



aktiv.

Elvevegen 7, 3712 SKIEN

**Enebolig over 2. etasjer med
vestvendt beliggenhet, rett ved
Borgestadholmen. 3 soverom, 2
bad og 2 kjøkken.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Selger: Leander Houghton Rakland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 146/183 kvm
Tomtstr.: 481.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 74, bnr. 115
Oppdragsnr.: 1317250133

Enebolig over 2. etasjer med vestvendt beliggenhet, rett ved Borgestadholmen.

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere Elvevegen 7 - En vestvendt enebolig over to etasjer med sentral beliggenhet mellom Skien og Porsgrunn. Boligen er innredet med kjøkken og bad i begge etasjer. Her på Borgestad bor du kort vei unna elven, og det er kort vei fra boligen til et velholdt uteområde med plen langs vannkanten. Boligen har en fleksibel planløsningen; med kjøkken bad og soverom i begge etasjer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke er seksjonert, og at det ikke er en godkjent utleiedel i 2. etasje.

Er du på utkikk etter et enebolig sentralt mellom Porsgrunn og Skien?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 183 kvm

TBA: 75 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm Kjeller.

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad og ett soverom.

BRA-e: 25 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, gang, 2 soverom, bad, innredet rom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Sørvestvendt terrasse.

2. etasje

33 kvm Østvendt frittstående terrasse.

Ikke målbare arealer

Kjellerens GUA er 26 m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

481.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 481,30 kvm.

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

Beliggenhet

Velkommen til Elvevegen 7 – her bor du i et stille og trivelig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, like ved elvelandskapet mellom Skien og Porsgrunn. Området byr på flotte sykkelveier og store, åpne gressplener langs vannet som inviterer til rekreasjon, lek og hyggelige turer i vakre omgivelser.

Med kort kjøretur til både Porsgrunn og Skien sentrum har du enkel tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige restauranter og et levende bymiljø. I Porsgrunn finner du blant annet kjøpesenteret Down Town med variert butikktilbud, kaféer, restauranter, vinmonopol, apotek og treningssenter. Langs elva ligger populære spisesteder som Merci, Jonas B. Gundersen og Øya Spiseri, som gir gode muligheter for både sosiale møter og gode matopplevelser.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun en kort spasertur fra eiendommen og tilbyr hyppige avganger med gode forbindelser til både Porsgrunn og Skien. Holdeplassen heter Borgestad og betjenes av bussrute M1, som tar deg effektivt videre mot Skien, Porsgrunn og Langesund.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Borgestad barnehage (1-5 år) ca. 900 meter.
- Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 1.4 km.
- Buerflata barnehage (1-5 år) 1.5 km.

Skoler

- Enggrav skole (1-10 kl.) ca. 1.4 km.
- Buer skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km.
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.5 km.
- Skogmo videregående skole ca. 3.4 km.
- Porsgrunn videregående skole 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 rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygget er i henhold til rapporten oppført på støpt grunnmur av steinblokker. Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og ukjent produksjonsår. Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2014. Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2017. Ytterdør med 2-lags isolerglass og kattedør, produsert i 2009. Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår. Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Ytterdøren fra 2009 fremstår betydelig svekket som følge av fuktpåkjenning, svelling og deformasjoner, og kattedøråpningen har redusert dørens tetthet og isolasjonsevne. Døren vurderes å ha nedsatt funksjon og må skiftes. Øvrige dører fungerer som forventet med normal bruksslitasje.

Det er en integrert garasje på 25 m² med inngang til kjeller. Garasjen står på støpt fundament mot grunn, grunnmur av støpte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med støpt dekke og rekkverk av tre. Enkel isolert leddport med elektronisk portåpner.

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2, 3 og ikke undersøkt (TG2|3|IU) og andre merknader fra rapporten. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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

Terrengforhold

- Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Yttervegger

- Merknad: Lokale fukt-/råteskader, slitasje, manglende lufting, avskalling av maling, svake skjøter og tette omramminger rundt vinduer.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Merknad: Svai/nedbøyning i mønet og takkonstruksjon.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Merknad: Begroing på takflater, manglende snøfangere og manglende utkaster på nedløp.

Bad 1. etasje

- Merknad: Sprekker i fuger, bom under fliser, slitt innredning.

Bad 2. etasje

- Merknad: Manglende fuktsikring i innerhjørne og platekanter..

Kjøkken 1. etasje

- Merknad: Dårlig avtrekk, skadedyr-ekskrementer.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Merknad: Rusten stoppekran, korrosjon på vannrør.

Varmesentraler

- Merknad: Ukjent alder.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

- Merknad: Setningssprekker i grunnmur og trapp, manglende drenering og vannansamlinger i kjeller.

Vinduer og ytterdører

- Merknad: Slitte omramminger, punktert vindu, utettheter stuevindu (TG3), fuktskadd ytterdør.

Balkonger, verandaer og lignende

- Merknad: For lavt/manglende rekkverk, råteskader på terrassebord.

Bad 1. etasje

- Merknad: For lavt fall; sprekker, avskalling og bom i fliser.

- Merknad: Ukjent membran, sluk uten mansjett, risiko ved rør/sluk-overganger.

Bad 2. etasje

- Merknad: Brudd på tettesjikt under servant.

Kjøkken 2. etasje

- Merknad: Skader på innredning og gulv, manglende ventilasjon.

Varmtvannsbereder

- Merknad: Drypplekkasje, manglende lekkasjesikring og beskyttelse.

Ventilasjon

- Merknad: Manglende ventilerings og tilluft.

Forhold som har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) i rapporten:

Krypekjeller

- Det ble ikke avdekket tilgang til krypekjeller, og det er heller ingen klare indikasjoner på at slik konstruksjon finnes. Boligen har kun kjeller i deler av bygningsmassen, og øvrige

områder vurderes å være uten inspeksjonsmuligheter. Manglende innsyn kan innebære risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Det bør tas nødvendige forbehold og vurdere ytterligere undersøkelser.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Loftet har ikke tilfredsstillende adkomst og kunne derfor ikke inspiseres. Manglende innsyn medfører risiko for uoppdagede fukt- og råteskader, samt annen mulig forringelse av konstruksjonene. Det bør tas forbehold om skjulte feil og mangler som følge av manglende besiktigelse.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert mangelfull ventilasjon i samtlige soverom, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondenssskader over tid. Det mangler godkjente rømningsveier, med unntak av ett soverom i 2. etasje som har ytterdør som tilfredsstillende rømningsløsning. Manglende rømningsvei utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller røyksituasjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig ventilasjon og sikre rømningsforhold gjennom tiltak som godkjente vinduer eller alternative rømningsløsninger.

Det bemerkes at teglsteinspipe er trolig fra byggeår og det ble registrert at pipen mangler tilfredsstillende feieluke, samt sotluke bør påregnes utskiftning. Eksisterende feieluke er tettet igjen med brennbart materiale. Korrekt tilgang for feiing og inspeksjon er nødvendig for å redusere risiko for pipebrann. Det må etableres godkjent feieluke og utbedre eksisterende forhold i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert at vedovnen i 1. etasje ikke har tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende klaring kan føre til overoppheting, økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk. For å oppnå forsvarlig bruk må avstanden oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav (30cm). Det må etableres forskriftsmessig avstand før videre bruk.

Det bemerkes at deler av boligen er oppført over krypkjeller eller direkte mot grunn uten mulighet for inspeksjon. Slik konstruksjon medfører risiko for skjulte fukt- og råteskader, særlig i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan over tid påvirke etasjeskillets styrke og stabilitet. Man bør være oppmerksom på mulig skjult skadeomfang og vurdere tiltak som forbedret ventilasjon, fuktsikring eller åpning

for kontroll der dette lar seg gjennomføre.

Det ble avdekket tydelige tegn til aktiv borebilleangrep i store deler av stubbeloftet i kjelleren. Slik aktivitet kan svekke bæreevnen i treverket og føre til gradvis nedbrytning dersom angrepet ikke stoppes. Omfanget bør kartlegges nærmere av fagperson, og infisert materiale behandles eller skiftes ut.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 20.11.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Velkommen til Elvevegen 7 – Vestvendt enebolig over to etasjer. Boligen har en sentral beliggenhet på Borgestad i Skien kommune, med kort vei til både Skien og Porsgrunn.

Boligen går over to etasjer hvor hver av etasjene inneholder kjøkken, bad og soverom.

1.etasje har trapp opp til 2.etasje og disponerer ett soverom i 2.etg tilknyttet sin del.

2.etasje er i dag utleid og har egen separat inngang. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke er godkjent etter dagens krav til utleie i 2 etasje, og kjøper overtar risikoen for dette.

2. etasje er i dag utleid for kr. 9 742,-. Leiekontrakt kan fås ved henvendelse. Leietaker følger boligen/salget. Nye kjøpere overtar løpende leieforhold.

1. etasje

Stue/kjøkken:

Boligen har en trivelig, åpen løsning mellom stue og kjøkken i 1. etasje, hvor vedovnen er sentralt plassert og bidrar til både varme og hyggelig atmosfære. Kjøkkenet er innredet med en L-formet benkeløsning og profilerte over- og underskap, delvis med glassfronter som gir et lett og delikat preg. Kjøkkenet er utstyrt med stålvaske. Videre medfølger koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Innredningen fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Det ble likevel registrert redusert effekt på kjøkkenavtrekket, samt funn av skadedyrskremler under terskel.

Bad:

Større baderomsinnredning med profilerte fronter på over-, under- og høyskap. I hjørnet er det plassert ett dusjkabinett. Badet har gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er flislagt på gulv og vegger, med behandlet trepanel i taket. Det ble registrert slitasje på innredningen, sprekker i fuger og bom under enkelte fliser. Overflatene fremstår i dårlig stand, med flere sprekker i fliser og fuger, avskallinger samt bom under flere fliser. Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Soverom:

Det er ett soverom i 1. etasje med tilhørende walk-in-garderobe.

2. etasje

Stue/kjøkken:

I 2. etasje er det ett kombinert kjøkken- og stuerom, med plass til innredning av spisestuedel. Kjøkkeninnredningen består av hvite profilerte fronter på overskap og slette fronter på underskap. Det er benkeplate i laminat med oppvaskkum av stål. Det er nisje for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Takstmann kommenterer at innredningen vurderes som enkel, og det ble registrert skader på gulv og innredning. Det ble også registrert manglende ventilering.

Soverom:

2. etasje har to soverom samt ett innredet rom som har vært benyttet som soverom. Ett av soverommene tilhører avskilt 1. etasje og har adkomst via trapp fra 1. etasje. Det innredede rommet er ikke godkjent som soverom.

Bad:

Badet i 2. etasje er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant i innredning med slette hvite fronter. Det er våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Takstmann kommenterer at overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble likevel registrert manglende fuktbeskyttelse i ett innerhjørne samt enkelte steder i underkant av våtromsplatene. Det ble også registrert brudd på tettesjikt under servant. Dette gir økt risiko for lokal fuktinntrenging ved søl eller lekkasje, selv om øvrige flater fungerer som normalt. Tettesjiktet bør utbedres for å sikre kontinuitet i fuktsperren.

Tekniske installasjoner

- Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré i 1. etasje, med 17 kurser iht. oversikt.
- Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje.
- To luft-til-luft-varmepumper med ukjent alder.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Berederen fremstår i noe dårlig stand, og det ble registrert drypplekkasje samt manglende beskyttelse over koblingsboks.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på at 2. etasje per definisjon ikke er lovlig utleid.

Er du på utkikk etter et enebolig sentralt mellom Porsgrunn og Skien?

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber.

Parkering

Parkering i egen garasje og gårdsplass/innkjørsel.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 220205

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).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen benytter seg av en vedovn og peisinnsett i stue 1. etasje, varmepumpe i stue 1. etasje og 2. etasje, samt varmekabler på bad i 1. etasje.

Kommentar fra takstmann:

Det bemerkes at teglsteinspipe er trolig fra byggeår og det ble registrert at pipen mangler tilfredsstillende feieluke, samt sotluke bør påregnes utskiftning. Eksisterende feieluke er tettet igjen med brennbart materiale. Korrekt tilgang for feiing og inspeksjon er nødvendig for å redusere risiko for pipebrann. Det må etableres godkjent feieluke og utbedre eksisterende forhold i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert at vedovnen i 1. etasje ikke har tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende klaring kan føre til overoppheting, økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk. For å oppnå forsvarlig bruk må avstanden oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav (30cm). Det må etableres forskriftsmessig avstand før videre bruk.

Informasjon om strømforbruk

Det var i 2025 et forbruk på ca. 18.000 kwh.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 100 (Omkostninger totalt)

98 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 26 609 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 2 209,64.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 930 568 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 722 273 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas

forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 74, bruksnummer 115 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknummer 401799 tinglyst den 20.07.1960. Bestemmelse om garasje/parkering.

Eier av GNR 74 BNR 115 går anledning til å plassere sin garasje i 1- 1.1/2 meters avstand fra denne boligens tomtegrense.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for oppføring av boligen. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid

ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det foreligger ikke opprinnelige innvendige eller utvendige byggetegninger av boligen fra byggeår.

Det foreligger «Melding om tiltak» for nybygg av garasje, uthus og anneks knyttet til bolig på 25 kvm, datert 14.03.2002.

Dette betyr at kommunen har fått beskjed om det skal bygges. Dette var en forenklet prosess etter gammel plan- og bygningslov. Dette sier ingenting om at bygget er ferdig, kontrollert eller godkjent i ettertid. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Det foreligger ingen innvendige byggetegninger som viser original planløsning. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at det er ukjent om eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av eventuelle lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I forbindelse med «Melding om tiltak» ble det sendt inn tegninger av boligen datert 01.11.2001. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det, etter at tegningene ble utarbeidet, er gjennomført flere endringer utvendig og på fasade.

Terrassen er endret og utvidet mot vest, hvor tidligere overbygd del er revet og gjenoppbygd i større omfang enn det tegningene viser. Utvendig på fasade mot syd er et større vindu tettet igjen og erstattet med ett smalere, vertikalt vindu. Andre mindre utvendige endringer kan forekomme. Ellers foreligger det ikke utvendige tegninger av øst og nordveggen.

Disse tiltakene kan anses som fasadeendringer og er sannsynlig søknadspliktige overfor kommunen. Tiltakene er ikke søkt eller bygge meldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg knyttet til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett område regulert av reguleringsplan for Nedre Borgestad datert 16.02.1984, med reguleringsformål boliger. Plan ID 4003 507.

Utnyttelsesgraden: 25% netto tomteareal ifølge reguleringsplanen.

I kommunedelplanens arealdel datert 02.05.2025 er det avsatt til bevaring av kulturmiljø, nåværende boligbebyggelse, flomfare, nåværende veg, og byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav. Etter kommunedelplan for Borgestad/Menstad datert 17.11.2011 er det avsatt til nåværende boligområde og nåværende veiareal.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Skien kommune opplyser om ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-forkulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det skal dog nevnes at det må opprettes tilgang mellom etasjene. Denne er i dag avstengt med lettvegg.

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 gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet i 2. etasje ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Hele boligen kan leies ut om ønskelig, men det er ingen egen godkjent utleiedel. Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen ikke er godkjent for dagens krav til utleie, og kjøper overtar risikoen for dette. Det foreligger ingen radonmåling.

2. etasje er i dag utleid for kr. 9 742,-. Leiekontrakt kan fås ved henvendelse til megler. Leietaker følger salget og all kommunikasjon mellom overføring av depositum, omskriving av kontrakter, samt kommunikasjon er kjøpers ansvar. Megler har ingen, og involvere seg ikke i dialog med leietaker/leietakere.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag Kr 58.500 (Fastpris)

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 500 Takst

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

20 800 Utlegg Forikring
4 500 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 1

Totalt kr: 144 335

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

03.02.2026





























Plantegning



Elvevegen 7



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

Plantegning



Elvevegen 7

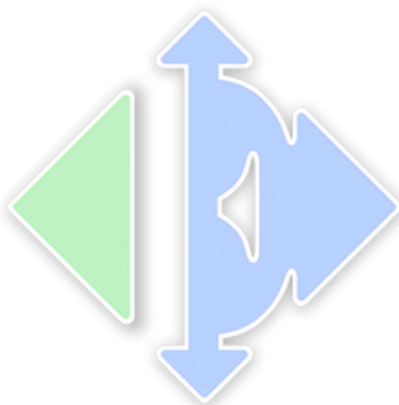
2. Etasje



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

Vedlegg

Enebolig
Elvevegen 7
3712 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 02/12/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

Egenerklæringsskjema 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.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * 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	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * 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:74, Bnr: 115
Hjemmelshaver:	Leander Houghton Rakland
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	481 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1923

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert og steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur av steinblokker.

Yttervegger er trolig oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i svekket tilstand, med registrerte vesentlige feil, mangler og skader både i konstruksjon og på overflater. De påviste forholdene kan påvirke byggets funksjon, levetid og sikkerhet dersom nødvendige tiltak uteblir. Videre konsekvensvurderinger og detaljerte observasjoner er beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn og peisinnsett i stue 1. etasje.

Varmepumpe i stue 1. etasje og 2. etasje.

Varmekabler bad 1. etasje.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,81-1,94m.

1. etasje: 2,25m på ett soverom og gang, 2,32m på bad, 2,43m på kjøkken, 2,42m i spisestue, 2,45m i stue.

2. etasje: 1,2-2,8m i entré, 1,35-2,2m i gang, 1,38-2,25m på soverom, 1,3-2,07 på bad, 1,4-2,39m i stue/kjøkken, 1,39-2,36m i innredet rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

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

1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg i entré og ett soverom, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Flis på bad, strietapet i gang og soverom, mdf og brystning i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad, strietapet i gang, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Behandlet trepanel i alle rom.

2. etasje: Behandlet trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert mangelfull ventilasjon i samtlige soverom, noe som kan gi redusert luftkvalitet og økt risiko for fukt- og kondensskader over tid. I tillegg mangler det godkjente rømningsveier, med unntak av ett soverom i 2. etasje som har ytterdør som tilfredsstillende rømningsløsning. Manglende rømningsvei utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller røyksituasjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig ventilasjon og sikre rømningsforhold gjennom tiltak som godkjente vinduer eller alternative rømningsløsninger.

Det bemerkes at teglsteinspipe er trolig fra byggeår og det ble registrert at pipen mangler tilfredsstillende feieluke, samt sotluke bør påregnes utskiftning. Eksisterende feieluke er tettet igjen med brennbart materiale. Korrekt tilgang for feiing og inspeksjon er nødvendig for å redusere risiko for pipebrann. Det må etableres godkjent feieluke og utbedre eksisterende forhold i tråd med gjeldende forskrifter.

Det ble registrert at vedovnen i 1. etasje ikke har tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Manglende klaring kan føre til overoppheting, økt brannfare og redusert sikkerhet ved bruk. For å oppnå forsvarlig bruk må avstanden oppgraderes i henhold til gjeldende forskriftskrav (30cm). Det må etableres forskriftsmessig avstand før videre bruk.

Det bemerkes at deler av boligen er oppført over krypkjeller eller direkte mot grunn uten mulighet for inspeksjon. Slik konstruksjon medfører risiko for skjulte fukt- og råteskader, særlig i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle skader kan over tid påvirke etasjeskillets styrke og stabilitet. Man bør være oppmerksom på mulig skjult skadeomfang og vurdere tiltak som forbedret ventilasjon, fuktsikring eller åpning for kontroll der dette lar seg gjennomføre.

Det ble avdekket tydelige tegn til aktiv borebilleangrep i store deler av stubbeloftet i kjelleren. Slik aktivitet kan svekke bæreevnen i treverket og føre til gradvis nedbrytning dersom angrepet ikke stoppes. Omfanget bør kartlegges nærmere av fagperson, og infisert materiale behandles eller skiftes ut.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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 m²	S-Rom m²
Kjeller		12 m2				12 m2
1. etasje	71 m2			42 m2	71 m2	
2. etasje	75 m2			33 m2	75 m2	
Garasje		25 m2				25 m2
SUM BYGNING	146 m2	37 m2		75 m2	146 m2	37 m2
SUM BRA	183 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, gang, bad og ett soverom.
2. etasje: Entré, gang, to soverom, bad, innredet rom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Garasje og kjeller.

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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Kjellerens GUA er 26 m2.

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

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 25 m² med inngang til kjeller.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, grunnmur av støpte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med støpt dekke og rekkverk av tre.

Enkel isolert leddport med elektronisk portåpner.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår med slitasje, og det ble registrert setningsskader i både fundament og grunnmur. Det er også observert frostspreng på grunnmur, samt salt- og kalkutslag på vegger under terreng, kombinert med forhøyede fuktverdier. Slike forhold kan føre til videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert bæreevne over tid. Det bør utbedres skader i grunnmur og fundament, og vurdere drenering for å hindre ytterligere skader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

02/12/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur av støpte steinblokker.

Det ble registrert større setningssprekker i skjøter og tilsvarende skader i trapp mot terreng, noe som indikerer bevegelser i konstruksjonen over tid. Skadeomfanget bør avklares gjennom nærmere undersøkelser for å vurdere behov for utbedring og sikre grunnmurens stabilitet og bæreevne.

Det ble ikke påvist drenering eller drensssystem rundt grunnmuren. Store vannansamlinger i kjelleren tyder på innsig av grunnvann og manglende avlastning av vanntrykk mot konstruksjonen. Dette medfører risiko for fuktproblemer, skader på murverk og ytterligere belastning på fundamentet. Dreneringsforholdene bør utbedres for å sikre kontrollert avrenning og redusere fuktbelastning på kjellerkonstruksjonen.

TG3 vurderes grunnet ingen drenering.

Merknader:**TG iu** 1.2 Krypekjeller

Det ble ikke avdekket tilgang til krypekjeller, og det er heller ingen klare indikasjoner på at slik konstruksjon finnes. Boligen har kun kjeller i deler av bygningsmassen, og øvrige områder vurderes å være uten inspeksjonsmuligheter. Manglende innsyn kan innebære risiko for skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll. Det bør tas nødvendige forbehold og vurdere ytterligere undersøkelser.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig 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.

TG2 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

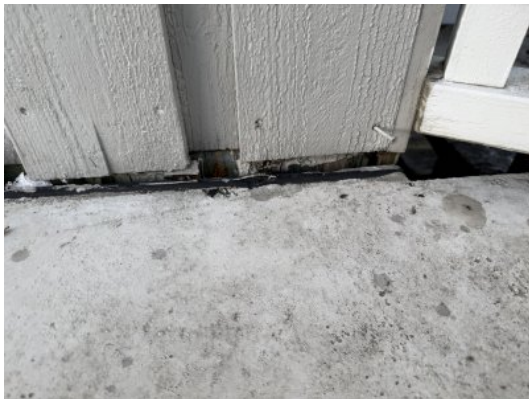
Yttervegger trolig oppført som bindingsverk.

Det ble observert lokale fukt-/råteskader på deler av ytterkledningen samt manglende lufting, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige overflater av malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning
Kledningen viser tegn til slitasje, lokale råteskader, avskalling av maling og manglende lufting i underkant av kledning. Det ble registrert utilstrekkelig skjøl ved terrasse med risiko for vanninntrenging, sprekker i kledningen samt omramming rundt vinduer som ligger for tett mot beslag. Disse forholdene øker risikoen for videre fuktbelastning og skader på trekonstruksjoner. Nærmere kontroll bør utføres for å avklare omfang. Utskifting av dårlig kledning og forbedret lufting bør utføres.

TG2 vurderes grunnet råteskader, slitasje, manglende lufting og risiko for fuktinntrenging.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2014.

Det ble registrert løs innvendig omramming rundt baderomsvindu, slitasje på innvendige omramminger, punktering av stuevindu og utettheter rundt stuevindu utvendig. Utetthetene vurderes som alvorlige og kan gi vanninntregning og skader på underliggende konstruksjoner. Nødvendige utbedringer eller utskifting må påregnes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2017.

Ytterdør med 2-lags isolerglass og kattedør, produsert i 2009.

Ytterdør av tre, ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Ytterdøren fra 2009 fremstår betydelig svekket som følge av fuktpåkjenning, svelling og deformasjoner, og kattedøråpningen har redusert dørens tetthet og isolasjonsevne. Døren vurderes å ha nedsatt funksjon og må skiftes.

Øvrige dører fungerer som forventet med normal brukslitasje.

G3 vurderes grunnet utettheter rundt stuevindu utvendig, samt ødelagt ytterdør i 2. etasje.

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt vurdert fra bakkeplan. Det ble registrert noe svai og nedbøyninger i mønet, noe som kan indikere en underdimensjonert eller svekket takkonstruksjon. Boligen mangler tilstrekkelig adkomst til loft, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Det bør derfor tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes uten full tilgang. Nærmere undersøkelser bør utføres for å avklare konstruksjonens tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

TG2 vurderes grunnet svai i takkonstruksjon og begrenset inspeksjonsmulighet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1932

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taktekingen består av betongstein av ukjent alder.

Det ble registrert begroing på takflatene samt manglende snøfangere. Begroing kan hindre normal avrenning og gi økt risiko for frostspreng i vinterhalvåret. Fravær av snøfangere medfører fare for snøras som kan skade personer, dyr eller eiendom. Begroingen bør fjernes, og det må påregnes montering av snøfangere for å sikre trygghet og god funksjon på taket.

Takrenner og nedløp i normalt god stand.

Det ble observert manglende utkaster på ett nedløp, samt noe malingsøl. Manglende utkaster kan gi vannsprut mot fasade/grunnmur og øke risikoen for fuktskader. Utkaster bør påregnes montering.

TG2 vurderes grunnet begroing, manglende snøfangere og manglende utkaster på ett nedløp.

Merknader: Siden bygningsdelens alder ikke er kjent, legges gjeldende teknisk forskrift (TEK17) til grunn for vurderingen.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet har ikke tilfredsstillende adkomst og kunne derfor ikke inspiseres. Manglende innsyn medfører risiko for uoppdagede fukt- og råteskader, samt annen mulig forringelse av konstruksjonene. Det bør tas forbehold om skjulte feil og mangler som følge av manglende besiktigelse.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse på 42 m2 ved inngangsparti og over garasje.
Terrassen består av støpt dekke og rekkverk av tre. Det ble registrert for lav rekkverkshøyde på 0,9m, hvor kravet er minimum 1,0m. Det ble også registrert begroing og avskalling på rekkverket, noe som indikerer fuktbelastning og manglende vedlikehold over tid. For lav rekkverkshøyde og påviste skader gir økt risiko for fall og forringelse av konstruksjonen. Rekkverket bør oppgraderes/utskiftes for å tilfredsstille gjeldende krav, og skadde overflater bør utbedres for å sikre funksjon og levetid.

Østvendt frittstående terrasse på 33 m2 med inngangsparti til 2. etasje.
Frittstående terrasse med hjelkelag og terrassebord. Det ble registrert manglende rekkverk, selv om dette er påkrevd etter gjeldende forskrift. Det ble også registrert fukt-/råteskader på enkelte terrassebord. Manglende rekkverk innebærer betydelig fallrisiko, og råteskader svekker konstruksjonen. Rekkverk må etableres for å tilfredsstille sikkerhetskrav, og skadde terrassebord bør skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk og for lav rekkverkshøyde, samt registrerte råteskader.

Merknader: Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet trepanel i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Det ble registrert slitasje på innredningen, sprekker i fuger og bom under enkelte fliser. Sprekker og bom i fliser kan medføre fuktinntrenging i underlaget, som igjen kan gi skjulte skader i vegg- og gulvkonstruksjoner. Overflatene bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og funksjon i våtrommet.

TG2 vurderes grunnet sprekke dannelser i fuger, bom under fliser og slitasje på innredning.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggteknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble målt med laser og viser 12mm fall over 1,6m fra dørterskel mot sluk. Basert på gjeldende krav for bad med manglende membranoppkant ved dørterskel, skal fallet være minimum 16 mm over samme lengde. Dagens fall oppfylder dermed ikke kravet.

I tillegg fremstår overflatene i dårlig stand. Det ble registrert flere sprekker i fliser og fuger, avskallinger samt bom under flere fliser. Dette indikerer mangelfull vedheft og økt risiko for fuktinntrenging. Gulvkonstruksjonen vurderes som skadet og ikke funksjonell. Gulvet må utbedres for å oppnå forskriftsmessig fall og tilfredsstillende fuktsikring.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall mot sluk og omfattende skader på gulvoverflaten.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Badet har ukjent alder på membran.

Sluk og klemring består av plast, uten synlig slukmansjett. Dette indikerer at løsningen trolig ikke oppfyller dagens krav til tetting rundt sluk. Avløpsrørene fremstår nyere enn badet for øvrig, noe som kan tyde på at rør er skiftet uten at tilstrekkelige tilpasninger mot eksisterende membran er utført. Membranen ligger skjult og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep. Det er viktig å være oppmerksom på at membran har begrenset levetid og naturlig slitasje over tid.

For å redusere risiko for fremtidige fuktskader må badet oppgraderes slik at tetting rundt sluk og rørgjennomføringer blir i henhold til gjeldende krav. Dersom membran viser seg mangelfull, må full renovering påregnes for å sikre et tett og funksjonelt våtrom.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet usikker membrantilstand, manglende slukmansjett og risiko knyttet til rør- og slukoverganger.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 2. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og malt trepanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.

- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble likevel registrert manglende fuktbeskyttelse i ett innerhjørne samt enkelte steder i underkant av våtromsplatene. Manglende beskyttelse kan gi økt risiko for fuktinntrenging i skjøter og overganger dersom vann trenger inn i disse områdene. Løsningen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

TG2 vurderes grunnet manglende fuktsikring i innerhjørne og underkant av våtromsplater.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og viser ca. 2mm fall over en lengde på 2m fra dørterskel mot sluk. Det er etablert tilstrekkelig belegghoppkant ved dørterskel, og målt fall vurderes som tilstrekkelig i dette tilfellet. Ingen forhold som påvirker funksjon er registrert.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17)

Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm.
- Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran, alder er ukjent.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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

Det ble derimot registrert brudd på tettesjikt under servant. Dette gir økt risiko for lokal fuktinntrenging ved søl eller lekkasje, selv om øvrige flater fungerer som normalt. Tettesjiktet bør utbedres for å sikre kontinuitet i fuktspærren.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt under servant.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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 symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand alder tatt i betraktning. Det ble likevel registrert dårlig oppsug fra kjøkkenavtrekket, samt funn av skadedyr-ekskremer under terskel. Redusert avtrekk svekker luftutskiftingen og kan gi luktproblemer og økt fuktbelastning ved matlaging. Funn av ekskremer indikerer mulig aktivitet av skadedyr og bør følges opp for å hindre videre spredning og skade.

TG2 vurderes grunnet dårlig oppsug og funn av skadedyraktivitet.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2. etasje

TG 3 8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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 og rammefronter, benkeplate av laminat og plater på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Frittstående komfyr og kjøleskap, samt nisje til oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes som enkel, og det ble registrert skader både på gulv og på innredningen. Det ble også registrert manglende ventilering, noe som gir dårlig luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert innneklima ved matlaging. Skadene og manglende ventilasjon må følges opp for å sikre normal funksjon og forhindre videre forringelse.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran fremstår som gammel og rusten. Den ble ikke testet da den vurderes så svekket at betjening kan medføre skade eller lekkasje. Dette innebærer usikker funksjon og risiko ved behov for rask avstengning av vann.

Vannrør av kobber og avløpsrør av PVC. Det ble ikke registrert lukt eller synlige lekkasjer, men noe korrosjon på vannrørene ble observert. Vann- og avløpsrør har en naturlig levetid, og alder/slitasje må tas i betraktning for fremtidig funksjon.

Røranlegg og stoppekran bør følges opp og ved behov oppgraderes for å sikre driftssikkerhet.

TG2 vurderes grunnet korrosjon på vannrør og svekket stoppekran med usikker funksjon.

Merknader: På grunn av ukjent alder på konstruksjonen legges gjeldende byggt teknisk forskrift til grunn (TEK17).



TG 3 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

Bereederen fremstår i noe dårlig stand, og det ble registrert drypplekkasje samt manglende beskyttelse over koblingsboks. Drypplekkasje innebærer direkte risiko for vannskader, og manglende beskyttelse over koblingsboks kan gi fare for fuktskader på elektriske komponenter. Bereederen må utbedres eller skiftes for å sikre trygg og forskriftsmessig drift.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring, drypplekkasje og mangelfull sikkerhet ved elektriske komponenter.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent.

To luft-til-luft varmepumper med ukjent alder. Det er ikke utført funksjonstest under befarings, og reell tilstand kan derfor ikke verifiseres. Ukjent alder medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og driftssikkerhet. Regelmessig service og vedlikehold bør gjennomføres for å sikre stabil funksjon.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder og manglende verifisert funksjon.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken i 1. etasje og bad i 2. etasje. Det ble registrert manglende ventilering på bad i 1. etasje. Det mangler også luftespalte for tilluft under dørblad til badene, samt manglende tilluftsventiler i 1. etasje. Manglende tilluft og ventilering gir redusert luftutskifting og økt risiko for sopp-, muggdannelser og fuktbelastning i våtrom. Ventilasjonsløsningen må forbedres ved å etablere tilfredsstillende ventilering på bad i 1. etasje, samt sikre nødvendig tilluft til badene og resten av boligen.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering og mangelfull tilluft som kan gi sopp- og fuktskader.

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 elektriske anlegget ble installert i ukjent.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré 1. etasje med 17 kurser iht oversikt.

Det ble registrert tegn til varmegang rundt ringetrafo, noe som kan indikere høy belastning eller svekkede komponenter. I kjelleren ble det avdekket løse ledninger som står uten tilstrekkelig kapsling. Dette innebærer risiko for berøring, overbelastning og brannfare. Løse ledninger må samles og sikres i godkjente koblingsbokser, og varmegang rundt ringetrafo bør undersøkes nærmere av fagperson.

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:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

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.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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

Det er ikke fremlagt byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området 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 består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se www.nve.no for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Lokale fukt-/råteskader, slitasje, manglende lufting, avskalling av maling, svake skjøter og tette omramminger rundt vinduer. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, råteutvikling og svekket konstruksjon. Tiltak: Utføre nærmere undersøkelser, skifte skadet kledning, bedre lufting og utbedre skjøter og omramminger.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Merknad: Svai/nedbøyning i mønet og takkonstruksjon. Konsekvens: Risiko for redusert bæreevne og skjulte konstruksjonsskader. Tiltak: Utføre nærmere kontroll av takkonstruksjonen og etablere trygg adkomst til loft for full inspeksjon.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Merknad: Begroing på takflater, manglende snøfangere og manglende utkaster på nedløp. Konsekvens: Risiko for redusert avrenning, frostspreng, snøras samt fuktsprut mot fasade/grunnmur med fare for fuktskader. Tiltak: Rengjøre takflater, montere snøfangere og montere utkaster.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Sprekker i fuger, bom under fliser, slitt innredning. Konsekvens: Fare for fuktinntrenging. Tiltak: Reparere fliser/fuger og oppgradere innredning.
7.2.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Manglende fuktsikring i innerhjørne og platekanter. Konsekvens: Fare for fuktinntrenging. Tiltak: Utbedre og sikre tilstrekkelig fuktsikring.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Merknad: Dårlig avtrekk, skadedyr-ekskremitter. Konsekvens: Dårlig lufting og mulig skadedyraktivitet. Tiltak: Utbedre avtrekk og håndtere skadedyr.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Rusten stoppekran, korrosjon på vannrør. Konsekvens: Usikker avstengning, mulig lekkasjer over tid. Tiltak: Skifte stoppekran og følge med på rørtilstand
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Ukjent alder. Konsekvens: Usikker driftstilstand. Tiltak: Kontrollere og vedlikeholde gjennom service.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Setningssprekker i grunnmur og trapp, manglende drenering og vannansamlinger i kjeller. Konsekvens: Risiko for videre setningsskader, fuktinnsig og svekket konstruksjon. Tiltak: Nærmere undersøkelser av grunnmur, etablere fullverdig dreneringssystem og sikre avrenning, samt utbedre skadet murverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Slitte omramminger, punktert vindu, utettheter stuevindu (TG3), fuktskadd ytterdør. Konsekvens: Risiko for vanninntregning, varmetap og redusert funksjon. Tiltak: Utbedre utettheter, reparere detaljer og skifte defekte vindu/dør.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: For lavt/manglende rekkverk, råteskader på terrassebord. Konsekvens: Fallfare, svekket konstruksjon. Tiltak: Etablere forskriftsmessig rekkverk, skifte skadde bord og utbedre skader.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: For lavt fall; sprekker, avskalling og bom i fliser. Konsekvens: Risiko for fuktskader og manglende funksjon. Tiltak: Rehabiliterer gulvet med riktig fall og ny fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent membran, sluk uten mansjett, risiko ved rør/sluk-overganger. Konsekvens: Fare for fuktskader. Tiltak: Kontrollere og oppgradere sluk og tetting; renovering om membran er mangelfull.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Brudd på tettesjikt under servant. Konsekvens: Risiko for lokal fuktinntrenging. Tiltak: Utbedre tettesjikt under servant.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	Merknad: Skader på innredning og gulv, manglende ventilasjon. Konsekvens: Dårlig lufting og funksjonsreduksjon. Tiltak: Reparere skader og forbedre ventilering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Drypplekkasje, manglende lekkasjesikring og beskyttelse. Konsekvens: Fare for vannskader og påvirkning av elektriske komponenter. Tiltak: Skifte/utbedre bereder og etablere lekkasjesikring.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Manglende ventilering og tilluft. Konsekvens: Risiko for sopp, mugg og fuktbelastning. Tiltak: Installere ventilasjon og tilluftsløsninger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250133	

Selger 1 navn
Leander Houghton Rakland

Gateadresse	
Elvevegen 7	

Poststed	Postnr
SKIEN	3712

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250133

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: LHR

1

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er pr definisjon ikke godkjent utleie som 'del av egen egen bolig' da det ikke er inngang mellom etasjene. Denne er sperret av på det ene siden med isolert vegg. Denne kan enkelt fjernes om ønskelig. 2 etg er ikke definert som en leilighet, kun utleie som den av egen bolig da dette er en enebolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1317250133

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

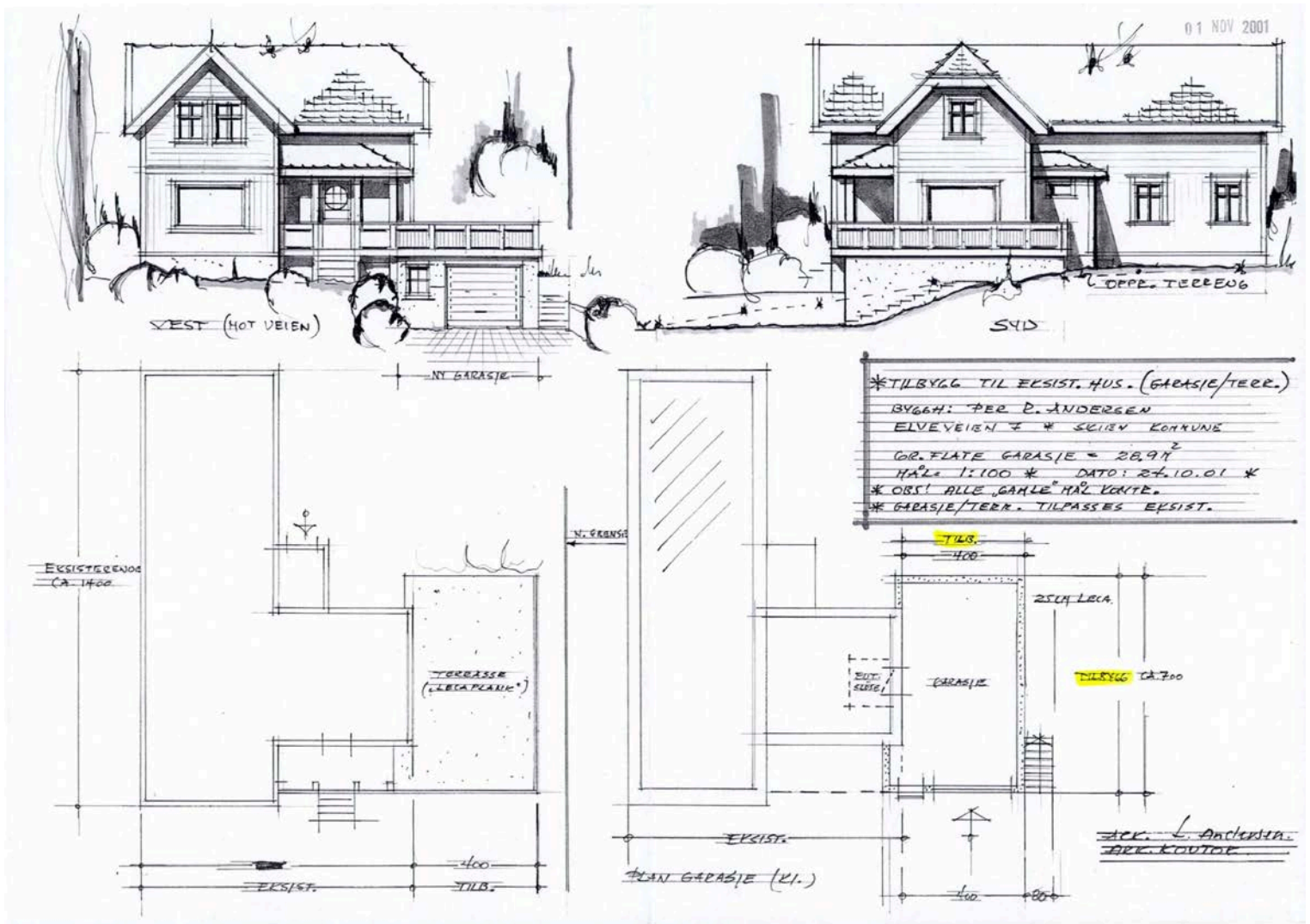
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250133

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leander Rakland	397a00b604c0a6304c3d b92d85c1e11b2d7b7d7c	13.01.2026 09:46:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250133

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>





Skien kommune

Byutviklingsavdelingen



Byggesaksenheten

Per R. Andersen
Elvevegen 7

3712 SKIEN

Kontoradresse : Henrik Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN
Telefon : 35 58 11 02
Telefaks : 35 58 11 08
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
GNR 74/115

Deres ref.

Vår ref.
01/05463/REIM

Dato
14.03.02

MELDING OM TILTAK

(Jfr. plan- og bygningslovens §§ 81, 85 og 86 a – jfr. SAK §§ 20-23.)

Melding mottatt her 01.11.01.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	74/115
Byggested:	Elvevegen 7
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets art:	Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig
Bygningsnr.:	164589773-01
Bruksareal:	25m2

Vilkårene for å behandle saken som melding om arbeid, jfr. plan- og bygningslovens §§ 81, 85 og 86 a er etterkommet.

Meldingen er kontrollert og funnet i orden.

Dersom du ikke får beskjed om at meldingen må behandles som byggesøknad etter pbl. § 93, kan du starte byggearbeidene etter 3 uker. (Regnet fra den dato vi tok imot meldingen.)

- ♦ Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes.
- ♦ Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Administrasjonsenheten
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Byutvikling
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Bydrift
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL **REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BORGESTAD.**

(Reguleringsplanen datert 12/11-82, rev. 6/1-83.

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

AREALBRUK.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. I boligområdet skal det bare være boligbebyggelse.

1.2. Boliger / forretninger.

I dette området kan det være både boliger, forretninger og kontorer.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det også tillates mindre verksteder o.l.

1.3. Industri.

I industriområdet skal oppføres bygninger for lett industri og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Engrosforretninger tillates også.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger tilrette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

1.6. Særskilt angitte almennyttige formål.

Eiendommen Tingvollv. 14 skal ha losjelokaler for Borgestad Losje.

Eiendommene Tingvollv. 18 skal brukes til bedehus for Borgestad Indremisjon.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

På NSB's eiendom kan det, der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, oppføres bygninger i tilknytning til bruken av området.

4. FRIOMRÅDER.

Friområdene skal nyttes til sport, lek og opphold.

Lekeplassene ved Tollamoen og på eiendommen Ellev. 1 skal utformes som kvartalslekeplasser.

Ved ballbanen ved Tollamoen kan det føres opp tilhørende bygning (garderobe e.l.) etter godkjenning av bygningsrådet.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a. VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

Det er ikke tillatt å opparbeide nye avkjørsler til r.v. 36 (Gunnar Knudsensv.)

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss / avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens § 31).

b. BEBYGGELSENS KARAKTER.

De steder hvor det er tillatt ny boligbebyggelse er vist på planen. Nye bolighus skal plasseres og ha møneretning som vist på plankartet.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at ny bebyggelse får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ny boligbebyggelse skal ha tilnærmet samme takvinkel som den tilgrensende bebyggelsen, dog ikke mindre enn 30°.

Ved fornyelse og reparasjon av eksisterende bygninger, herunder tilbygg, samt utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekke skal arbeidene søkes tilpasset strøkets og bygningenes opprinnelige karakter. Takvinkelen på tilbygg kan avvike med maks. 5° fra takvinkelen på eksisterende hus. Nye vinduer skal ha større høyde enn bredde. Vinduene og dører bør ha kraftig belistning.

c. HØYDE OG PLASSERING.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller / tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Nye bolighus på eiendommen inntil Nordhagev., Tingvollv. og den nye felles avkjørselen vest for Gunnar Knudsensv. skal ha 1 ½ eller 2 etasjer. Nye hus inntil Tollamov., Nedre Tollamov. og Holmenv. skal ha 1 ½ etg.

Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge.

Før utbygging av industriområdet kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det lages en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise:

- tomteinndeling
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og takvinkel
- fellesarealer
- parkeringsplasser, garasjer
- interne veger
- atkomst
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon m.m.

Industribebyggelsen skal ha maks. 2 etasjer eller maks. 8m. høyde.

d. FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD AREAL.

På industriområdet skal utnyttelsesgraden være maks. 0,6. Bygningsrådet kan i hvert enkelt tilfelle kreve lavere utnyttelse dersom særlige grunner taler for dette.

All intern trafikk i forbindelse med drift/anlegg av hver virksomhet på industriområdet skal foregå på egen tomt. Den ubenyttede del av tomten bør gis en parkmessig utforming.

På boligeiendommene med adresse Nedre Tollamovn. kan den bebygde andelen av eiendommen økes med 20% innenfor viste byggegrenser. I boligområdet forøvrig kan den enkelte eiendom bebygges med inntil 25% av netto tomteareal.

f. FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

Felles avkjørsel 1 skal betjene eiendommen g. Knudsensv. 104, 106, 108 og eventuelle nye bolighus på eiendommene Nordhagevn. 21, 23 og 25 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 2 skal betjene eiendommene g. Knudsensv. 112, 114, 116 og eventuelle nye boliger på eiendommene Nordhagev. 25, 27, 29 og 31 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 3 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 124, 126 og Nordhagev. 37 og 39.

Felles avkjørsel 4 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 128 og 130.

Felles avkjørsel 5 skal betjene eiendommene Stasjonsv. 4, 12 og 16.

Fellesarealet mellom Stasjonsv. 10 og 20 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tingvollv.

Fellesarealet nord for Tollamov. 4 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tollamov. og Nedre Tollamov.

Fellesarealet på eiendommen Holmenv. 24 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene Holmenv. 2-28 og Ellev. 28-52.

Felles parkeringsplasser nord for Stasjonsv. 20 skal brukes av eiendommene Stasjonsv. 4, 10, 12, 16 og 20.

g. AVSKJERMING, STØYTILTAK, FERDIGSTILLELSE AV TILTAK.

Ved oppføring av tilbygg og ved utskifting av ytterkledning og vinduer på boliger langs g. Knudsensv. bør disse fasadeisoleres slik at støynivået innendørs ikke overstiger 35 dBA (ekvivalent støynivå/døgn).

Den felles lekeplassen sør for Stasjonsv. 10 skal avskjermes med gjerde mot Stasjonsv. når den opparbeides.

Bruksendring på eiendommene G. Knudsensv. 112, 114 og 116 skal være betinget av at felles avkjørsel (nr. 2) opparbeides samtidig med at bygningene tas i bruk til nytt formål.

i. UBEBYGD AREAL.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Materialbruk og utforming herunder høyde, konstruksjon og farge, av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

I området skal krav til biloppstillingsplasser og lekeplasser gjelde slik de fremgår av kommunens stadfestede vedtekter til bygningslovens § 69. pkt. 1-4.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning.

De trær som er vist på plankartet skal søkes bevart og kan ikke felles uten samtykke av bygningsrådet. Dette gjelder også allèen langs Borgestadbakken.

j. TUNG INDUSTRI M.M.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og/eller andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

l. SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

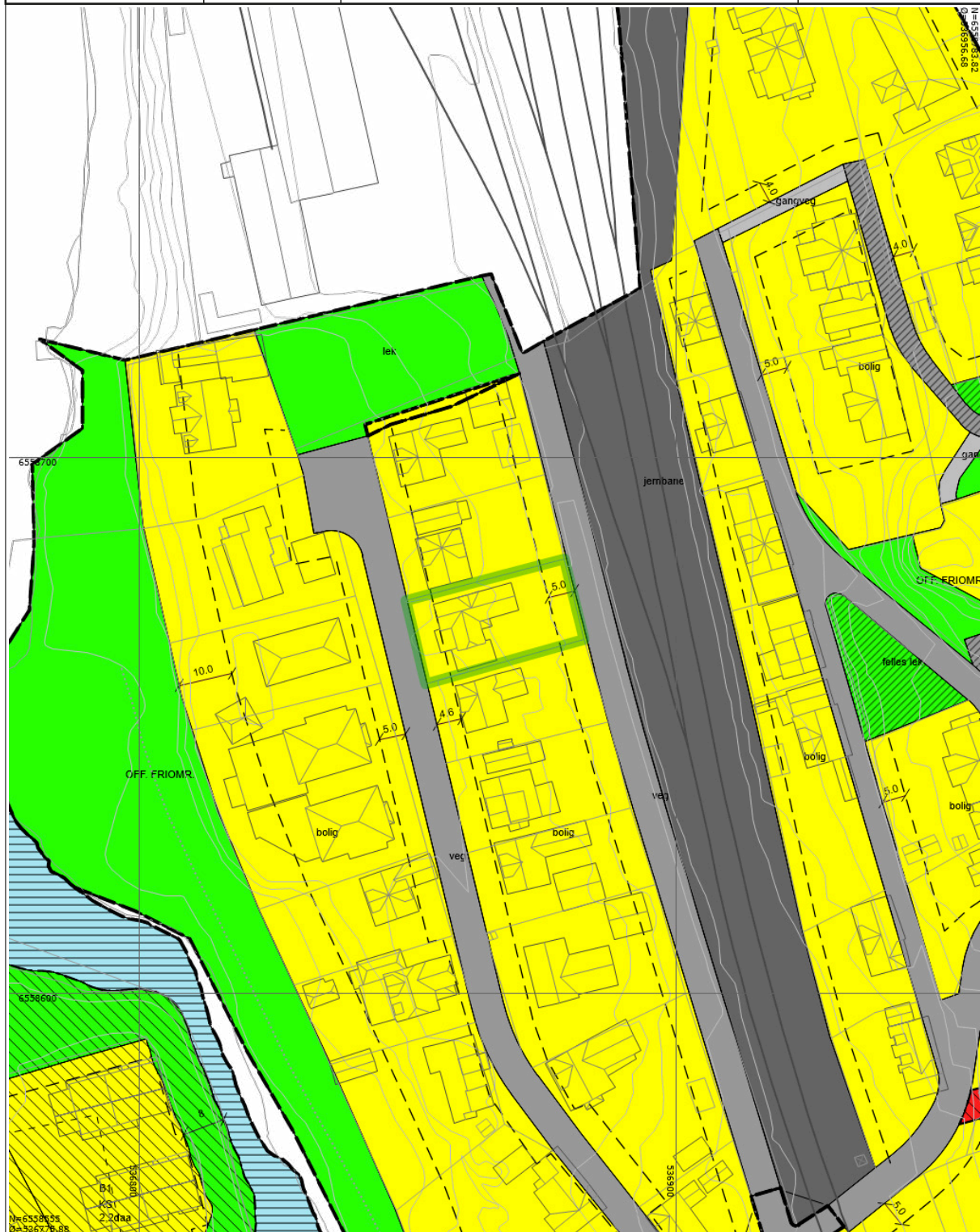
Steinsettingen og langhaugen ved Tollamoen er fredet og tiltak som kan berøre disse fornminnene må forelegges Universitetes Oldsaksamling før de gjennomføres. Byggeplaner for Borgbanen, Tollamoen eller industriområdet må også forelegges Oldsaksamlingen.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

 Skien kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 115	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elvevegen 7 3712 SKIEN				
	Annen info:	Reguleringsplan for Nedre Borgestad				



Tegnforklaring

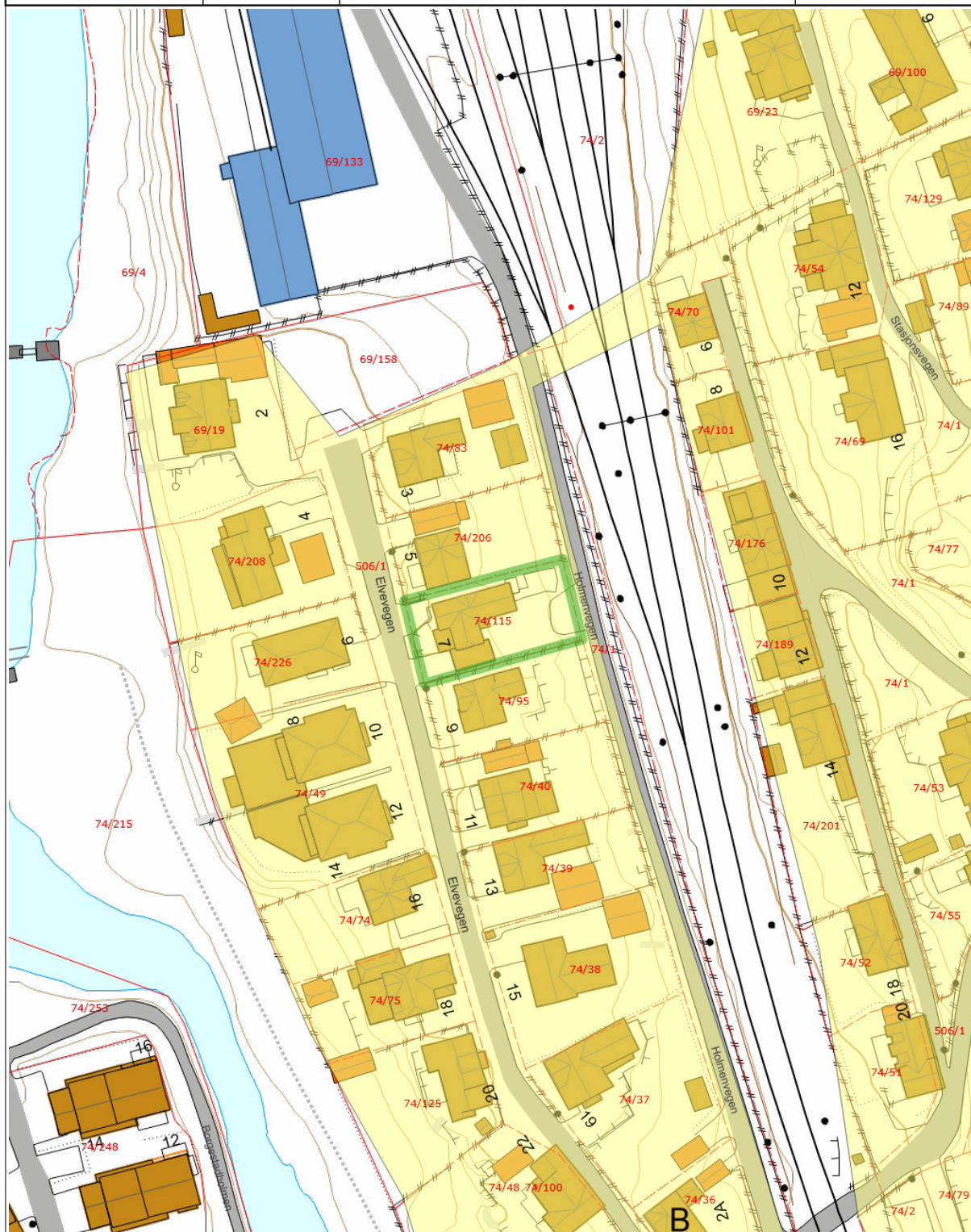
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		Jernbane		Traktorveg midtlinje
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Havflate		Høydekurve		Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Høyspenningsanlegg		Flomfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Konsentrert småhusbebyggelse
	Offentlig bebyggelse		Kjørevei		Gangvei
	Jernbane		Offentlig friområde		Anlegg for lek
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Kjøreveg		Eiendomsteig		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

 Skien kommune	Situasjonskart				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 115	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Elvevegen 7 3712 SKIEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Kulturminnevernplan		Hekk
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Kabelkanal		Åk
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Traktorveg		Bygning tiltak - areal
	Udefinerte bygg		Bolig
	Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Kai- og bryggekant
	Slipp		Flytebrygge
	Trapp		Veg
	Kystkontur		Høydekurve 5m
	Havflate		Eiendomsteig
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1





Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 03.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	74	Bnr:	115	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Elvevegen 7, 3712 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1799 19 60 ^{5c/7}
Gjerpen Sørenskriverembete.

E r k l æ r i n g .

Undertegnede Anders M. Dahl - fester av gr.nr. 74,
br. nr. 95 i Gjerpen - har intet imot at Frithjof Wallestad - fester
av gr. nr. 74, br. nr. 115 - får anledning til å plassere sin garasje
i 1 - 1.1/2 meters avstand fra min tomtgrense.

Borgestad den 29de juli 1960.

Anders M Dahl

Til vitterlighet :

O. Rønne
Edv. Rønne

af. 9/4.

Nabolagsprofil

Elvevegen 7 - Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Borgestad	6 min
Linje M1, M1N, R 1, P5, P10, 185, 601	0.5 km
Porsgrunn stasjon	7 min
Linje RE11, RX11, R55	3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Enggrav skole (1-10 kl.)	18 min
16 elever, 3 klasser	1.4 km
Buer skole (1-7 kl.)	19 min
258 elever, 14 klasser	1.5 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
299 elever, 20 klasser	1.5 km
Skogmo videregående skole	8 min
900 elever, 40 klasser	3.4 km
Porsgrunn videregående skole	8 min
1100 elever	4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

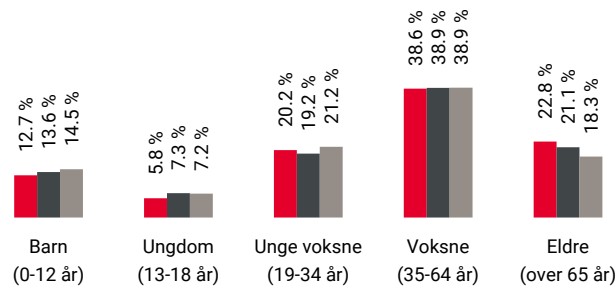
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestadholmen/Menstad	902	458
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år)	11 min
63 barn	0.9 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år)	18 min
3 barn	1.4 km
Buerflata barnehage (1-5 år)	19 min
75 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Menstad	12 min
Post i butikk	1 km
Spar Borgestad	14 min
PostNord	1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



Gateparkering

Lett 84/100

Sport

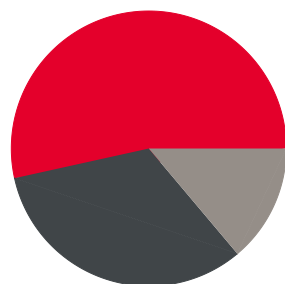
⚽ Menstadhallen - flerbrukshall 14 min 🚶
Aktivitetshall 1.1 km

⚽ Menstad skole - balløkke, kunstgress 14 min 🚶
Fotball 1.1 km

🚲 SATS Express Porsgrunn 8 min 🚗

🚲 Sats Ekspress Porsgrunn 8 min 🚗

Boligmasse



■ 54% enebolig
■ 33% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Hovenga Senteret

6 min 🚗



Vitusapotek Borgeåsen

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

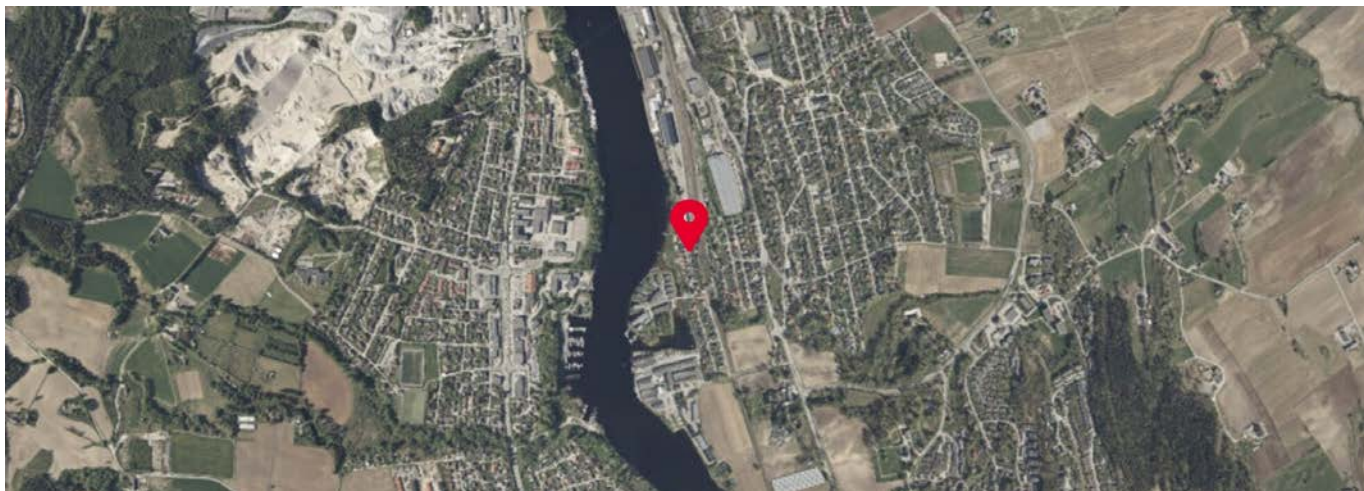


0% 49%

■ Borgestadholmen/Menstad
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Elvevegen 7
3712 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre