



aktiv.

Skogflata 1, 3735 SKIEN

Attraktiv eiendom med betydelig oppgradert enebolig, dobbelgarasje, anneks og stor tomt.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 450 000,-
Omkostn.: Kr 155 174,-
Total ink omk.: Kr 5 605 174,-
Selger: Jane Merete Thorskog
Willy Henrik Thorskog

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total: 150/258 m²
Tomtstr.: 1659 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 220, bnr. 1003

Oppdragsnr.: 1317240035

Attraktiv eiendom med betydelig oppgradert enebolig, dobbelgarasje, anneks og stor tomt.

Eneboligen er betydelig oppgradert i senere tid med blant annet nytt kjøkken, nytt bad, nytt tak, overflateoppussing i flere rom, oppgradert deler av det elektriske anlegget og nye innvendige vann- og avløpsrør.

Tomten er stor og romslig med gode solforhold. Den ligger usjenert til som en vakker, grønn oase og har en flott, opparbeidet sydvestvendt terrasse.

Det er gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasjen og stor gruslagt gårdsplass og innkjørsel.

Annekset er fornyet og har fått et tilbygg, men har gjenstående arbeider. Tiltaket kan være unntatt søknadsplikten, og en ferdigmelding må sendes til kommunen etter ferdigstillelse.

Kjelleretasjen har lav takhøyde, ca. 1,87 m, og inneholder et vaskerom samt flere kjellerrom som har nytt epoxygulv.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Plantegning	42
Egenerklæring	61
Energiattest	71
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 150 m²

BRA - e: 108 m²

BRA totalt: 258 m²

TBA: 45 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 96 m² Stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og entré.

2. etasje

BRA-i: 54 m² Bad, tre soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

2. etasje

1 m²

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-e: 37 m² Hovedetasje.

2. etasje

BRA-e: 33 m² Loft.

Ikke målbare arealer

Boligen har kjeller med GUA på 48 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (areal med lav himlingshøyde) og summen av ALH og BRA (bruksareal) betegnes som GUA (gulvareal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Annekset består av 1. etasje og loft, og vi gjør oppmerksom på at det ikke foreligger plantegning av loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1659 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 659 kvm. Tomten er stor og flat, og pent opparbeidet med gressplen, tujahekk, gjerder, diverse beplantninger samt en gruslagt gårdsplass og innkjørsel. Ved innkjørselen står det en smijernsport som gir eiendommen et herskabelig preg. På tomten er det gode solforhold.

Terrassen er sydvestvendt og delvis overbygd. Den har et totalareal på 44 kvm, hvorav ca. 17 kvm er overbygd. Terrassen er opparbeidet med bruddheller av skifer, og har integrert dam med fontenepumpe. I hjørnet under den overbygde delen er det en koselig, murt peis. Terrassen er usjenert med levegg. Det er utgang til terrassen fra peisstuen via en to-fløyet terrassedør. Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det direkte utgang til en fransk balkong med smijernsrekkeverk. Inngangspartiet er overbygd og har trapp med betongheller og smijernsrekkeverk.

Hagen er en vakker, grønn oase som ligger usjenert til. Den er romslig med god plass til flere soner og uteplasser. Hagen er barnevennlig og det er rikelig med plass for lek, som trampoline og ballspill. I hagen finnes en kjøkkenhage med ripsbusker, solbærbusker, bringebærbusker og et epletre.

På tomten er det oppført en frittstående dobbelgarasje og et frittstående annek.

Kommunen opplyser i situasjonskart for området datert 16.05.2024, at eiendommens teiggrense har dårlig nøyaktighet. Tomtestørrelse og areal er hentet fra matrikkelutskrift, basert på oppmåling i digitalt kart. Det gjøres oppmerksom på at slik arealangivelse og tilhørende kart kan være upresise, noe som kan føre til 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 og tilbaketrukket beliggenhet på Kjørbekkhøgda, mellom Skien og Porsgrunn. Området er barnevennlig med nærhet til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Det er kort gangavstand til Kjørbekk som er et stort handelsområde med blant annet flere dagligvarebutikker, treningssenter, møbelbutikker, elektronikkbutikker og byggevarebutikker. Det er også kort gangavstand til Kjørbekk kiosk, som er kjent for god gatekjøkkenmat.

Like ved eiendommen ligger det bussholdeplasser, både ved Bedriftsvegen (linje M3) og langs Porsgrunnsvegen (linje M2), med gode forbindelser til både Skien og Porsgrunn, hvor begge byer har et rikelig utvalg av butikker, kjøpesenter, hyggelige restauranter, kafeer, utesteder og fritidsaktiviteter.

Skien fritidspark har mange aktivitetsmuligheter med blant annet idrettshaller, badeland, skøytebane og klatrepark. I fritidsparken har du også spa og velvære, samt mulighet til å spille den populære sporten padeltennis. Rett ved Skien fritidspark ligger Herkules idrettspark med fotballbaner og løpebane. Det er også fine turmuligheter i området.

Adkomst

Fra Kjørbekkdalen i rundkjøringen ved Menstadbrua: Kjør mot Skien sentrum og ta den første avkjøringen til venstre inn på Kjørbekkevegen. Fortsett rett frem og ta den tredje avkjøringen til venstre inn på Skogmo. Ta den første veien til høyre og deretter den første veien til venstre, hvor eiendommen ligger på venstre side, merket med et "Til salgs"-skilt fra Aktiv.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Skogmusa barnehage (1-5 år)

- 51 barn, 0.7 km

Gråtenmoen barnehage (1-5 år)

- 60 barn, 1 km

Troens Liv barnehage (0-5 år)

- 41 barn, 2.6 km

Skoler:

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)

- 328 elever, 17 klasser, 0.6 km

Moflata skole (1-7 kl.)

- 446 elever, 23 klasser, 2.5 km

Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)

- 279 elever, 21 klasser, 1.9 km

Gimsøy skole (8-10 kl.)

- 386 elever, 19 klasser, 2.8 km

Skogmo videregående skole

- 900 elever, 40 klasser, 0.6 km

Hjalmar Johansen videregående skole

- 75 elever, 2.4 km

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering av eiendommen er at eneboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten.

Eneboligen er ifølge tilstandsrapporten oppført på støpt fundament mot grunn og grunnmur av betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk, og utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Etasjeskillere av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Ytterdør av eik med 2-lags glass. 2-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre.

Dobbelgarasje er ifølge tilstandsrapporten oppført på støpt dekke med ringmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, og er utvendig kledd med stående og liggende tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takshingel. Garasjen har elektriske vippeporter. Ytterdør av tre.

Anneks er ifølge tilstandsrapporten oppført på støpt fundament og ringmur av betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende dobbelfals kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det

gjøres oppmerksom på at annekset har gjenstående arbeider og er ikke ferdigstilt.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes da fuktindikasjoner tyder på aldrende drenering og manglende drenering på deler av bolig.
- Yttervegger: TG2 vurderes grunnet eldre kledning fremstår noe skadet og mangler lufting.
- Vinduer: TG2 vurderes da vinduene snart passerer forventet levetid.
- Kjeller, fuktmåling og ventilasjon: TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier i kjeller.
- Varmtvannsbereder: TG2 vurderes da det mangler lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

I tilstandsrapporten opplyser også takstmannen følgende:

- Kryp kjeller og loft har fått TGIU i rapporten, og har ikke blitt undersøkt på grunn av manglende tilgang og inspeksjonsmuligheter.
- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Selger bygde i 2021 en ark hvor badet står i dag. Badet ble også utvidet med areal fra et rom som tidligere var en bod. Denne fasade- og bruksendringen er søknadspliktig til kommunen.
- Det er en pågående avklaringssak på eiendommen der et tilbygg har blitt meldt inn som unntatt søknadsplikt den 24.04.2024. Denne saken er ikke godkjent eller avsluttet av kommunen enda, opplyses det om fra kommunens arkiver.

For mer informasjon, se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 19.06.2024 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

1. etasje:

Stuer:

Spisestuen er pusset opp i nyere tid og har laminatgulv, malte plater og behandlet sprekkpanel på vegger og panelplater med downlights i himlingen. Det er god plass til et stort spisebord i spisestuen. I spisestuen er det montert varmepumpe og satt inn en ny peisovn. Fra spisestuen er det inngang til kjøkkenet. I forlengelse av spisestuen ligger peisstuen, et tilbygg fra 1960-tallet, med en flott murt åpen peis i skifer. På veggene i peisstuen er det brasiliansk furu som er bevart og ikke modernisert. Det er åpen himling og store vindusflater i peisstuen, noe som skaper en god og luftig romfølelse. Fra peisstuen er det utgang via to-fløyet terrassedør til den sydvestvendte uteplassen.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet er pusset opp i nyere tid og har laminatgulv, fliser på veggene og panelplater

med downlights i himlingen. Det er satt inn en moderne kjøkkeninnredning fra Epoq Kjøkken med mørke Edge Walnut fronter, mens overskapene har fronter i Trend Warm White. Laminatbenkeplaten har et moderne hvitt marmordesign, som er holdbar og enkel å vedlikeholde. I benkeplaten er det nedfelt en kjøkkenvask i kompositt med grått blandebatteri som har uttrekkbar tut. Kjøkkeninnredningen inneholder integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kjøkkenventilator og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det et eget kjølehjørne som tilbyr avkjølt og god lagringsplass. På kjøkkenet er det installert elektronisk lekkasjesikring under kjøkkenbenken og komfyrvakt ved induksjonstoppen. Det er godt med skaplass på kjøkkenet.

Toalettrom:

I 1. etasje er det et toalettrom utstyrt med vegghengt toalett og servantskap. Det vegghengte toalettet er et dusjtoalett som bidrar til god hygiene og komfort. Toalettrommet er pusset opp i nyere tid og har laminatgulv, tapet på veggene og panelplater i himlingen.

Gang:

Gangen er overflatepusset opp, og det er lagt nytt laminatgulv og panelplater i himlingen, samt at veggene er malt. Fra gangen er det adkomst til kjøkkenet, toalettrommet, spisestuen og entréen, samt trapp opp til 2. etasje og trapp ned til kjelleretasjen.

Entré:

Romslig entré med plass til oppbevaring i plassbygd garderobeskap.

2. etasje:

Bad:

Flott bad som er pusset opp i nyere tid og har vinylbelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og panelplater med downlights i himlingen. Det er varmekabler i gulvet. Dusjhjørnet har leddede dusjdører med sorte profiler og et veggmontert dusjsett med takdusj og hånddusj i sort utførelse. Baderomsinnredningen er sort med servantskap, vestrehengslet høyskap og vegghengt speilskap med baderomslampe. Badet er utstyrt med samme vegghengte dusjtoalett som på toalettrommet i 1. etasje.

Soverom:

Eneboligen har tre soverom som alle er plassert i 2. etasje. Soverommene er overflatepusset opp i nyere tid og har fått nytt laminatgulv, og veggene samt himlingene er malt. Hovedsoverommet er romslig med god plass til stor dobbeltseng og garderobeskap, og har plassbygd garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til en fransk balkong. Det andre soverommet er også romslig med god plass til dobbeltseng og garderobeskap, og inneholder et kott. Det tredje soverommet er innredet som kontor med plassbygde hyller.

Gang:

I gangen i 2. etasje er sikringsskapet plassert, som er oppgradert i senere tid.

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen har ikke måleverdig areal på grunn av lav takhøyde, og takhøyden er ca. 1,87 meter i alle rom. I kjelleren er det to kjellerrom, et vaskerom og en matbod. I kjellerrommene og matboden er det nylig lagt epoxygulv, som er et slitesterkt belegg. I det største kjellerrommet er det installert en vannmåler. Fra det største kjellerrommet er det en utgang. Varmtvannsberederen er plassert i et av kjellerrommene og har montert sirkulasjonspumpe som holder varmtvannet i kontinuerlig sirkulasjon. Vaskerommet har enkel standard med gulvbelegg, malt mur og malt panel på veggene og panel i himlingen. Det er opplegg for vaskemaskin på vaskerommet, og det er direkte adkomst til matboden.

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 ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Takhengte lamper i spisestue og peisstue medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er i senere tid utført følgende moderniseringer og påkostninger til eneboligen:

- 2021: Byttet undertak og takstein på taket.
- 2021: Malt og byttet dårlig ytterkledning.
- 2021: Bygd ny inngang til kjelleren.
- 2021: Installert nytt kjøkken med kjølehjørne.
- 2021: Bygd nytt bad.
- 2021: Innvendig har eneboligen fått nye vannrør, nye avløpsrør, nytt vanninntak og ny vannmåler.
- 2022: Oppgradert deler av det elektriske anlegget og installert lader til elbil.
- 2022: Byttet vinduer på store deler av eneboligen.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telia som leverandør av trådløst bredbånd (internett).

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen i dobbelgarasje eller i gruslagt gårdsplass og innkjørsel.

Ved inngangspartiet er det montert lader til elbil.

Forsikringsselskap

Jbf

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Energi

Oppvarming

Hvit Panasonic Flagship WiFi-styrt varmepumpe og Aduro-peisovn i spisestuen. I peisstuen er det murt en flott åpen peis i skifer. Varmekabler i gulvet på badet i 2. etasje, mens kjøkkenet, toalettrommet i 1. etasje har varmemefolie under laminatgulvet. Ellers er oppvarmingen elektrisk.

I pipeløpet til hoveddelen av eneboligen er det i senere tid utført en piperehabilitering med rørfornyning.

Info strømforbruk

I selgers husstand har det bodd to personer, og det årlige strømforbruket har vært ca. 29 000 kWh. Selger opplyser at strømforbruket inkluderer lading av elbil.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 450 000

Kommunale avgifter

Kr 22 668

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og 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. Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Formuesverdi primær

Kr 870 427

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 307 621

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på ca. kr 4 500,- hos Jbf.
Internettabonnement hos Telia med trådløst bredbånd (hastighet opptil 25 Mbps)

koster kr 590,- per måned.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, samt innvendig og utvendig vedlikehold

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 220, bruksnummer 1003 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutt som følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknr. 5758, tinglyst 04.05.1982, type heftelse: Forlik vedrørende fjerning av trær på denne eiendommen.

Servituten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen fra byggeår, men det er utstedt ferdigattest for oppføring av tilbygg og en del reparasjons- og forandringsarbeider av våningshuset datert 03.03.1969. Ferdigattesten kan fås ved henvendelse til megler.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for bygg oppført før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, som er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Til informasjon var det ikke vanlig med ferdigattest og midlertidig brukstillatelse på tidspunktet for bygningens oppføring.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen i forbindelse med oppføring av tilbygg og en del reparasjons- og forandringsarbeider av våningshuset nevnt ovenfor. I de mottatte byggetegningene foreligger det planløsning for 1. etasje, og disse er i utgangspunktet i samsvar med dagens bruk. Det foreligger også stemplede

byggetegninger fra kommunen for dobbelgarasje datert 02.10.1979. Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger ikke byggetegninger for 2. etasje og kjelleretasjen til eneboligen, og megler har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at vi ikke vet om eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er rettet. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet i 2. etasje har fått et takoppløft i nyere tid, noe som regnes som et påbygg og dermed er søknadspliktig til kommunen. I tillegg er det bygd et lite tilbygg til eneboligen der hvor det tidligere har vært en kjellerlem med adkomst til kjelleretasjen; nå er det bygd et lite inngangsparti. Kjellerlemmen fremgår i ovennevnte byggetegninger. Det er usikkert om det oppførte inngangspartiet er søknadspliktig. Selger har ikke sendt søknad eller informert kommunen om tiltakene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til takoppløftet og det lille inngangspartiet til kjelleretasjen, herunder risikoen for om tiltakene/bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I et brev fra kommunen datert 16.02.2024 vedrørende totalrehabilitering og oppføring av et tilbygg til annekset/uthuset på eiendommen, opplyses det at basert på mottatt dokumentasjon i saken, vil ikke et tilbygg på 10,5 m² være søknadspliktig og heller ikke ulovlig. Kommunen vurderer at de ikke vil forfølge saken vedrørende tilbygget videre. Selv om tiltaket ikke er søknadspliktig, er det krav om at tiltaket skal meldes inn til kommunen når det er ferdigstilt. Dette er for at kommunen skal kunne oppdatere kartene sine, samt kontrollere om tiltaket faktisk er unntatt søknadsplikt. Kommunen ønsker å påpeke at det ikke er tillatt å bruke bygget til varig opphold eller tilrettelegge for varig opphold. Bygget er registrert som et «garasjeuthus anneks til bolig», det gjøres oppmerksom på at bygget ikke kan benyttes til bruk til varig opphold. Ved annen bruk må det eventuelt sendes inn en søknad om bruksendring. Dokumentasjon som tilbakemelding på tilbygg fra kommunen datert 16.02.2024 følger vedlagt i salgsoppgaven, mens brev om anmodning om redegjørelse datert 18.09.2023 og mottatt redegjørelse datert 19.09.2023 kan fås ved henvendelse til megler. Anneksset består av en hovedetasje og loft, og vi gjør oppmerksom på at det ikke foreligger plantegning av loftet.

Kommunen opplyser at det er en pågående avklarings sak på eiendommen der et tilbygg har blitt meldt inn som unntatt søknadsplikten den 24.04.2024. Denne saken er ikke godkjent eller avsluttet av kommunen ennå. Morten Hustvedt er saksbehandler. Selger opplyser at han har sendt inn melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikten med tilhørende tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.03.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst til kommunal vei med direkte avkjørsel.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger ikke i et regulert område, men er i kommuneplan datert 02.05.2024 avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav og gul sone iht. T-1442. Kopi av kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

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 kl. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 5 450 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 100,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest kjøper - lagt ut av megler: kr 240,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 500,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 5 450 000,-): kr 136 250,-

Omkostninger totalt: kr 155 174,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 5 605 174,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 155 174,-

Betalingsbetingelser

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

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

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 deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

11.09.2024





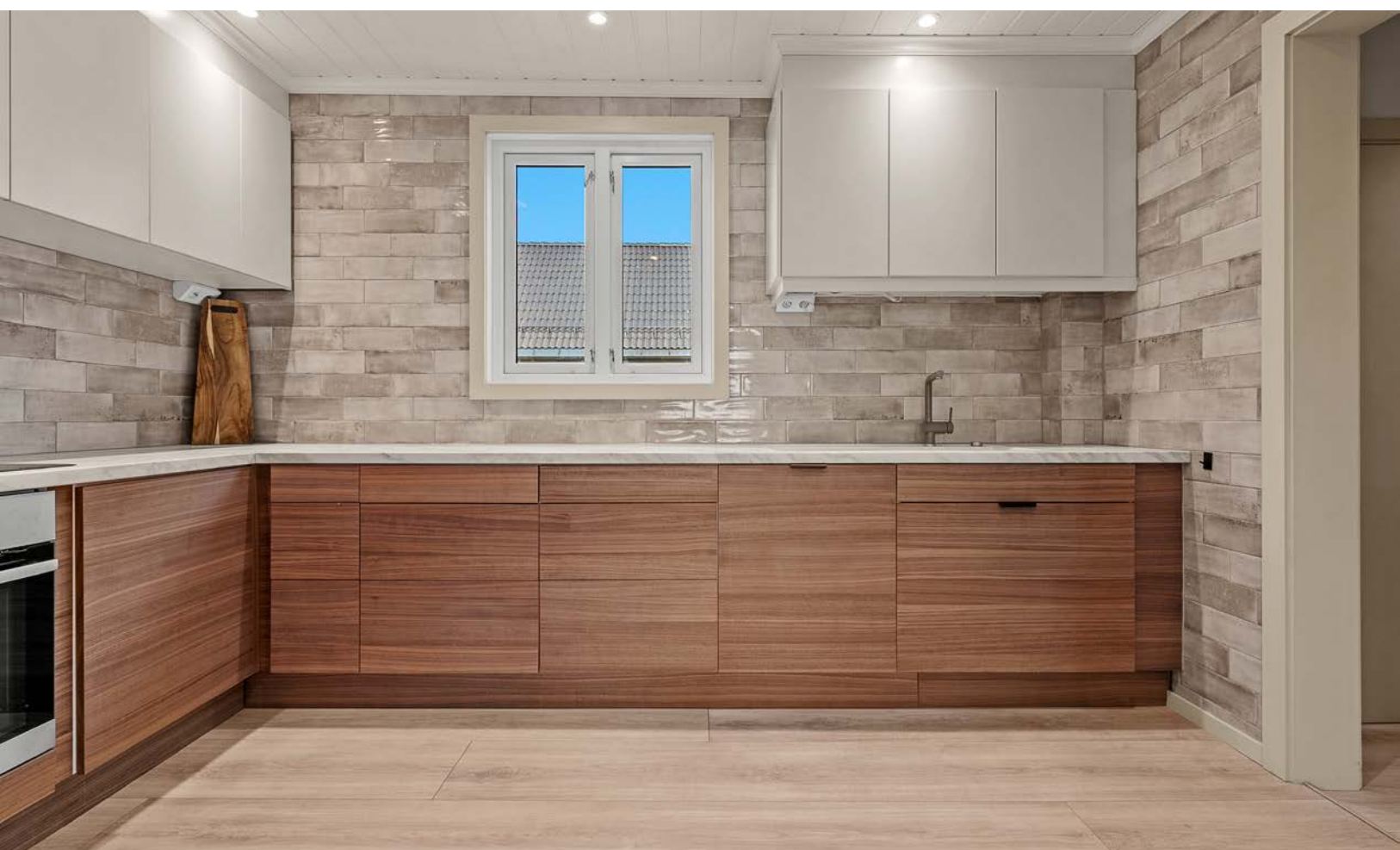
















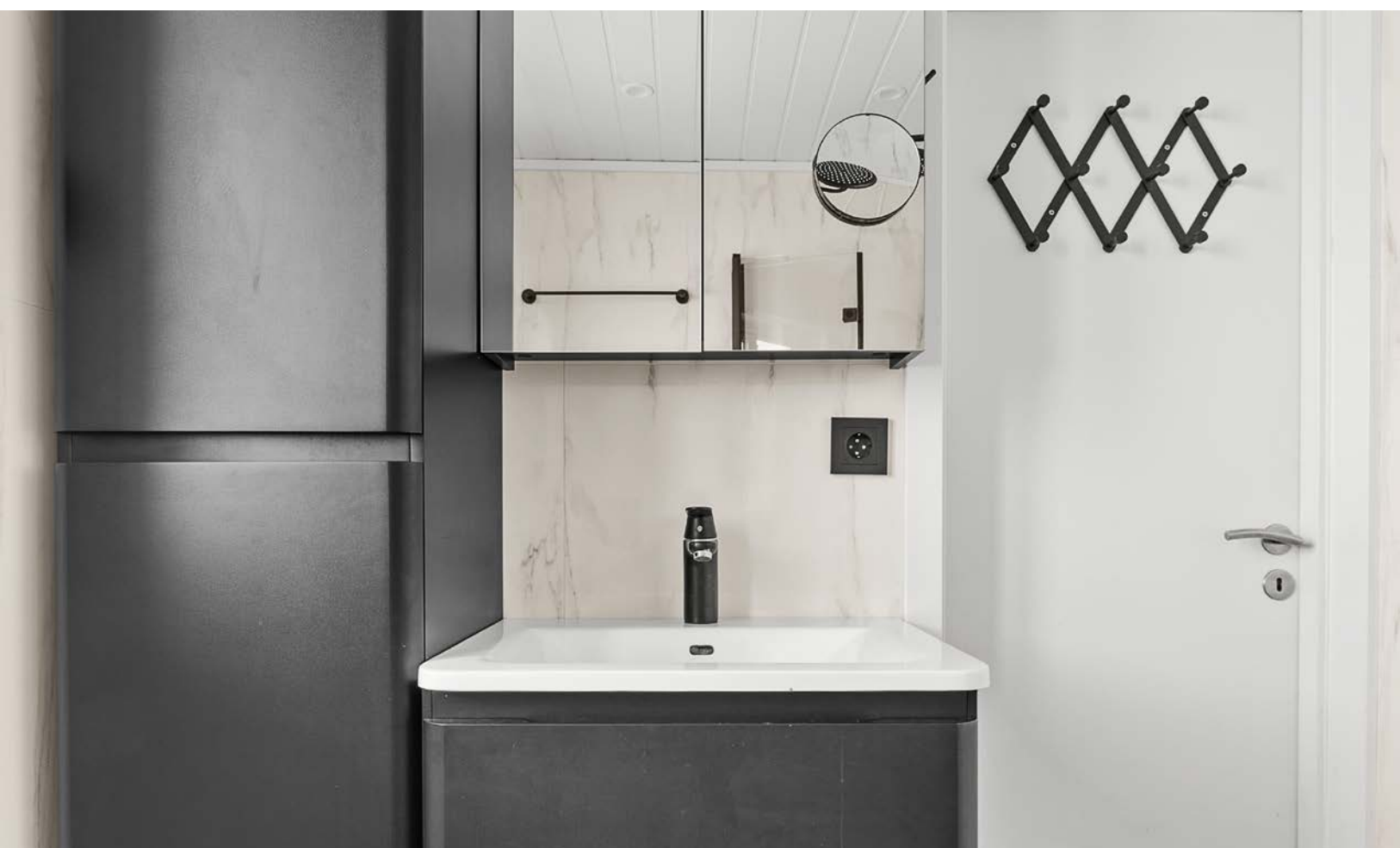
























Plantegning



Skogflata 1 1. Etasje

BRA-i: 96 m²



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

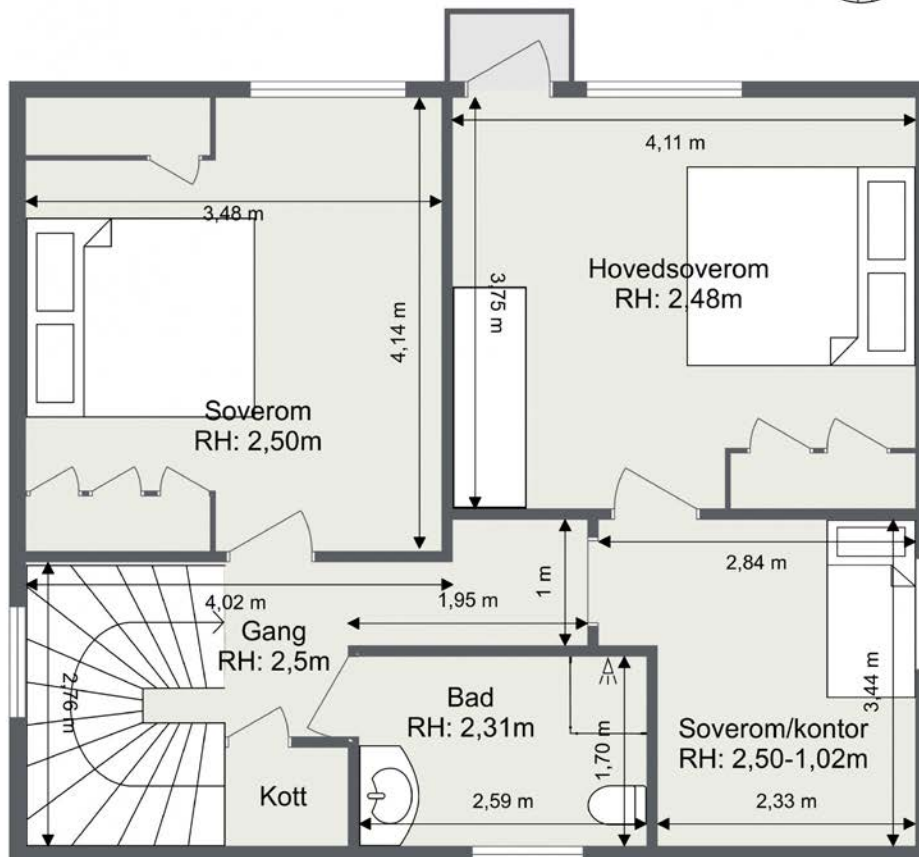
Plantegning



Skogflata 1

2. Etasje

BRA-i: 54 m²



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport
Skogflata 1
3735 Kjørbekk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 12/09/2024

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:220, Bnr: 1003
Hjemmelshaver:	Willy Henrik Thorskog og Jane Merete Thorskog.
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1659 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Kommunalt.
Avløp:	Kommunalt.
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	16785,- per 2023.
Forsikringsforhold:	Ikke relevant.
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	13.06.2024
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Willy Henrik Thorskog
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tomten er tilnærmet flat, pent opparbeidet med plen, prydbusker, tujaer og gjerder. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner og er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue.
Vedovn i spisestue.
Peis medfølgende umontert innsats.
Varmekabler på bad og kjøkken.

Det er lagt opp til elbil lader ved inngangsparti.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,87-1,88m i alle rom.
1. etasje: 2,28m i entré, 2,51m i gang, 2,41m på kjøkken, 2,43m i spisestue og 2,91-2,57m i stue.
2. etasje: 2,50m i gang, 2,50m på soverom, 2,31m på bad, 2,50-1,02m på soverom og 2,48m på hovedsoverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll på ombygging av inntak fra 1 fas til 3 fas.

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

1. etasje: Parkett i stue og laminat i øvrige rom.
2. etasje: Gulvbelegg på bad og laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Tapet på wc-rom, fliser på kjøkken, beiset trepanel og malte slette overflater i spisestue og brasiliansk furupanel i stua.
2. etasje: Våtromsplater på bad og malte slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i entré, slette malte overflater med dragere i stue og malte panelplater i øvrige rom.
2. etasje: Malte panelplater på bad og slette malte overflater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er lagt rør-i-rør i pipe i følge hjemmelshaver.
Det er montert sirkulasjonspumpe som alltid holder varmtvann gående i vannrørene.
Det bemerkes at det mangler håndløper/rekkverk og barnesikring i trapp ned til kjeller. Dette må påregnes utbedringer.
Kjellerens GUA er 48 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Bytter undertak og takstein.
2021- Malt og byttet dårlig kledning.
2021- Bygd ny inngang til kjeller.
2021- Nytt kjøkken med kjølehjørnet.
2021- Pusset opp bad.
2021- Nye vannrør, vanninntak, vannmåler og avløpsrør inni huset.
2022- Byttet vinduer på store deler av huset.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	96 m2			44 m2	96 m2	0 m2
2. etasje	54 m2			1 m2	54 m2	0 m2
SUM BYGNING	150 m2			45 m2	150 m2	0 m2
SUM BRA	150 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasje		38 m2			0 m2	38 m2
1. etasje anneks		37 m2				
loftsetasje anneks		33 m2				
SUM BYGNING		108 m2			0 m2	38 m2
SUM BRA	108 m2					

BRA-i:

1. Etasje: Entré/gang, wc-rom, kjøkken, spisestue og stue.
2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

BRA-e:

Garasje og anneks.

MERKNADER OM AREAL:

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

Kjellerens GUA er 48 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH (Areal med lav himlingshøyde) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA (Gulvareal).

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 38 m².

Støpt dekke med ringmur av leca. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Manuelle vippeporter.

Ytterdør av tre.

Frittstående anneks på 37m² i grunnflate.

Støpt fundament og ringmur av betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende dobbelfals kledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Det registreres snøfangere som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Det bemerkes at annekset ikke er ferdig bygd.

Hjemmelshaver opplyser også om at annekset blir brukt til lager/kontor/verksted, spise og hvilerom og atelier.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

12/09/2024

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering på deler av boligen. Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator der det ble avdekket noe unormale verdier. Dette kan forekomme av aldrende drenering. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

TG2 vurderes da fuktindikasjoner tyder på aldrende drenering og manglende drenering på deler av bolig.

Merknader: Forventet levetid for drenering er 30 år.

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst fra luke i grunnmur. Hjemmelshaver opplyser om at den ikke er mulig å inspisere grunnet tilgang. Det registreres flere ventiler i grunnmur som indikerer god lufting i krypekjelleren.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har noe fall vekk fra konstruksjonen.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater består av både stående og liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i grei stand. Deler av kledningen fremstår som ny, med tilstrekkelig lufting. Eldre kledning fremstår i noe dårligere stand. Det forekommer at deler av kledning er "skrapet" for mye ved tidligere vedlikehold og mangler lufting under kledning. Hjemmelshaver opplyser om at huset er malt i 2020.

TG2 vurderes grunnet eldre kledning fremstår noe skadet og mangler lufting.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1986 og 2021.

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

Ytterdør av eik med 2-lags glass, ukjent produksjonsår.

2-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 1986.

innvendige slette lettører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes da vinduene snart passerer forventet levetid.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

Merknader:

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Nytt tak i 2021, men ikke mulig å inspisere fra takluke grunnet etterisolering over luke.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Uteområdet på 44 m² med utgang fra stue.

Skiferstein på gulv med opparbeidet fontene og sittegruppe. Levegg av tegl og trekonstruksjoner. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Overbygd del på ca. 17 m².

Fransk balkong av smijern med utgang fra hovedsoverom i 2. etasje.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og panelplater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant, 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil på vegg med høyskap.

- Dusjhjørnet med vegger.

- Vegghengt toalett.

Overflatene fremstår i god stand, det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom under fliser eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved terskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg på gulv fungerer som tettesjikt.

Sluk av plast og klemring av stål. Synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylgulvet, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hullboring da badet anses som nytt og bygningssakkyndig vurderer dette som unødvendig.

Merknader: Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter og laminert benkeplate og flis på vegg over benk.

Nedsenket oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp, kjølehyrnet, integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekksvifte over induksjonstopp.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk lekkasjesikring under benk og komfyrvakt ved platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.
 Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at veggene er behandlet med epoxymaling.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
 Det er ikke påvist setninger.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
 Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da veggene ikke er utlektet.
 Det ble målt fukt med fuktmåler i bunn på innside av grunnmur hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier, men uten antydning til fuktmerker eller salt/kalkutslag. Disse bemerkningene kan indikere aldrende drenering/manglende drenering som nevnt i punkt 1.1.

TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Det er montert vegghengte toaletter på bad og wc-rom med lekkasjesikring under toalett.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.
 Berederen fremstår i god stand. Det bemerkes at berederen ikke er lekkasjesikret. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes da det mangler lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent.
Anlegget ble sist fornyet i 2021
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og wc-rom. Tilluft til badet fra spalte under dørbblad. Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer og vegger.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i antagelig byggeår.
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2021
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 23 kurser iht oversikt.
Overbelastningsvern på 63 Amp.
Overspenningsvern.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det ble fremlagt godkjente tegninger av boligen, men det mangler tegninger av 2. etasje. Det fremgår av tegningene at wc-rom i 1. etasje er bygd i ettertid. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring til kommunen.

Det bemerkes at annekset er registrert som et «garasjeuthus/anneks til bolig», det gjøres oppmerksom på at bygget ikke kan benyttes til bruk til varig opphold. Dette foretaket krever søknad om bruksendring til kommunen.

Hjemmelshaver bygde i 2021 en ark hvor badet står i dag. Badet ble også utvidet via en bod. Denne bruksendringen og fasadeendringen er søknadspliktig til kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data er byggegrunn ved boligen naturlige løsmasser som består i hovedsak av kvikkleire.

Se <https://geo.ngu.no/kart/nadag->

[avansert/?zoom=3&lat=7726208&lon=378604&layersetup=losmasseogmaringgrensesetup&demotext=false](https://geo.ngu.no/kart/nadag-avansert/?zoom=3&lat=7726208&lon=378604&layersetup=losmasseogmaringgrensesetup&demotext=false)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes da fuktindikasjoner tyder på aldrende drenering og manglende drenering på deler av bolig.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet eldre kledning fremstår noe skadet og mangler lufting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduene snart passerer forventet levetid.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet noe unormale fuktverdier.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da det mangler lekkasjesikring av varmtvannsbereder.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317240035	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Willy Henrik Thorskog	Jane Merete Thorskog
Gateadresse	
Skogflata 1	
Poststed	Postnr
SKIEN	3735
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1921
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jbf
Polise/avtalnr.	??

Document reference: 1317240035

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

Initialer selger: WHT, JMT

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Eier som har våtromsertifikat
Arbeid utført av	Thorskog

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Bad er nytt
-------------	-------------

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rør i rør er lagt av eier.
Arbeid utført av	Telemark Vestfold rør. Rørleggern

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 skjeggkre 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	Foss elektro
Arbeid utført av	Foss 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

Beskrivelse	Easse
-------------	-------

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, tømmerarbeid 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 faglært

Beskrivelse

Lagt tak

Arbeid utført av

Sørensen bygg/thorskog

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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: 1317240035

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 eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1317240035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Willy Henrik Thorskog	3090667e233a669d23a5ab 64280eef09826ad4e0	16.05.2024 16:45:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Merete Thorskog	d6ac82cf3609b51d7dd2e2a ecc3aed29944600d1	27.05.2024 15:51:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317240035

- 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>



Willy Henrik Thorskog
Skogflata 1
3735 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
23/60575 - 5

Dato
16.02.2024

Tilbakemelding på tilbygg - Gbnr. 220/1003 - tilbygg på uthus

Vi har blitt gjort oppmerksom på igangsatt bygningsarbeider på eiendom med gnr. 220 bnr. 1003.

Viser til brev om anmodning om redegjørelse datert 18.09.2023 og mottatt redegjørelse 19.09.2023.

Informasjon om saken

Det følger av flyfoto at det har stått et bygg/uthus på eiendommen siden 1965-66. Dette var før plan- og bygningsloven gjaldt, og bygget var derfor ikke søknadspliktig.

I mottatt redegjørelse vises det til at originale mål på uthuset er 32,7 m² og det er satt opp et tilbygg på 10,5 m². Total størrelse på uthuset vil da være 43,2 m².

Det følger av byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4 hvilke tiltak som er unntatt søknadsplikt. Viser til § 4-1 første ledd bokstav b:

«Tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m². Tilbygget må være understøttet. Tilbygget kan ikke overstige to etasjer eller plan på det eksisterende byggverket.»

Basert på mottatt dokumentasjon i saken, vil ikke et tilbygg på 10,5 m² være søknadspliktig – og heller ikke ulovlig. Kommunen vurderer at vi ikke vil forfølge saken vedrørende tilbygget videre.

Viser imidlertid til avsnittet under, hvor det er krav til å sende inn ferdigmelding.



Figur 1 - Flyfoto fra 1966

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

Krav til ferdigmelding for bygg unntatt søknadsplikt

Selv om tiltaket ikke er søknadspliktig, er det krav om at tiltaket skal meldes inn til kommunen når det er ferdigstilt. Dette er for at kommunen skal kunne oppdatere kartene sine, samt kontrollere om tiltaket faktisk er unntatt søknadsplikt.

Du må derfor sende inn skjema «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» se vedlegg.

Bygget er registrert som et «garasjeuthus annekst til bolig», det gjøres oppmerksom på at bygget ikke kan benyttes til bruk til varig opphold. Ved annen bruk må det eventuelt sendes inn en søknad om bruksendring.

Du skriver i redegjørelsen at bruken av uthuset vil være lager/kontor/verksted/spise og hvilerom. Og brukes som gjestehus ved besøk.

Viser til en uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet om definisjonen av annekst (datert 25.04.2022):

«Plan- og bygningslovgivningen har ingen definisjon av «annekst». Et annekst vil ofte være en frittliggende bygning i tilknytning til en bolig eller en hytte. Et annekst er som regel beregnet på beboelse, og kan i så fall brukes til overnatting. **Dersom bygningen inneholder alle hovedfunksjoner, det vil si både stue/soverom, kjøkken og wc/bad regnes den imidlertid ikke som et annekst, men som en egen boenhet.** Det betyr at bygningen fortsatt kan anses som et annekst dersom den enten har kjøkken eller bad i tillegg til overnattingsmulighet.»

Kommunen ønsker derfor å påpeke at det er ikke tillatt å bruke bygget til varig opphold eller tilrettelegge til varig opphold. Med varig opphold menes at det bor noen fast eller over en lengre tidsperiode i bygget. Eller at bygget har alle hovedfunksjoner (stue, soverom, kjøkken og wc/bad), slik at det ikke lenger defineres som et annekst, men en egen boenhet.

Hva må du gjøre

Kommune vil avslutte saken når utfylt skjema «Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» er mottatt.

Vi ber om at du sender inn skjemaet så raskt som mulig og senest **innen 08.03.2024**. Det skal også vedlegges målsatt situasjonskart, fasadetegninger og plantegninger.



Figur 2 - Flyfoto fra 2015



Figur 3 - Skråfoto fra 2018

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
enhetsleder

Morten Hustvedt
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt

AVSKRIFT

DAGBOKFØRT

Rettsbok
for
Skien og Porsgrunn byrett04.MAI 82 05758
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

År 1982 den 29. april ble rett holdt i rettssal I, 5. etg.,
Torggt. 8, Skien

Dommer: Byrettsdommer Astrid Vale

Protokollfører: Ingvill Haugen Nordby

Sak nr. 33/1981 A

Saksøker: 1. Erik Galterudhøgda, 2. Jan Erik Lysa, 3. Ole
Norheim, 4. Alf Kristensen

Prosessfullmektig: Advokat Emil Thorkildsen, Skien.

Saksøkt: Peder Hagen

Prosessfullmektig: Advokat Arne Nærum, Skien.

Saken gjelder: Fjerning av trær.

Til stede: Partene og deres prosessfullmektiger.

Partenes prosessfullmektiger opplyste ved åpningen av rettsmøtet
at det har pågått forlikshandlinger mellom partene i saka.
Det er oppnådd enighet på alle punkter.

Etter at partene av dommeren var gjort kjent med at forlik
inngått i rettsmøte i hovedtrekk har de samme rettsvirkninger
som endelig dom i saka, ble deretter inngått slikt

R e t t s f o r l i k :

Peder Hagen, som eier av eiendommen gnr. 20 bnr. 1003 i Solum,
Skien, på den ene side og Alf Kristensen og Ole Norheim som
eiere av eiendommen gnr. 20 bnr. 621 i Solum, Skien, med feste-
rettigheter og Jan Erik Lysa og Erik Galterudhøgda som eiere
av eiendommen gnr. 20 bnr. 620 i Solum, Skien med festerettigheter
på den annen side, er enige om følgende:

1. Peder Hagen forplikter seg til å fjerne alle trær på sin
eiendom, gnr. 20 bnr. 1003, som står mot grenselinjen til
eiendommen gnr. 20 bnr. 621, nordvest for garasjen, med
unntak av et furutre som kan bli stående. Likeledes har
Peder Hagen rett til å la de trær som står mot grenselinjen
til eiendommen gnr. 20 bnr. 621, sørøst for garasjen bli
stående.
2. Peder Hagen forplikter seg til å fjerne trærne på egen
bekostning snarest mulig og senest innen 15. juni 1982.
3. Saken heves som forlikt mot at hver av partene bærer sine
saksomkostninger.

Opplst og vedtatt:

Erik Galterudhøgda (s)

Peder Hagen (s)

Jan-Erik Lysa (s)

Arne Nærum (s)

Ole Norheim (s)

Alf Kristensen (s)

Emil Thorkildsen (s)

Det ble deretter avsagt slik

K j e n n e l s e :

Partene har i rettsmøte under fortsatt hovedforhandling i saka den 29. april 1982 inngått slikt

R e t t s f o r l i k :

1. Peder Hagen forplikter seg til å fjerne alle trær på sin eiendom gnr. 20 bnr. 1003, som står mot grenselinjen til eiendommen gnr. 20 bnr. 621, nordvest for garasjen, med unntak av et furutre som kan bli stående. Likeledes har Peder Hagen rett til å la de trær som står mot grenselinjen til eiendommen gnr. 20 bnr. 621, sørøst for garasjen bli stående.
2. Peder Hagen forplikter seg til å fjerne trærne på egen bekostning snarest mulig og senest innen 15. juni 1982.
3. Saken heves som forlikt mot at hver av partene bærer sine saksomkostninger.

Opplest og vedtatt.

Erik Galterudhøgda (sign)
Jan Erik Lysa (sign)
Ole Norheim (sign)
Alf Kristensen (sign)

P. Hagen (sign)
Arne Nærum (sign)

Emil Thorkildsen (sign)

Retten tar partenes begjæring til følge.

Saka heves.

Saksomkostninger tilkjennes ikke.

S l u t n i n g :

1. Sak nr. 33/1981 A heves.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.

R e t t e n h e v e t

Astrid Vale (sign)

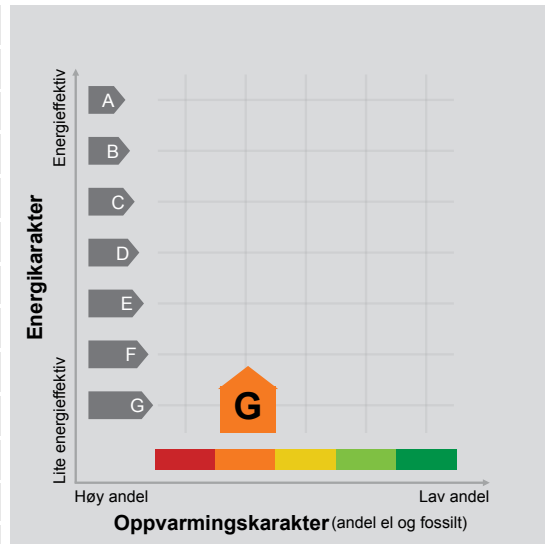
Rett avskrift:

ADVOKAT
ARNE NÆRUM
M.N.A.
SKIEN



ENERGIATTEST

Adresse	Skogflata 1
Postnummer	3735
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	1003
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164677079
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-868
Dato	23.07.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

- Termografering og tetthetsprøving
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skogflata 1
Postnummer: 3735
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 23.07.2024 20:42:16
Energimerkenummer: Energiattest-2024-868

Kommunennummer: 4003
Gårdsnummer: 220
Bruksnummer: 1003
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164677079

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Skogflata 1 - Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kjørbekkevegen Linje R 1, M3, M3N, P10	7 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 328 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Moflata skole (1-7 kl.) 446 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	28 min 1.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 386 elever, 19 klasser	5 min 2.8 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	9 min 0.6 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	5 min 2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Skien	9 min
Recharge OnePark Skogmo VGS	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

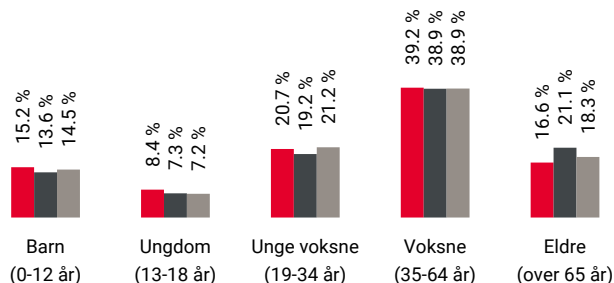
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjørbekk	1 625	729
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogmusa barnehage (1-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	13 min 1 km
Troens Liv barnehage (0-5 år) 41 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Spar Kjørbekk PostNord	6 min 0.4 km
Rema 1000 Kjørbekk	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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 83/100



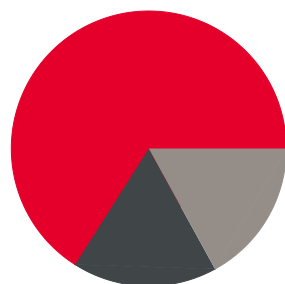
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Kjørbekkhøgda skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min	0.6 km
	Herkules idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, tennis	21 min	1.6 km
	Pro Gym Grenland	8 min	
	Akrobat Treningssenter	6 min	

Boligmasse



66% enebolig
17% rekkehus
17% annet

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

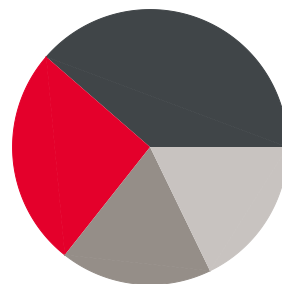
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Herkules	7 min
	Apotek 1 Gråtenmoen	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

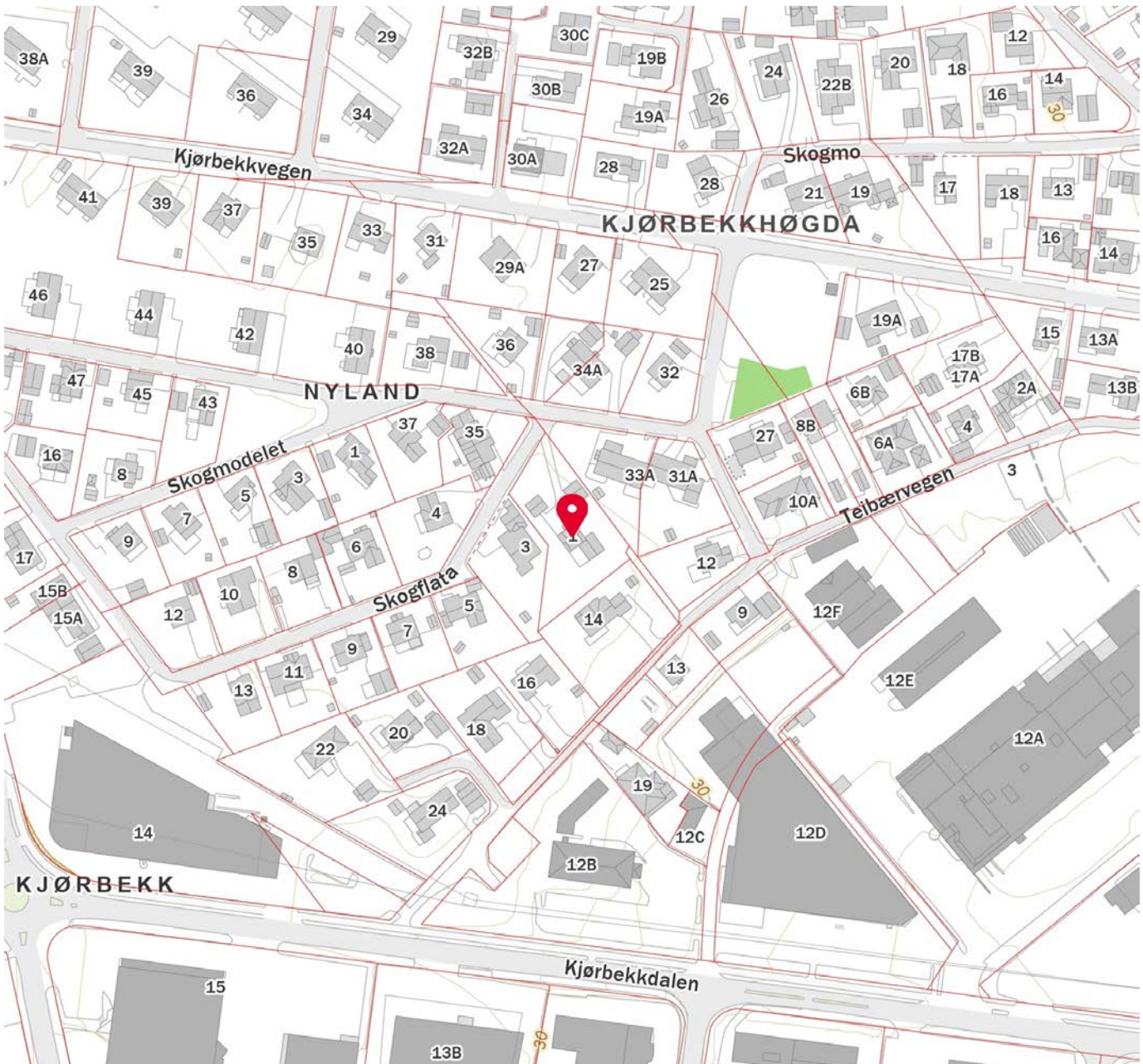
Kjørbekk
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 naboen 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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.

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Skogflata 1
3735 SKIENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer: 1317240035

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

11.09.2024

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