkt (22 april 2025) og godkjent til varig opphold. Det foreligger oppdaterte byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Dagens eier har med andre ord brukt et vesentlig beløp for å godkjenne boligen. Det foreligger samtidig ferdigattest for endring av terreng hvor inngangen til kjelleren befinner seg, og endringer av fasade, samt brannskille. Tegninger fra arkitekt ligger vedlagt. Boligen ble opprinnelig oppført i 1946 og tilbygget med veranda/soverom i 1977.

Leieforhold:

2.etg: Tidligere utleid for Kr. 9000 pr. mnd. Leietaker fikk en rimeligere leieavtale da han 'bodde i oppussing'. Dagens eier bor i dag i 2.etasje.

1.etg: Utleid for Kr. 12.000 pr. mnd uten strøm, med internett.

U.etg. Utleid for Kr. 11.000 uten strøm, med internett.

Leiekontrakter kan fås ved henvendelse.

Det er tilgang mellom 2.etasje og kjeller. Kjelleren leies ut som del av egen bolig.

Internettabonnement er inkludert i husleien, dagens eiere har et abonnement hos Viken fiber som fordeles på de 3 leietakerne.

Nye eiere overtar det hele og fulle ansvaret for leietakere, herunder inngå ny/oppdatert kontrakt, all kommunikasjon og betaling mellom partene. Denne prosessen er kjøpers ansvar. Leietakere følger boligen.

Modernisert de senere år fra 2020 til 2022:

-Ny drenering 2021.

-Ny kledning Kebony impregnert trevirke 2022.

-Isolerte yttervegger 2022.

-Skiftet mesteparten av boligens vinduer til to og tre-lags isolerglassvinduer 2022.

-Skiftet kjøkkeninnredning i 2 leiligheter 2022.

-Våtrom oppgradert på innvendige overflater i 2022.

-Innredet kjeller i 2022. Godkjent og bruks endret i april 2025.

-Normalt oppgraderinger på innvendige overflater.

-Varmekabler på alle bad.

-Kjerllertak fra kjeller til 1.etasje er etterisolert med 15-20cm, erstattet med gamle koks.

Yttervegger har skiftet fasade panel, utlektet, platet og isolert med 50 mm isolasjon i 2022. Tilleggs-isolert med 50 mm isolasjon i hulrom.

Taktekket består av krum betongtakstein skiftet i 2022. Selger har kvittering på utført takskifte.

Takrenner og beslag i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt i 2022. Nedløp ført til terreng og rør.

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer skiftet i 2022 med rammer og karmen i PVC.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Boligen har etablert teglsteinspipe. Det er åpen peis i stue og vedovn i stue. Feieluke i kjeller.

Alt av rørarbeid i hele huset er også nytt. Ingen dokumentasjon.

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. 3 stk VV tank på 200 liter plasser i tekniskrom/bod i kjeller.

Rørskap plasser på teknisk rom/bod i kjeller. Anlegget er nytt i 2020-22.

Elektrisk:

2.etg: Nye kurser og varmekabler på bad.

1.etasje: Noe/delvis nytt.

Kjeller: Hovedsakelig alt nytt.

Bad/vaskerom i underetasje som ble oppgradert i 2022. Fliser på vegg og gulv. Her finner man toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusj nisje med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk.

Fra takstmannen: Hull tagging er ikke mulig. Ved bruk av fukt indikator på bad ble ingen unormale fukt verdier målt på badrom. Tg1. Utført som egeninnsats.

Dokumentert med bilder.

Bad/vaskerom i 1.etasje som ble oppgradert i 2020. Fliser på vegg og gulv. Her finner man toalett, innredning, opplegg til vaskemaskin og dusj nisje med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk.

Fra takstmannen: Hull tagging er ikke mulig. Ved bruk av fukt indikator på bad ble ingen unormale fukt verdier målt på badrom. Tg1. Utført som egeninnsats.

Dokumentert med bilder.

Bad/vaskerom i 2.etasje som ble oppgradert i 2022. Fliser på vegg og gulv. Her finner man toalett, innredning, opplegg til vaskemaskin og dusj nisje med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk.

Fra takstmannen: Hull tagging er ikke mulig. Ved bruk av fukt indikator på bad ble ingen unormale fukt verdier målt på badrom. Tg1. Utført som egeninnsats.

Dokumentert med bilder.

Kjøkkeninnredning i underetasjen fra 2022 består av hvite slette dør og skuffronter fra

IKEA. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje består av sorte slette dør og skuffronter fra KVIK. Benkeplate laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt etablert. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater.

Kjøkkeninnredning i 2.etasje består av malt profilerte dør og skuffronter antatt fra 1990 tallet. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Fra takstmannen: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder) .Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Er du på utkikk etter en svært påkostet tomannsbolig med gode leieinntekter?

Velkommen til visning.
Minner om påmelding.

Innbo og løsøre

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

Leietakere som selv eier sitt inventar medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Kjøleskap i kjeller og 2.etasje medfølger ikke.

Kjøleskap i 1.etasje er integrert og medfølger.

Oppvaskmaskin i alle etasjer medfølger.

Ellers medfølger hvitevarer, utenom frittstående vaskemaskiner og tørketrommel.

Modernisert/Påkostet år

2020-2022

TV/Internett/Bredbånd

Internettabonnent er inkludert i husleien, dagens eiere har et abonnement hos Viken fiber som fordeles på de 3 leietakerne.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Forsikringsselskap

Landkreditt

Polisenummer

3692895

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i alle etasjer. 3 stk. totalt.

Peis i 1 og 2. etasje. Pipe er rør fornyet.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler: Alle 3 bad.

Info strømforbruk

Det er 3 målere i boligen, hver leietaker betaler sin egen strøm. Det må påregnes et sted mellom 8.000-14.000 kw/h i året pr strømmåler. Dette vil variere ut fra bruk, antall medlemmer i husholdningen samt avtalestype.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 40 491

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 945 598

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 782 390

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 286 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen servitutter av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.04.2025 for bruksendring av kjeller til oppholdsrom, endringer i brannskille og fasadeendringer samt terreng endringer.

De nye oppdaterte byggetegningene viser følgende i hver etasje:

2.etg: Gang, kjøkken, 3 soverom, bad og stue.

1.etg: Soverom, soverom/kontor, stue, bad, kjøkken samt terrasse og platting.

Kjeller: 2 soverom, stue og kjøkken, bad og bod.

Disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ferdigattest for tilbygget i 1975, datert 19 januar 1977.

Fasade stemmer med dagens bruk så langt megler kan se.

Utvendig bod er ikke godkjent/omsøkt.

Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar. Dette gjelder kun bod. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem.

Dersom oppføring viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av oppført bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.04.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og gul sone iht. T-1442. Kommuneplanens arealdel (2.5.2024). Planen er på ca 40 sider over kan fås ved henvendelse.

Eiendommen ligger under reguleringsplanen «Reguleringsplan for Bølevegen (26.3.1992)» plan id 4003 636 og er regulert til bolig/kontor, forretning, industri, støyskjermingstiltak, friområder, spesialområder offentlig trafikkområder, fellesområder og fareområder.

BYA maks 32% ifølge planen.

Reguleringsplanen ligger vedlagt.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer som vil vesentlig påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

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

Det foreligger 2 løpende leieforhold.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)
129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 2,5% av salgssum (Kr. 112 500 ved salg på 4.500.000)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 545)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)

Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4.500)

Kommunale opplysninger (Kr. 3.500)

Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 260)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis, oppgradering av markedspakke og styling.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

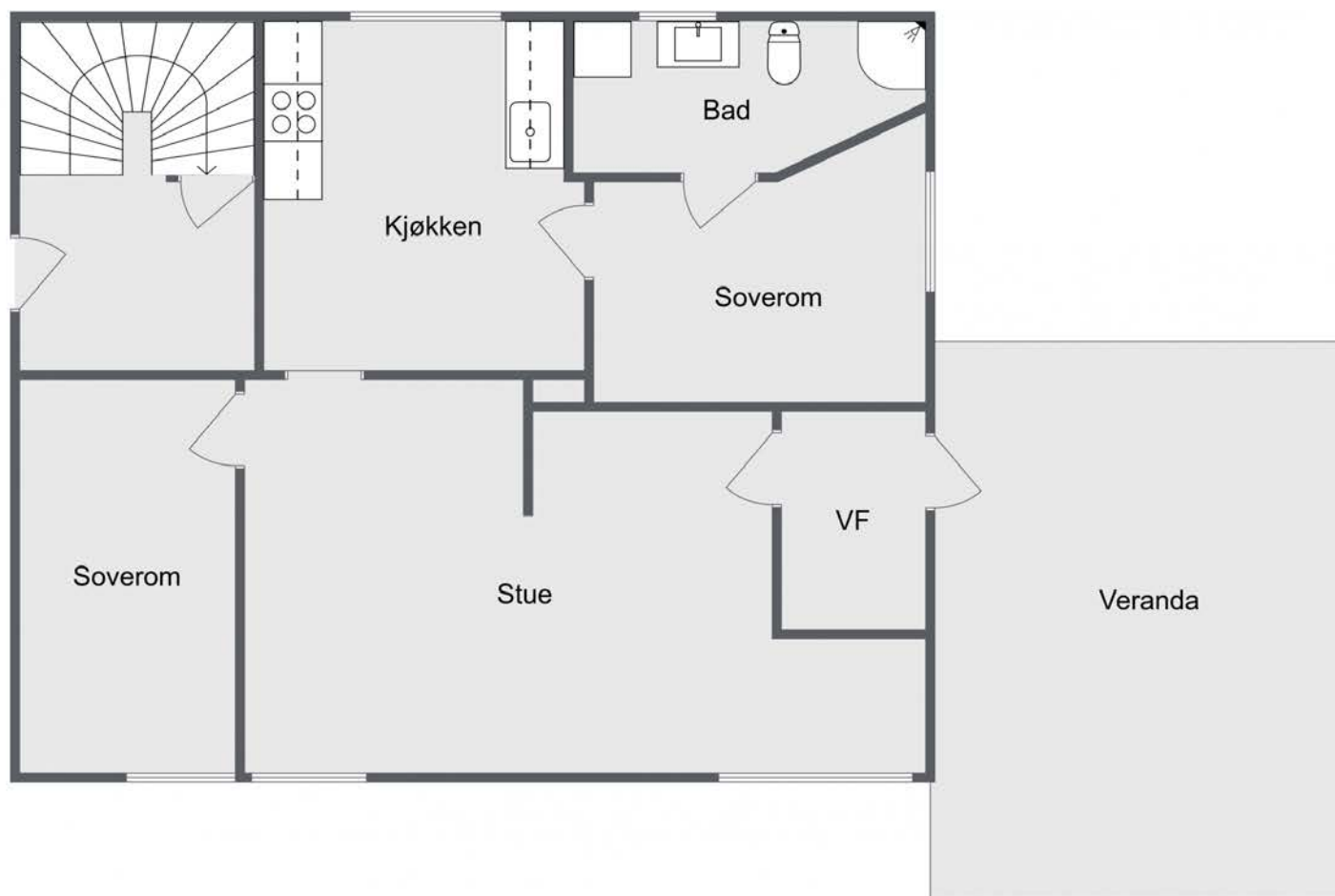
Salgsoppgavedato

01.05.2025

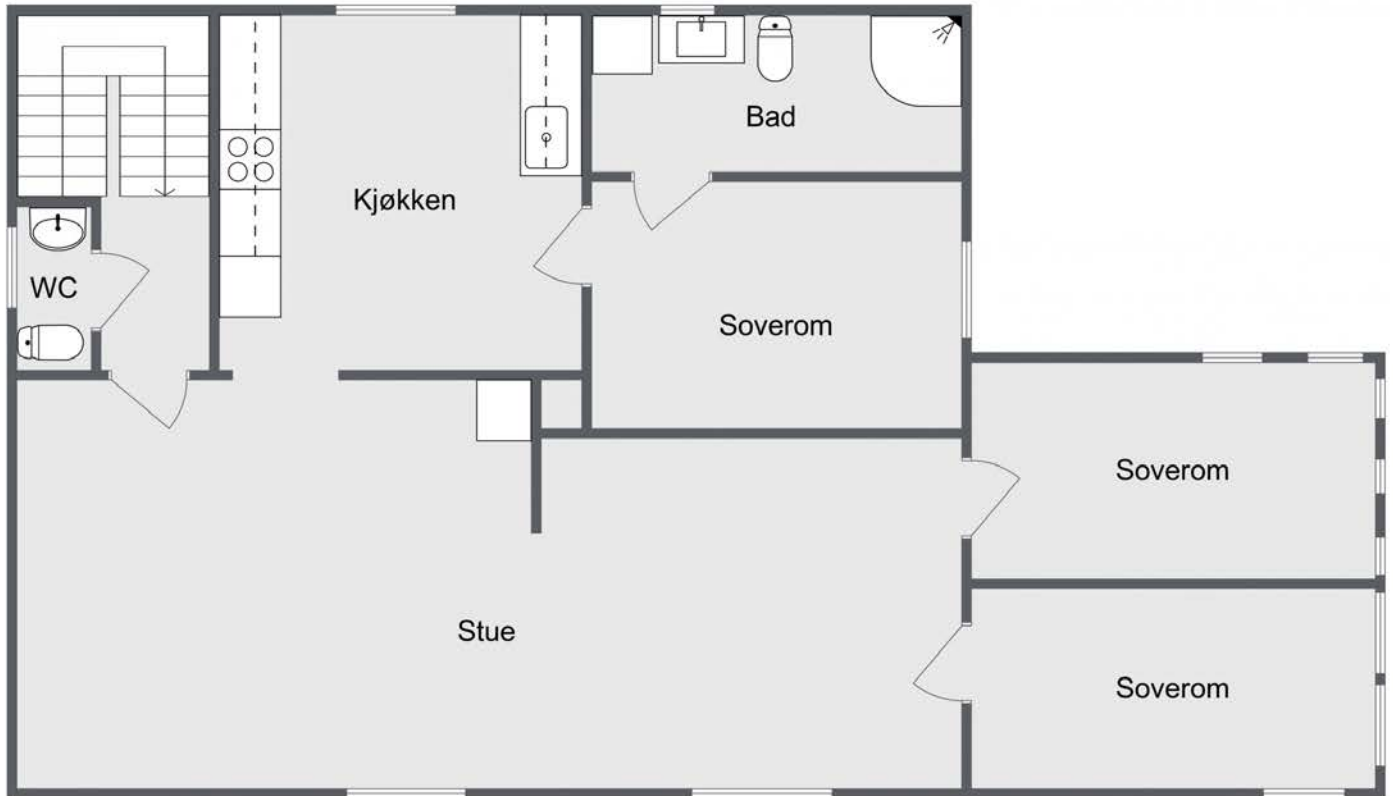




1. Etasje

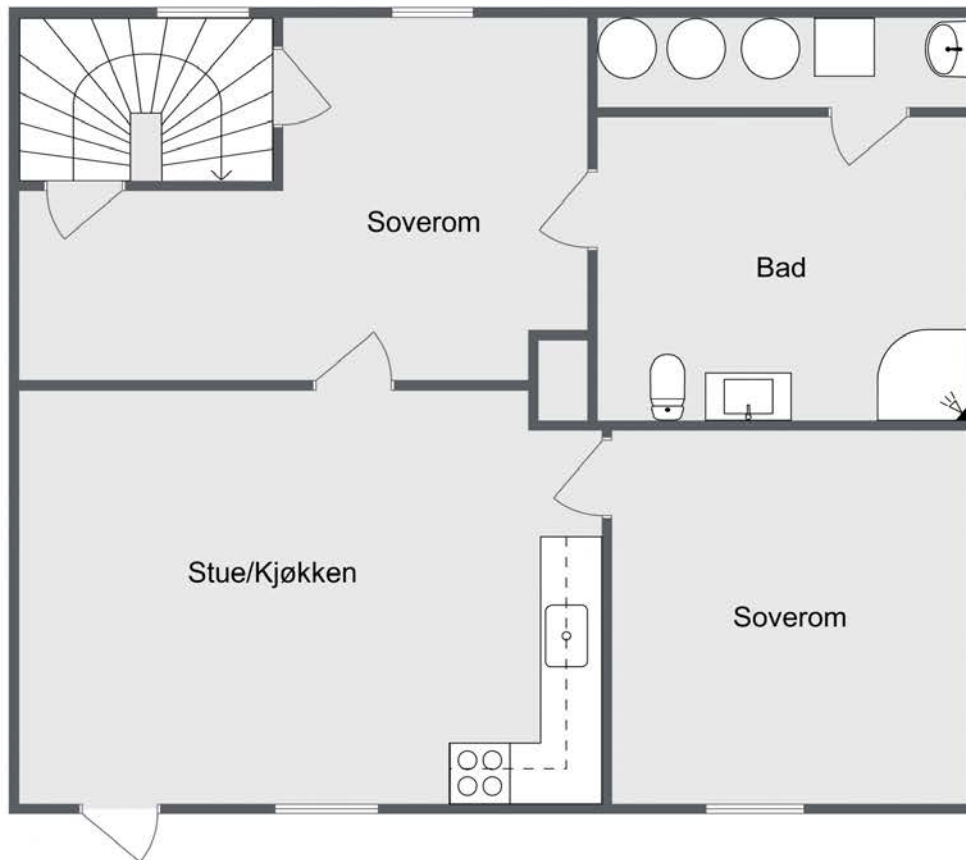


2. Etasje



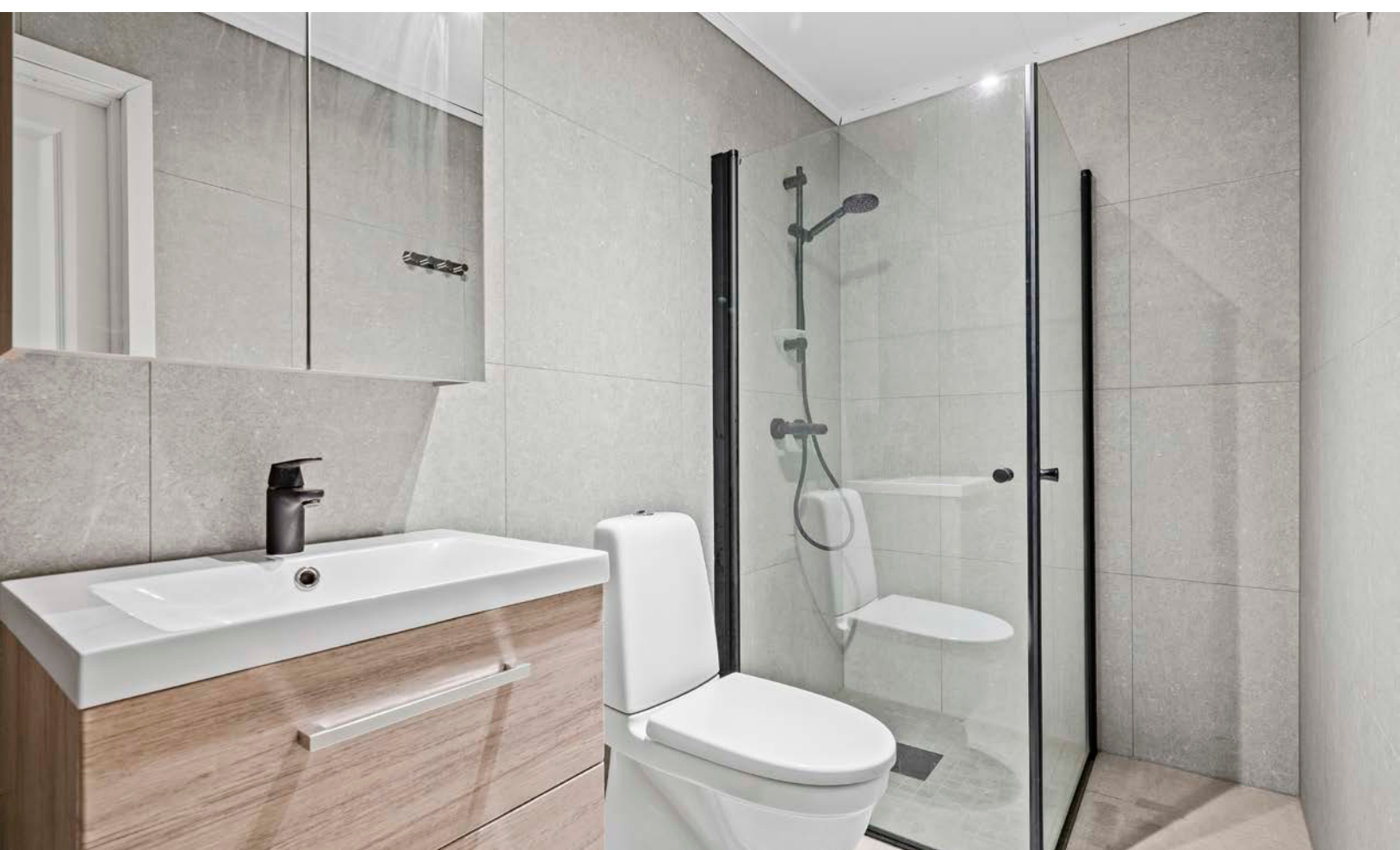
Eikornrødvegen 2

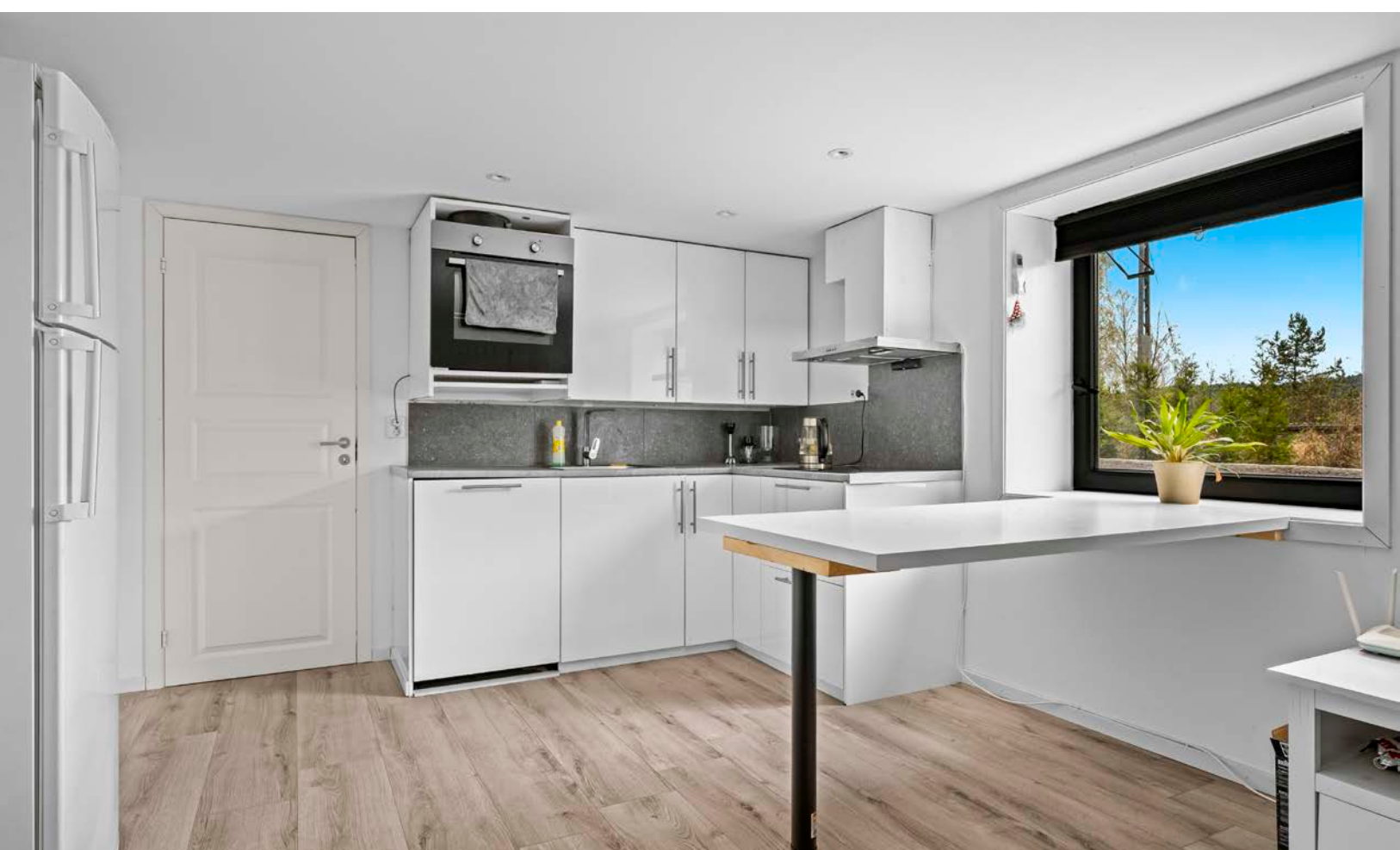
Underetasje



boligfotograf1.no

aktiv.











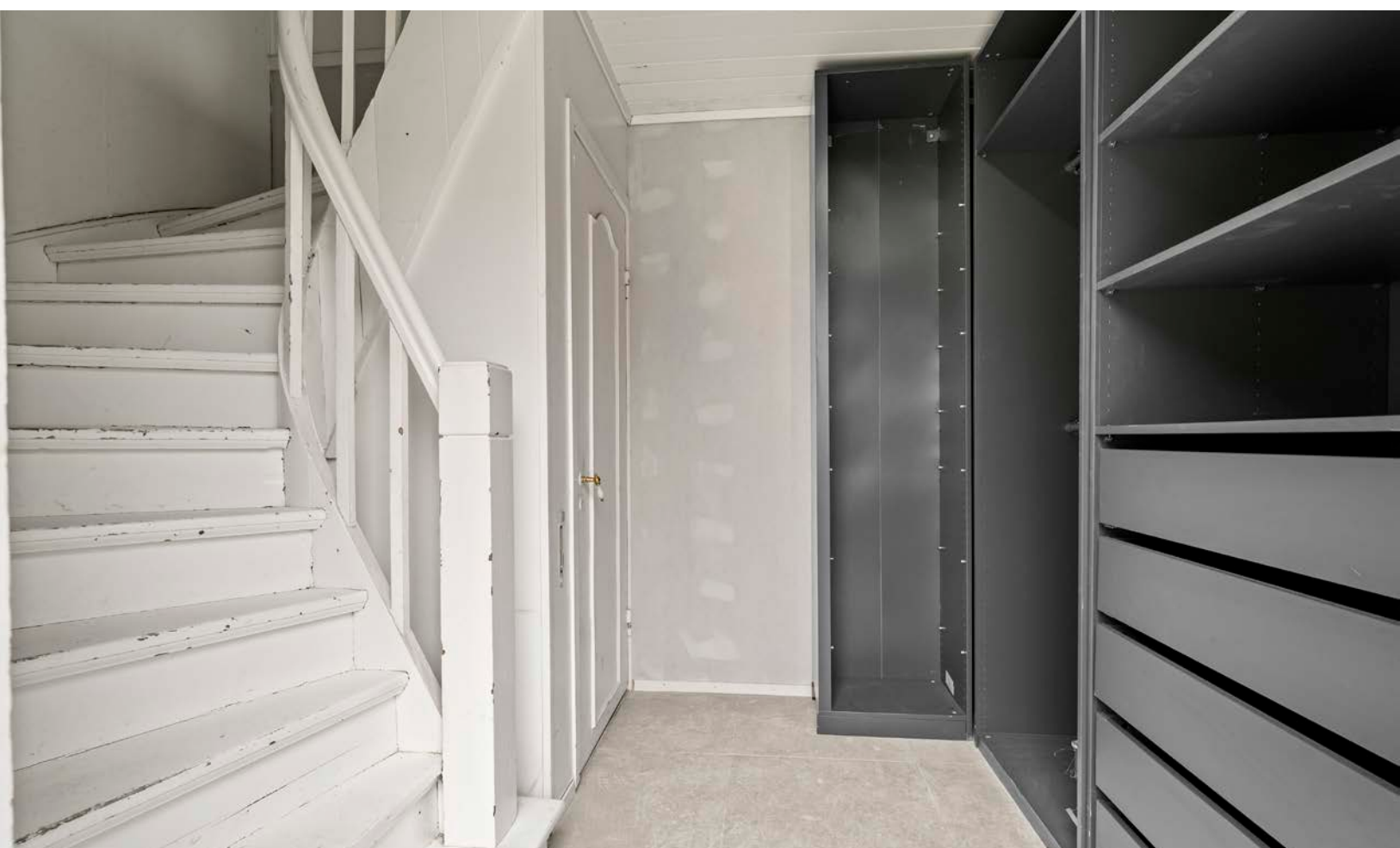












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN

 SKIEN kommune

 gnr. 63, bnr. 286

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 14.10.2024

Rapportdato: 05.12.2024

Oppdragsnr.: 18885-2434

Referansenummer: MH7701

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende to-mannsbolig. Areal over to etg. + underetasje oppført 1946 og tilbygget 1977. Modernisert de senere år fra 2020 til 2022. Nåværende eier kjøpte boligen i 2020.

Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i tradisjonelt reisverk/plank med dobbel not og fjær og isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepaneli Royal impregnert trevirke.

Innvendig platet/tapetsert.

Boligens vinduer består av toog tre-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i PVC. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.

Sadlet takverk tekket med krum betong takstein.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Boligen er oppgradert de senere år.

* Tilleggs isolert yttervegger og ny fasadepanel 2022.

* Etablert ny drenering 2021.

* Skiftet boligens vinduer til to og tre-lags isolerglassvinduer 2022.

* Skiftet kjøkkeninnredning 2022 i 2 leiligheter.

* Våtrom oppgradert 2022. * Normalt oppgradert på innvendige overflater.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betongtakstein skiftet 2022. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Det ble ikke registrert råteskader eller mangler.

Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekingen, med tanke på skader.

Takrenner og beslag i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt 2022. Nedløp ført til terreng og rør.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del.

Utvendig tekket med stående trepanel i Royal impregnert trevirke.

Yttervegger har skiftet fasadepanel, utlektet, platet og isolert med 50 mm isolasjon 2022.

Tilleggs-isolert med 50 mm isolasjon i hulrom.

Utvendig fasade panel består av Royal impregnert trevirke skiftet 2022. Fasade panel bærer stedvis noe preg av egeninnsats (lite fagmessig).

Det ble kun registrert normal slitasje/elde på fasadepanel. Fasadepanel vurderes å fylle sin mange år fremover i tid.

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget sadlet takverk med takstoler bærende innervegg og på yttervegg. Undertak består av rupanel/takbord med papp membran.

Konstruksjonen er isolert i de horisontale deler med koks/slag og sydde isolasjons matter i 5 cm tykkelse.

Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Adkomst fra luke i himling i gang. Kun normal elde og slitasje sett i henhold til alder.

Konstruksjonen er mangelfullt ventilert ved raft, men har ingen tegn til kondens/fuktproblematikk. Det anbefales å isolere loft som et energisparende tiltak.

TG 2 på grunn av alder.

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2022 med rammer og karmen i PVC. Vinduer i funksjonell stand. TG 1. Hvit en-fløya entredører skiftet de senere år.

Terrassedør fra stue til terrasse. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert impregnert terrasser.

Terrasse i 1.etasje med overbygget 2.etasje.

Leilighet i underetasje med impregnert platting på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet/strie og malt MDF panel på veggflater. Himlinger med malt takplater og panel.

Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert trolig med slag/sagmugg i hulrom. Gulvbord som bærende gulv.

Stubbeloftsbord og panel som himling i kjeller.

Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det registrert avvik overflater i 2.etg. Målte avvik utgjorde ca. 30 mm eldre del og ca. 50 mm soverom tilbygget del. Avvik tilbygget del årsak bevegelse i fundamentering.

Trolig stoppet opp. Obs på knirk i gulver.

Gulv i 1.etg. har også noe mindre avvik på overflater.

Radonmålinger bør utføres.

Boligen har etablert teglsteinspipe. Det er etablert åpen peis i stue og vedovn i stue. Det er også etablert vedovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Piper ser ut til å være i bra stand. Avstand fra ildsted og pipe til brennbar materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For innvendig vurdering av pipeløp bes kontakte det lokale feiervesen.

TG 2 settes på grunnlag av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendige røykeløp. Synlig sot utslag i pipe på loft.

Rom under terreng består av nylig innredet leilighet. Laminat på gulvflater. MDF panel og malt gipsplater på veggflater. Rom består av stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Hulltagning foretatt i vegg fra kjøkken mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke.

Trapp fyller sin funksjon. Trapp til leilighet i kjeller forblendet i bod. Ikke vurdert i denne rapport.

Innerdører består av hvite speildører i leilighet 1.etasje skiftet 2022.

Eldre finer og speildører i 1.etasje og 2.etasje.

Dører fyller sin funksjon.

Leiligheter mangler branndører mellom felles gang og leiligheter.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består

av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Merknad på listverk som fremstår lite fagmessig utført.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnisse med spyle kant.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnisse.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

Bad

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnisse.

Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

Bad

Bad/vaskerom i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører.

Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2022.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnisse med spyle kant.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Kjøkkeninnredning består av sorte slette dør og skuffronter type KVIK. Benkeplate laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt etablert.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter antatt fra 1990 tallet. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har etablert toalettrom i 2. etasje. Det er montert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant.

Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. 3 stk VV tank på 200 liter etablert i tekniskrom/bod i kjeller. Se bilder. Rørskap etablert på teknisk rom/bod i kjeller. Anlegget nytt i 2020-22.

Anlegget er begrenset kontrollert på grunn av mange lagrede gjenstander i teknisk rom.

Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg.

Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpssvann bra unna i sluk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Oppholdsrom med ventiler i yttervegg.

Varmepumpe etablert i leilighet underetasje.

3 stk VV tanker på 200 liter etablert i teknisk rom.

Ledningsnett og strømskap (3 stk) i all hovedsak oppgradert de senere år. 63 amp. inntakssikring.

Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater badetrom.

Samsvarserklæring kontrollert er ikke innhentet.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en

godkjenning. El-skap etablert underetasje. 1. etasje og gang 2. etasje. Se bilder.

For en videre vurdering bes kontakte en el-instalatør.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Det opplyses at det er etablert ny drenering rundt grunnmur 2021. Utvendig synlig knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Den bærende grunnmur består i betong med sparestein. Det ble registrert noen riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Støpt betongplate på grunn i funksjonell stand. Terreng rundt boligen er flatt.

Ukjent alder på vann og avløpsrør til kommunalt nett. Godt vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

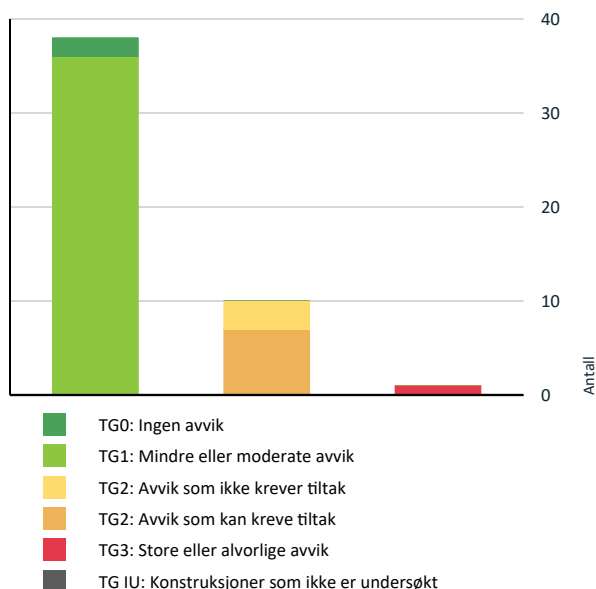
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger kun på tilbygget del. Ferdigattest kun på tilbygg. Leilighet i underetasje ikke omsøkt i Skien kommune.

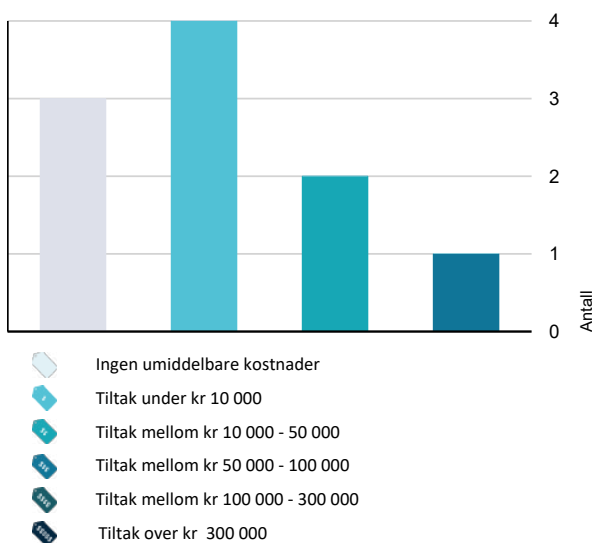
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1946

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Tilbygget soverom i 2. etasje 1977 og terrasse i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betongtakstein skiftet 2022. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det ble ikke registrert råteskader eller mangler. Det anbefales å holde en løpende observasjon av taktekkingen, med tanke på skader.

Årstall: 2022

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt 2022. Nedløp ført til terreng og rør.

Årstall: 2022

Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del.

Utvendig tekket med stående trepanel i Royal impregnert trevirke. Yttervegger har skiftet fasadepanel, utlektet, platet og isolert med 50 mm isolasjon 2022. Tilleggs-isolert med 50 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasade panel består av Royal impregnert trevirke skiftet 2022. Fasade panel bærer stedvis noe preg av egeninnsats(lite fagmessig). Det ble kun registrert normal slitasje/elde på fasadepanel. Fasadepanel vurderes å fylle sin mange år fremover i tid.

Årstall: 2022

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget sadlet takverk med takstoler bærende innervegg og på yttervegg. Undertak består av rupanel/takbord med papp membran. Konstruksjonen er isolert i de horisontale deler med koks/slag og sydde isolasjons matter i 5 cm tykkelse. Konstruksjonen er kontrollert fra loft. Adkomst fra luke i himling i gang. Kun normal elde og slitasje sett i henhold til alder. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert ved raft, men har ingen tegn til kondens/fuktproblematikk. Det anbefales å isolere loft som et energisparende tiltak. TG 2 på grunn av alder.

Årstall: 1946

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer skiftet 2022 med rammer og karmen i PVC. Vinduer i funksjonell stand. TG 1.

Årstall: 2022

Dører

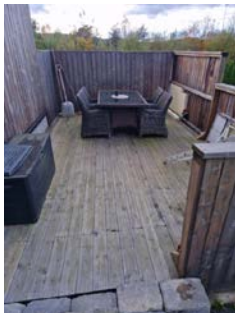
Hvit en-fløya entredører skiftet de senere år. Terrassedør fra stue til terrasse. Dører fyller sin funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har etablert impregneret terrasser. Terrasse i 1.etasje med overbygget 2.etasje.

Leilighet i underetasje med impregneret platting på grunn.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater.

Tapet/strie og malt MDF panel på veggflater. Himlinger med malt takplater og panel.

Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldri slitasje. Arbeidene bærer stedvis preg av lite fagmessig utført arbeider/Listverk. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert trolig med slag/sagmugg i hulrom. Gulvbord som bærende gulv. Stubbelloftsbord og panel som himling i kjeller. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det registrert avvik overflater i 2.etg. Målte avvik utgjorde ca. 30 mm eldre del og ca. 50 mm soverom tilbygget del. Avvik tilbygget del årsak bevegelse i fundamentering. Trolig stoppet opp. Obs på knirk i gulver. Gulv i 1.etg. har også noe mindre avvik på overflater.

Årstill: 1946

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har etablert teglsteinspipe. Det er etablert åpen peis i stue og vedovn i stue. Det er også etablert vedovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Piper ser ut til å være i bra stand. Avstand fra ildsted og pipe til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Innvendig pipeløp er ikke vurdert. For innvendig vurdering av pipeløp bes kontakte det lokale feiervesen.

TG 2 settes på grunnlag av alder og erfaringsmessig slitasje i innvendige røykeløp. Synlig sot utslag i pipe på loft.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innsetning av nytt røykeløp bør beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av nylig innredet leilighet. Laminat på gulvflater. MDF panel og malt gipsplater på veggflater. Rom består av stue/kjøkken, bad, soverom og bod.
Hulltagning foretatt i vegg fra kjøkken mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2022



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Trapp til leilighet i kjeller forblendet i bod. Ikke vurdert i denne rapport.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører i leilighet 1.etasje skiftet 2022. Eldre finer og speildører i 1.etasje og 2.etasje. Dører fyller sin funksjon. Leiligheter mangler branndører mellom felles gang og leiligheter.

VÅTROM

UNDERETASJER > BAD

Generell

Bad/vaskerom i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2022.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnise med spyle kant.

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servanter, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassvegger.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

UNDERETASJER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Årstall: 2022



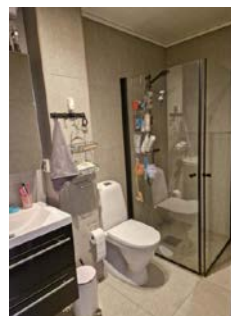
1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling. Merknad på listverk som fremstår lite fagmessig utført.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spyle kant.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnisse. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører. Ventilasjon består av e-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk. Bad nylig oppgradert/nytt 2020.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Forskriftsmessig fall til sluk etablert.

Årstall: 2022

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett i sluk. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tette detaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2022



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse med glassvegg/dører.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2022

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg/dusjnisse. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.



KJØKKEN

UNDERETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Årstall: 2022



UNDERETASJER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2022

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av sorte slette dør og skuffronter type KVIK. Benkeplate laminat med benkebeslag i kompositt. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Komfyrvakt etablert. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter antatt fra 1990 tallet. Benkeplate laminat med benkebeslag i stål. Ventilator med avtrekk ført ut i vegg. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har etablert toalettrom i 2.etasje. Det er montert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjon bør beregnes etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vann. Plast avløpsrør. 3 stk VV tank på 200 liter etablert i tekniskrom/bod i kjeller. Se bilder. Rørskap etablert på teknisk rom/bod i kjeller. Anlegget nytt i 2020-22.

Anlegget er begrenset kontrollert på grunn av mange lagrede gjenstander i teknisk rom.

Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2022



TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Oppholdsrom med ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i leilighet underetasje.

Årstall: 2022



TG 1 Varmtvannstank

3 stk VV tanker på 200 liter etablert i teknisk rom.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ledningsnett og strømskap (3 stk) i all hovedsak oppgradert de senere år. 63 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater baderom.
Samsvarserklæring kontrollert er ikke innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert underetasje. 1.etasje og gang 2.etasje. Se bilder.
For en videre vurdering bes kontakte en el-instalatør.

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.
2022
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Årstall: 1946

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses att det er etablert ny drenering rundt grunnmur 2021. Utvendig synlig knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast.

Årstall: 2021

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Den bærende grunnmur består i betong med sparestein. Det ble registrert noen riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon. Støpt betongplate på grunn i funksjonell stand.

Årstall: 1946

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder på vann og avløpsrør til kommunalt nett. Godt vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittliggende bod etablert rett på grunn. Vegger i bindingsverk tekket med trepanel. Sadlet takverk tekket med takstein. Gruset gulv /rett på grunn.

Trepanel ført ned mot terreng.

Kun enkelt beskrevet. (areal).

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

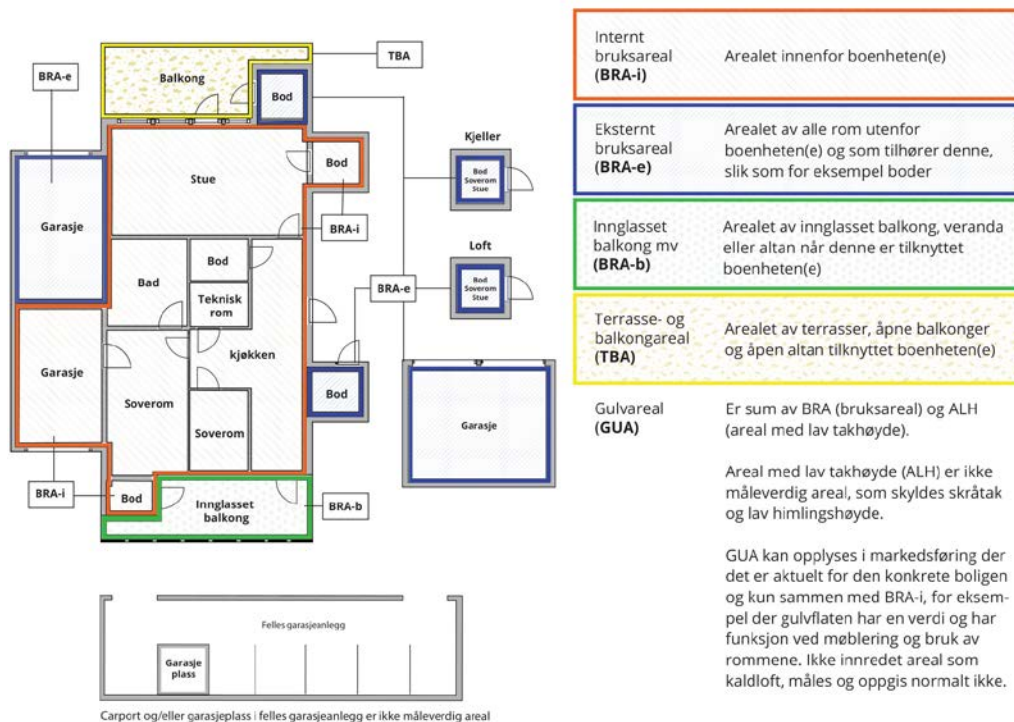
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	71			71	
2.Etasje	91			91	
Underetasjer	60			60	
SUM	222				
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang/entre , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2		
2.Etasje	Gang , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Underetasjer	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Bod , Trapperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger kun på tilbygget del. Ferdigattest kun på tilbygg. Leilighet i underetasje ikke omsøkt i Skien kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brann og lydskille er ikke bygget i henhold til dagens krav. Felles trapperom mangler branndører fra felles trapperom (REI 30).

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innredet leilighet i kjeller 2022. Utvendig etablert ny fasade panel og etterisolert 2022. Etablert ny drenering 2021. Takstein med beslag skiftet 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

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)
Tomannsbolig	214	8
Bod	0	0

Kommentar

Tomannsbolig

Leilighet i 1.etasje har ett areal på ca. 59 m2. Fellesapperom/adkomst på ca. 12 m2. Leilighet i 2.etasje har ett areal på 71 m2. Trapperom på ca. 9 m2.
Leilighet i underetasje har ett areal på ca 60 m2. Egen adkomst fra gårds plass.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Far til selger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	286		0	650.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikornrødvegen 20

Hjemmelshaver

Almås Ole-Martin Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral beliggenhet, i et rolig boligområde, med kort vei både Skien og Porsgrunn. Eiendommen har opparbeidet uteområde, samt kort avstand til Bølehøgda barneskole, Menstad ungdomsskole, barnehager og matbutikker. Det er gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn sentrum like i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet tomannsbolig. Frittliggende bod oppført i gårdsplass/hage til leiligheter.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 190 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/MH7701>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240096	

Selger 1 navn
Ole-Martin Kristiansen Almås

Gateadresse	
Eikornrødvegen 20	

Poststed	Postnr
SKIEN	3713

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317240096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alle bad pusset opp

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utført fagmessig
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av vann og avløp er byttet og nytt i hele huset, utvendig er pe vannledning og 110mm pvc avløp
Arbeid utført av	Almås entreprenør as

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt elektrisk nytt i kjeller og 1 Egt, noe nytt i 2 Egt
Arbeid utført av	Spb elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet kledning, tak og vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent bruksendring

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller er/blir bruksendret

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blir godkjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317240096

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317240096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Martin Almås	9a966b29d96606d41e94ffc 02b3400f241751f96	01.05.2025 11:07:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240096

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



Sivilarkitekt Silje Søntvedt
Øysteins gate 10
3722 Skien

Deres ref.

Vår ref.
25/3821 - 12

Dato
22.04.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.:

Byggested:	Gbnr. 63/286, Eikornrødvegen 20
Tiltak:	Bruksendring, endring brannskille, fasadeendring og terrengendringer
Tiltakshaver:	Ole Martin Almås
Ansvarlig søker:	Sivilarkitekt Silje Søntvedt

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

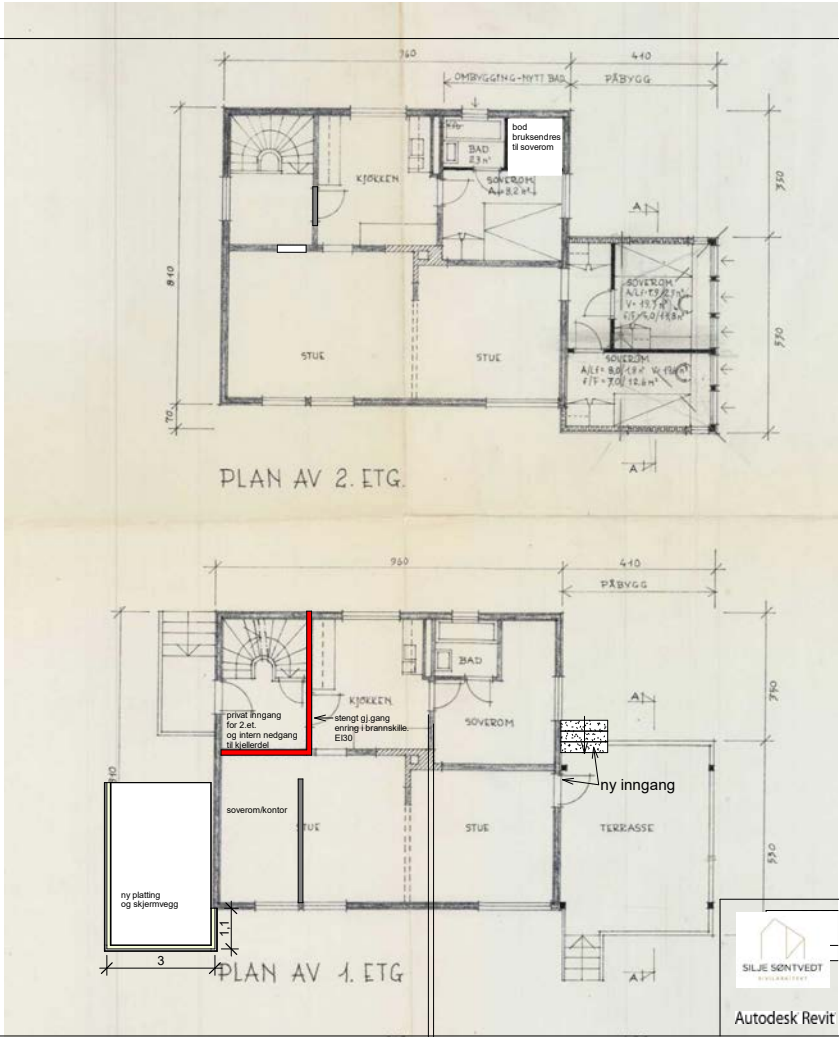
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt

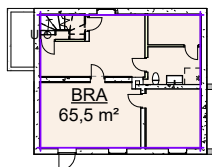
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

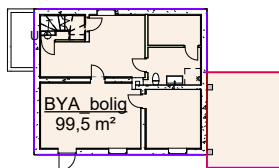




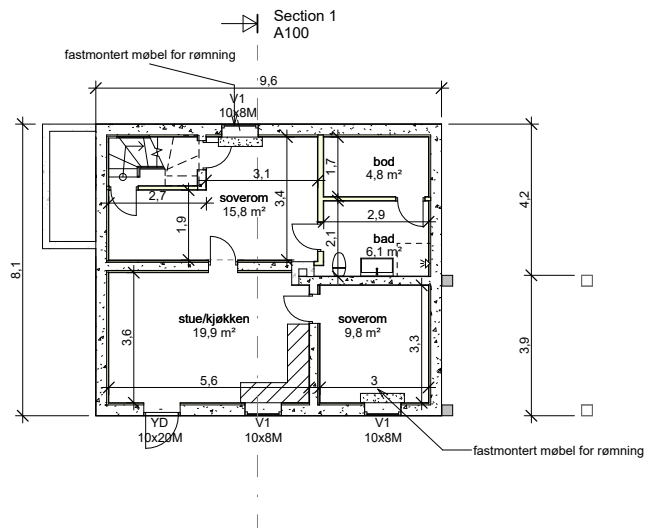
B	brannvegg	SS	OMA	28.03.25
A	Planer for 1. og 2. et. og uterom	SS	OMA	28.02.25
Rev.	Revisjonen gjelder	Uffert	Kontr.	Dato
Ole-Martin Almås		Målestokk	Dato	25.11.24
Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN		Tegnet	SS	
Plan 1. og 2. et. endringer		Kontr.	OMA	
søknad_gnr/bnr 63/286		Arkstørrelse	A3	
		Tegningsnr.	24	
		Rev.	B	
		A103		



BRA
65,5 m²

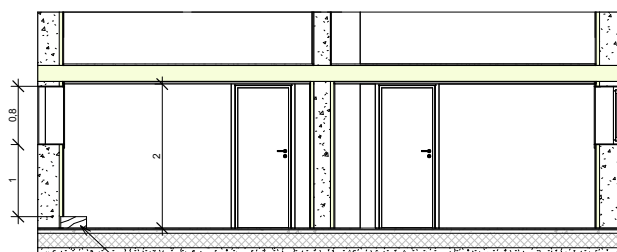
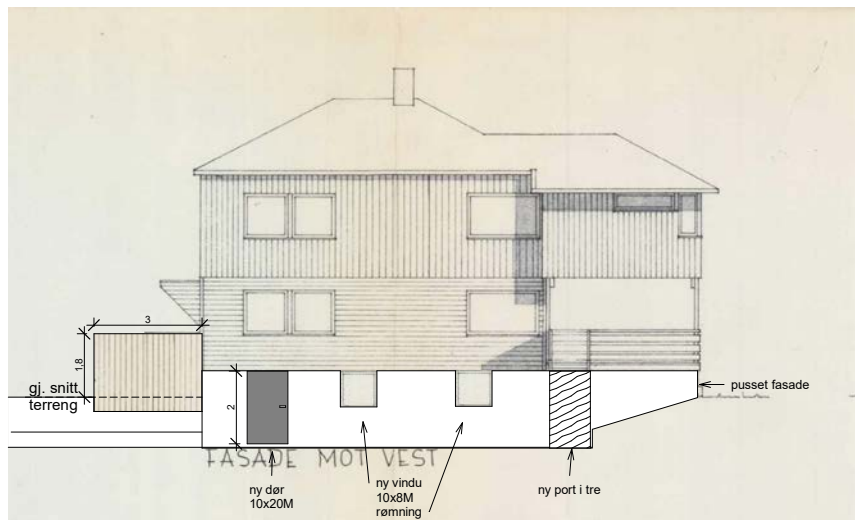


BYA
99,5 m²



 SILJE SØNTVEDT SILJESØNTVEDT.NO Autodesk Revit	A Planer for 1. og 2. et. og uterom		SS	OMA	28.02.25
	Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Ole-Martin Almås		Målestokk	25.11.24	
	Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN		Dato	SS	
	Plan bruksendring		Tegnet	OMA	
søknad_gnr/bnr 63/286		Arkstørrelse	Kontr.	24	
		Tegningsnr.	Prosjektnr.	Rev.	
		A102		A	

28.02.2025 09:22:36



Section 1
1 : 50

sogelink Focus Software Autodesk Revit	Rev.	Revisjonen gjelder			Uffert	Kontr.	Dato
		Ole-Martin Almås			Målestokk	Dato	25.11.24
		Eikornrødvegen 20, 3713 SKIEN			As indicated	Tegnet	SS
		Fasade og snitt bruksendring			Arkstørrelse	Kontr.	OMA
		søknad_gnr/bnr 63/286			A3	Prosjektnr.	24
					Tegningsnr.		Rev.
					A100		

06.02.2025 19:50:08



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

FERDIGATTEST

AARA/wu

ANSVARSHAVENDE

Byggmester Sverre Vagheim
Prinsessegt. 2

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

Eiendom Eikornrødvegen 20
Matr.nr. G.nr. 63 Br.nr. 286
Eier Roar Larsen
Godkjent 2/10-75

SONE

Gjerpen

ARB.ART

Tilbygg - bolighus

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Avgiftspliktig vann og kloakk - Netto leieareal tilbygg 20 m².

Kopi: Bykassereren i Skien.

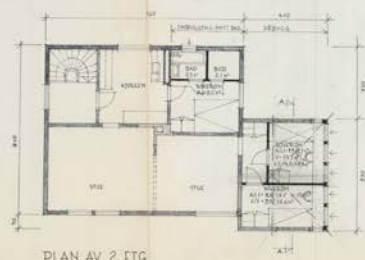
Herr Roar Larsen
Eikornrødvegen 20
3700 Skien.

Skien, den 19. januar 1977

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

/ Aage R. Andresen

NBI Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreliggende tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



PLAN AV 2. ETG



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SYD



SNITT A-A



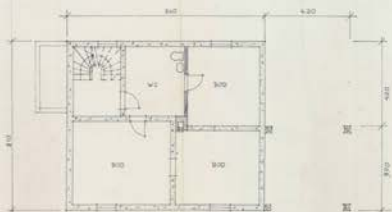
PLAN AV 4. ETG



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



PLAN AV KJELLER

KONSTRUKSIONSBESKRIVELSE - INNENRA OG UT:

TAK:

45 mm TASPANEL
DIFF. SPIRE
45 cm MINERALULL
M/ FORVARNINGSBOPP
17 + 118 mm TÅKSTØRREK 1/2 20 cm
21 mm TSPANEL
2 LAG BOPP

VEGG:

45 mm TASPANEL
DIFF. SPIRE
45 cm MINERALULL
FORVARNINGSBOPP
45 mm UTLEKTING
20 mm STØENDE KLEDNING

GULV:

22 mm ØRELA LITE
DIFF. SPIRE
45 + 118 SPIREK 1/2 20 cm
20 cm MINERALULL
FORVARNINGSBOPP
45 mm SVOGSPANEL

NY YTTERVEGG
NY LITTEVEGG

TERRASSE:

22 + 48 mm TREKKIMR. BORD
48 + 498 mm BJEKKER

HOVEDBÆRESYSTEM:

TUNDAMENTET TIL TROSIFRI DYRDE
TRYKKIMR. STØLDER (BEREGNES)
LAMINERTE DRAGERE (BEREGNES)

SCHEM-PLAN
- 8 SEP 1975
134775

PÅBYGG TIL EN OMBYGGING AV GNR 13 BNR 248 "SOLVANG"			
PLANER, SNITT, FASADER - KONSTRUKSIONSBESKRIVELSE	M. 1:100		
BRUGSBERE	RODAN LARSEN	DATO 10.11.77	TEGN NR.
ARKITEKT	BENT TINNUNUD	RELIEKV 4	OSLO 5

1.01

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BØLEVEIEN.

Reguleringsformål som på plankartet.

§ 1. FELLESBESTEMMELSER.

1. Grad av utnyttning maks. 32% bebygd areal og inntil 2. etasjer.
2. Der byggegrense ikke er vist på kartet er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.
3. I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonskart i mål 1: 500 som viser en samlet utnyttelse av hele eiendommen. Areal for parkering av- og på lessing, lagerareal, terrengmessig behandling og fasadeoppriss av eksisterende bygninger for å vise prosjektets virkning i gatebildet og mot elva.
4. Plan- og bygningslovens § 70 kan oppheves innenfor de deler av planområdet som er regulert til boligformål hvis særlige forhold tilsier det, og ny bebyggelse oppføres i branntrygg konstruksjon.
5. Avkjøringer til eiendommene er vist med piler på plankartet. Stengte avkjøringer er vist med kryss (x) på plankartet. Krav til biloppstillingsplasser skal følge kommunale vedtekter.
6. Privatrettslige avtaler i strid med planen er forbudt.

§ 2. OMRÅDER FOR BLANDET FORMÅL, BOLIG/ KONTOR.

1. I området A tillates en kombinasjon av kontor - og lett industrivirksomhet (produksjons- og håndverksbedrifter) som ikke er trafikkskapende eller er til sjenanse for omgivelsene - støy og lukt. Det kan tillates en boligandel orientert mot vest. Det må sikres tilstrekkelig uteoppholdsplasser og parkering i henhold til vedtekter og lovverk.
2. I området B kan tillates bruksendring for næringsvirksomhet (kontor/håndverkbedrifter) som ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen og ikke trafikkskapende. Det må ved søknad om bruksendring foreligge beskrivelse av virksomheten og plan for parkering på egen grunn. Søknad om bruksendring må godkjennes av bygningsrådet. Nye boliger tillates ikke oppført. Avkjørsler fra Bølevn. 42, 44, 46 og 54 fjernes dersom eiendommene sammenføres.

§ 3. OMRÅDER FOR FORRETNING.

1. I området tillates forretningsvirksomhet med tilhørende kontor og lagerlokaler samt produksjons- og håndverksbedrifter (lett industri). Det tillates ikke etablert trafikkskapende nærings- eller forretningsvirksomhet (varehus). Det kan innredes leiligheter som er nødvendig for anleggets drift.
2. Etablering av bensinstasjoner er kun tillatt på tomter angitt med egen blåfarge.
3. Midlertidig avkjørsel til Bølevn. 12 (mrk. midl. avkj.) tillates for nåværende bruk av eiendommen til bensinstasjon. Tillatelsen gjelder for 5 år av gangen. Dersom veg- og trafikkhensyn krever det kan vegvesenet avslå fornyelse.

§ 4. OMRÅDET FOR INDUSTRI.

1. I industriområdet må det legges vekt på estetiske og støymessig skjermingstiltak.
2. Den ubebygde del av tomte må få en parkmessig behandling og kan ikke nyttes til utelagring.

§ 5. STØYSKJERMINGSTILTAK.

- Ved fremtidig opprustning av Bølevegen i samsvar med plankartet skal det også utarbeides en plan med forslag til støyskjermingstiltak. Hvorvidt støyskjermingstiltak med bakgrunn i dette kan gjennomføres samtidig med veganlegget må vurderes spesielt. Bygningsrådet kan kreve støyskjermingstiltak opparbeidet samtidig med nødvendig flytting/endring av kjørebane og avkjørsler.

§ 6. FRIOMRÅDER.

- Bygninger tillates ikke oppført unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre byggverk som hører naturlig til og som ikke hindrer bruken av friområder.

§ 7. SPESIALOMRÅDER.

1. Naturvernområdet skal bevares og holdes i hevd. Oppføring av byggverk, graving, fylling og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt. Enkle bryggeanlegg kan tillates.
2. Småbåthavn. Området kan nyttes til oppankring av fritidsbåter samt plassering av fortøyningsanordninger.
3. Bevaringsområdet for boligbebyggelse. Bestående bygninger skal bevares og tillates bare påbygget ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til mer opprinnelig utseende. Alle bygningsarbeider nevnt i plan og bygningslovens §93 skal forelegges fylkeskonservatoren før byggetillatelse gis.

§ 8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

1. I området kan anlegges kjøreveg, fortau G/S- veg, busslomme og avkjøring for informasjonstavle/rasteplass.
2. På G/S- veg merket 1 (Klamra) tillates avkjøring til eiendommene Bølevn. 3A og 3B.
3. Fotgjengeroverganger som er vist i planen skal sikres ved opphøyd gangfelt.
4. Støyskjerming.

§ 9. FELLESOMRÅDER.

- Fellesavkjørsel A skal være felles for Bølevn. 5 og 7.
- Fellesavkjørsel B skal være felles for Bølevn. 39 og 41.
- Fellesavkjørsel C skal være felles for Bølevn. 14, 18, 20, 22.
- Fellesavkjørsel D skal være felles for Bølevn. 24, 26, 28.

- Fellesområde E skal være felles avkjørsel for Bølevn. 48 og 52. Samt felles parkering for eiendommene Bølevn. 42, 44, 46, 48, 52, 54.

§ 10. FAREOMRÅDER.

- I området tillates ikke bebyggelse av hensyn til naturforhold på stedet f.eks. ras.



Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 286	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Adresse:	Eikornrødvegen 20 3713 SKIEN
----------	---------------------------------

Annen info:	Reguleringsplan for Bølevegen
-------------	-------------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Jernbane		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Havflate		Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje	.	Stengning av avkjørsel
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Bevaring naturmiljø
	Ras- og skredfare		Flomfare		Frisikt
	RbFormålOmråde		Boliger		Kjørevei
	Gang-/sykkelvei		Rasteplass		Jernbane
	Offentlig friområde		Parkbelte industriområde		Annet fellesareal
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Veg		Kjørevei		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Naturområde		Friområde
	Park		Småbåthavn		Kombinerte grøntstrukturformål

Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleddsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleddsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleddsledning 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	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 286	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Eikornrødvegen 20 3713 SKIEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Jernbane		Udefinert bygning		Bygning
	Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg		Havflate
	Høydekurve		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		Turvegrase - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		KpAngittHensynGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpArealFormålOmråde_tooltip		KpFareGrense		KpStøyGrense
	Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Veg - Nåværende		Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende		Frrområde- Nåværende
	Småbåthavn - Nåværende		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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/63/286/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

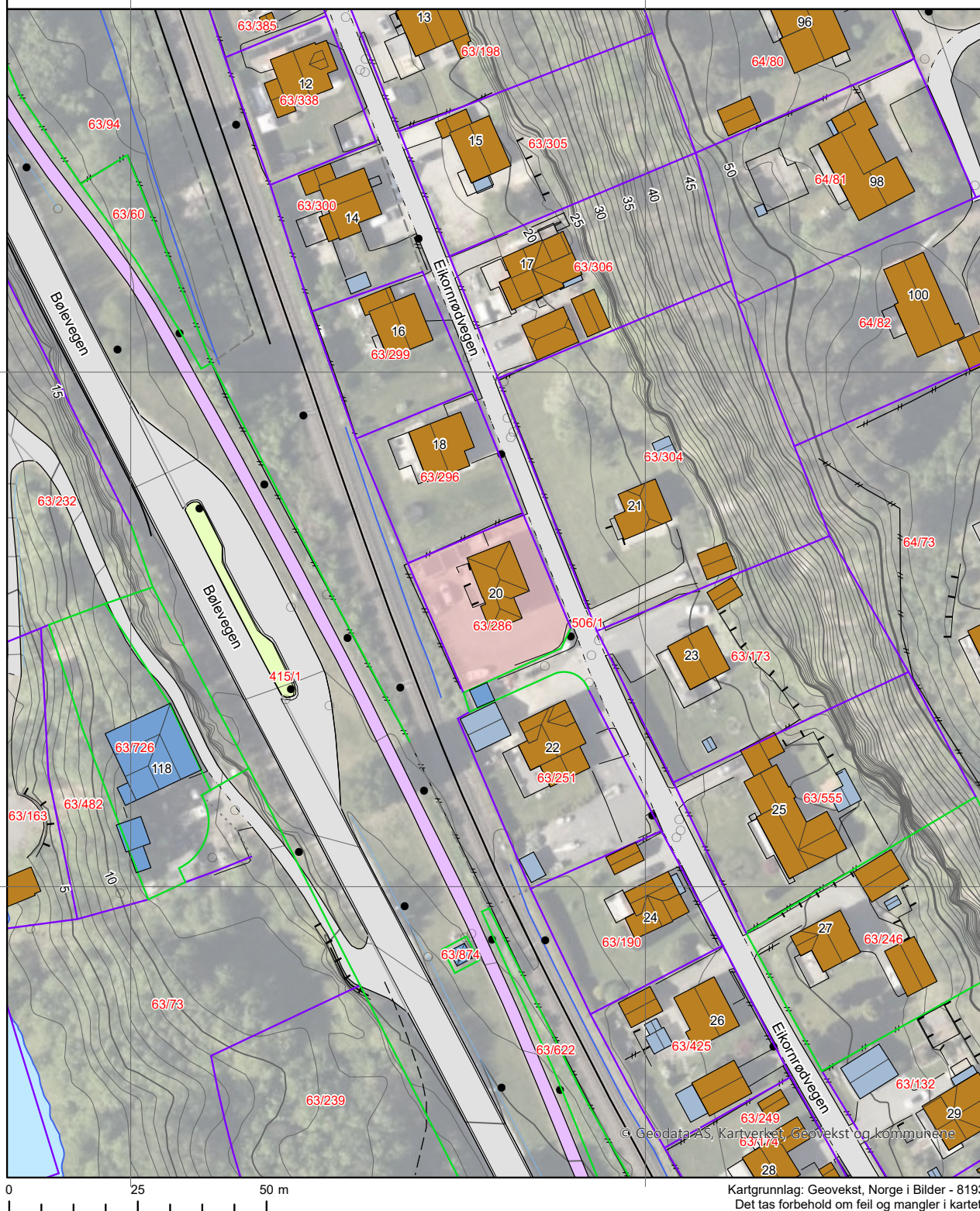
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 10.2.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/63/286/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 10.2.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Nabolagsprofil

Eikornrødvegen 20

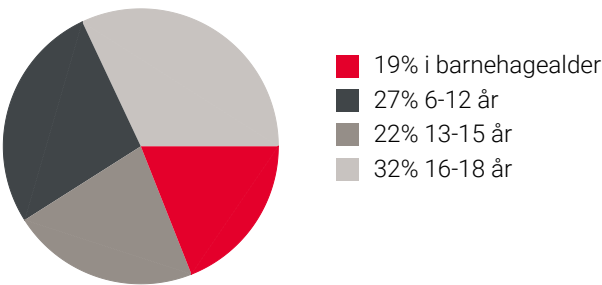
Offentlig transport

🚶 Bøle	7 min 🚶
Linje M1, M1N, 185, 601	0.5 km
🚶 Skien stasjon	9 min 🚶
Linje RE11, RX11, R55	5.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	44 min 🚶

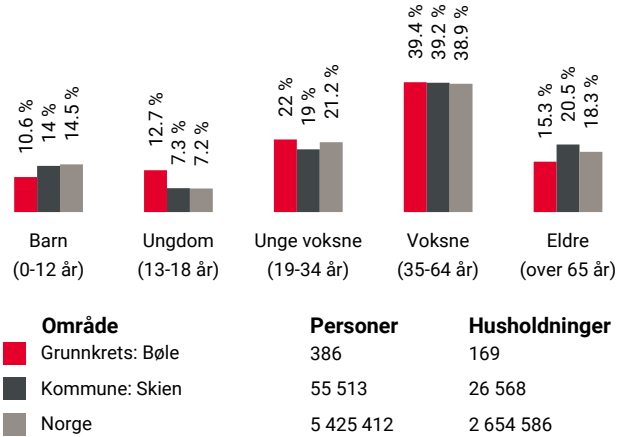
Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
174 elever, 22 klasser	1.2 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min 🚶
279 elever, 21 klasser	1.7 km
Skogmo videregående skole	5 min 🚶
900 elever, 40 klasser	2.7 km
Skien videregående skole	8 min 🚶
1100 elever, 40 klasser	4.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Bøle Solkollen barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
33 barn	1.5 km
Ballestad barnehage (1-5 år)	24 min 🚶
33 barn	1.7 km
Skogmusa barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
51 barn	3.2 km

Dagligvare

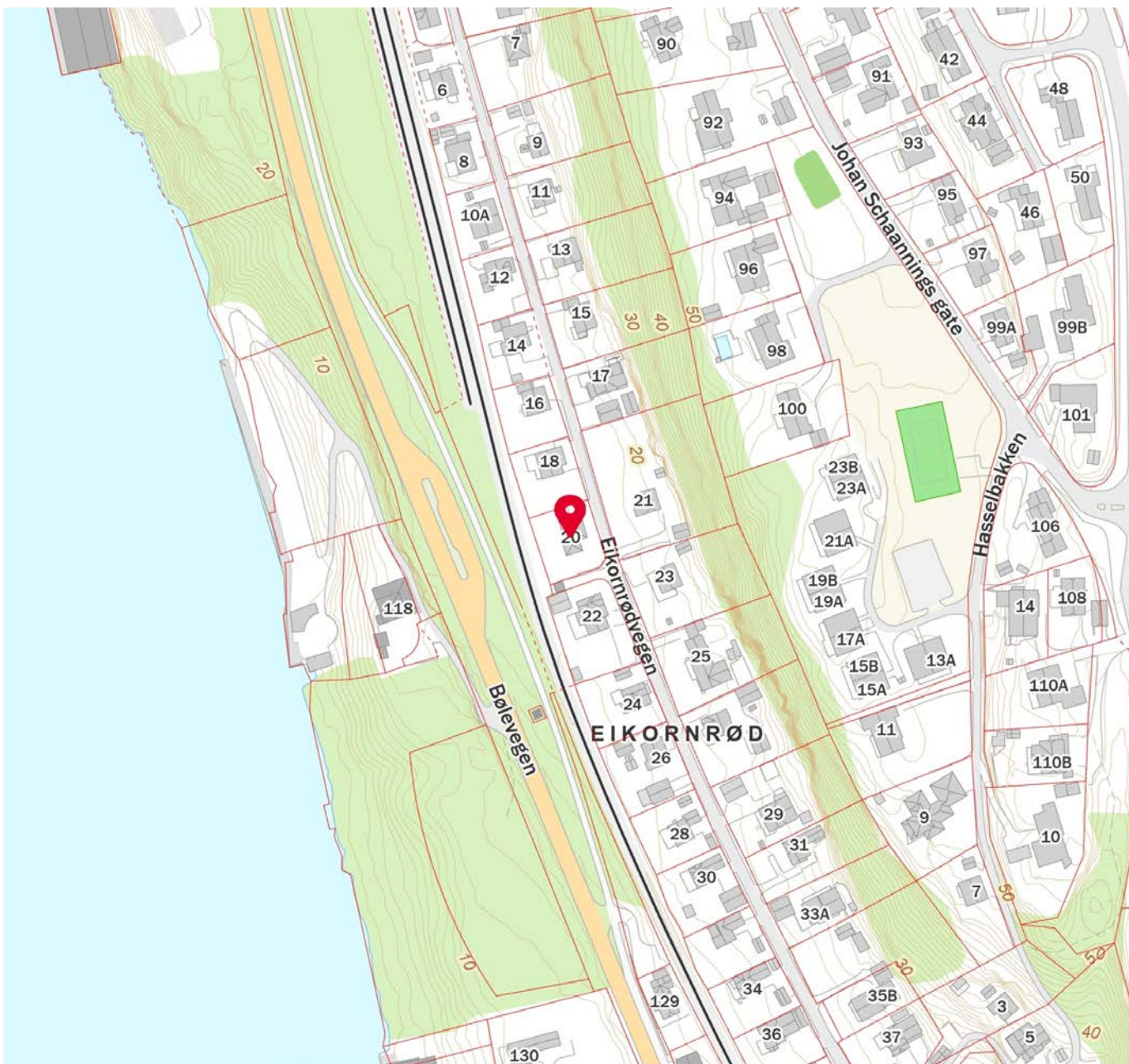
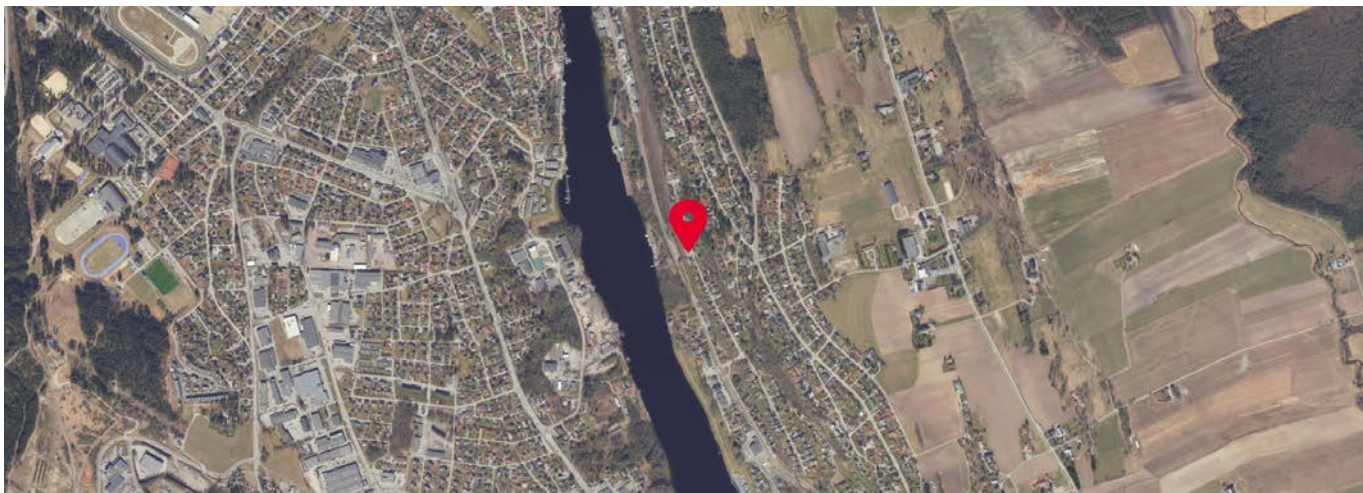
Spar Toppen	25 min 🚶
Post i butikk	1.8 km
Rema 1000 Menstad	25 min 🚶
Post i butikk	1.9 km

Sport

🏃 Bølehøgda skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
🏃 Menstadhallen - flerbrukshall	5 min 🚶
Aktivitetshall	2.5 km
🏃 Pro Gym Grenland	5 min 🚶
🏃 MOVA Skien	6 min 🚶



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 2024



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 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Eikornrødvegen 20
3713 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre