

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 100 000,-
Omkostn.: Kr 152 550,-
Total ink omk.: Kr 5 252 550,-
Selger: Krister Bakken
Carina Sofie Pevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 164/192 kvm
Tomtstr.: 875 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 85
Gnr. 67, bnr. 433
Oppdragsnr.: 1317250085

Tiltalende sveitserhus med fantastiske sol- og utsiktsforhold på "pynten".

Innbydende sveitserhus med attraktiv beliggenhet på Ballestad/Ille, mellom Porsgrunn og Skien.

Innvendig har boligen en gjennomgående normal god standard med moderne oppgraderinger.

Nyere og lekkert kjøkken med stor kjøkkenøy.

Eiendommen ligger høyt og fritt på "pynten" med fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Tomten fremstår som meget velstelt og gir et svært godt førsteinntrykk. Fine, usjenerte uteplasser med terrasse som har sol fra morgen til sen kveld og en koselig, lun hagestue.

Området er barnevennlig, og eiendommen ligger tilbaketrukket innerst i en blindvei med kort gangavstand til barnehage, skoler og flotte turmuligheter.

Denne eiendommen må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Egenerklæring	74
Energiattest	79
Nabolagsprofil	86
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 192 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 94 m² Stue/spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, gang og entré.

2. etasje

BRA-i: 70 m² Bad, tre soverom, to boder og et disponibelt rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Sydøst-/sydvestvendt terrasse.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje.

BRA-e: 7 m² Verksted/bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

875 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 875 kvm, som består av to gårds- og bruksnummer.

Tomten ligger høyt og fritt på "pynten", og har fantastiske sol- og utsiktsforhold.

Det er flere fine uteplasser på eiendommen. Fra stuen er det utgang til en terrasse med sol fra morgen til sen kveld. I tillegg er det en koselig og lun hagestue, hvor du kan nyte lange sommerkvelder og skjerme deg for vær og vind.

Tomten er pent opparbeidet med flotte plenarealer, blomsterbed, prydbusker, prydrær, belegningsstein, hekk, stakittgjerde og gruslagt innkjørsel. Det står også en flaggstang på tomten, klar til 17. mai og andre festdager.

For barnefamilier finnes både sandkasse og god boltreplass på tomten.

Det er oppført en frittstående garasje med verksted/bod.

På tomten er det også mulighet for å etablere en egen grønnsakshage, hvor du for eksempel kan dyrke jordbær og/eller tomater.

Tomten fremstår som meget velstelt og gir et svært godt førsteinntrykk.

Tomtearealet er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse, med tilhørende kart, kan være upresis. Det kan derfor forekomme avvik i både areal og grenselinjer ved en eventuell fremtidig oppmåling. Det er opplyst at eiendomsgrensene kan være mindre nøyaktige, med et mulig avvik på mellom 31 og 199 cm. Mangel som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ballestad/Ilén, mellom Porsgrunn og Skien, og ligger fint til på "pynten" med svært gode sol- og utsiktsforhold. Nabolaget oppleves som trivelig og er spesielt anbefalt for etablerere, barnefamilier og godt voksne. En lokalkjent beskriver området som et koselig nabolag med mye liv og mange barn.

Området er barnevennlig, og eiendommen ligger tilbaketrukket innerst i en blindvei. Nærmeste barnehage ligger like ved, og det er gangavstand til både barne- og ungdomsskoler. Det er flere fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, samt kort vei til fritidsaktiviteter som skogsterreng, ridning, idrettsanlegg og skiløyper.

Det er kort gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk, Spar Borgestad, og kun en kort kjøretur til både Porsgrunn og Skien sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige restauranter og et livlig byliv.

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra eiendommen og har gode forbindelser til både Porsgrunn og Skien.

Adkomst

Fra rundkjøringen på østsiden av Menstadbrua: Kjør mot Skien og ta første vei til høyre inn på Nedre Illevveg. Følg veien oppover og ta til høyre i T-krysset. Deretter tar du første vei til venstre inn på Bekkefare, og hold til venstre der veien deler seg to ganger. Ta så til høyre opp en grusvei, hvor eiendommen ligger på venstre side, merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Bøle Solkollen barnehage (1-5 år): 100 meter
- Ballestad barnehage (1-5 år): 600 meter
- Borgestad barnehage (1-5 år): 1.1 km

Skoler:

- Bølehøgda skole (1-10 kl.): 1.4 km
- Buer skole (1-7 kl.): 1.4 km
- Enggrav skole (1-10 kl.): 1.6 km
- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.): 2.7 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.): 500 meter

Videregående skole:

- Skogmo videregående skole: 1.9 km
- Skien videregående: 5,8 km
- Porsgrunn videregående: 6,7 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 barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er

beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader fra rapporten.

Eneboligen er i henhold til eierskifterapporten oppført delvis på støpt fundament mot grunn og delvis på støpt grunnmur av steinblokker. Yttervegger er oppført av tømmer og er kledd utvendig med stående sveitserkledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer, dobbelfløyet terrassedør og ytterdør med 2-lags energiglass og ramme av tre.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes grunnet manglende drenering i områder hvor dette bør være etablert for å hindre fuktopptak og redusere risiko for skader på konstruksjonen.
- Krypekjeller: TG2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunnen, noe forhøyede fuktverdier i stubbeløftet samt utilstrekkelig ventilasjon.
- Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes grunnet soppdannelse, fukt-/råteskader samt manglende lufting i underkant av kledningen.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 vurderes grunnet noe svai og svanker i mønet.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og tegn til borebiller.
- Vaskerom: TG2 vurderes grunnet krakelering på innredningen, avvikende montering av våtromsplater uten oppkant og underliggende membran, samt motfall fra sluk mot yttervegg. TG2 vurderes også fordi membranen har passert forventet levetid.
- Bad i 1. etasje: TG2 vurderes grunnet manglende tilstrekkelig fall på gulvet.
- Bad i 2. etasje: TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen. TG2 vurderes også grunnet manglende synlig slukmansjett under klemring til sluk for badekar, samt krakelering og usikker mansjett under dusjkabinett.
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet manglende markering av rør i fordelerskapet og manglende FDV-dokumentasjon for sisternen.
- Varmesentraler: TG2 vurderes da varmepumpen har passert forventet levetid.
- Ventilasjon: TG2 vurderes da det er installert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstiller forskriftskrav til luftutskifting.

Forhold som har fått TG3 i rapporten:

Bad i 2. etasje: TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Det bemerkes at soverommene i 2. etasje ikke har tilfredsstillende rømningsveier, da vinduenes lysåpning måler 0,40 meter x 0,85 meter. Dette gir en fri åpning på 1,25 meter, noe som er under minstekravet på 1,5 meter etter gjeldende forskrifter fra og med 1985 (TEK). Manglende rømningsmuligheter utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller annen evakueringssituasjon. Det må påregnes tiltak for å etablere rømningsveier som tilfredsstiller krav til fri åpning og tilgjengelighet.
- Hjemmelshaver opplyser om at i følge tidligere prospekt fra da selger kjøpte boligen, er det etablert rør-i-rør-system i pipen, noe som medfører at pipen i utgangspunktet kan bygges inn uten at dette utgjør brannfare.

Garasjen i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående sveitserkledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leddport med elektronisk portåpner. Ytterdør av tre.

Takstmann sin vurdering av garasjen, er at den fremstår i normalt god stand med hensyn til alder og forventet bruk. Det er registrert forekomst av soppdannelser samt fuktog råteskader på enkelte bord i kledningen. Skadene indikerer påvirkning av fukt over tid, og kan medføre videre nedbrytning av trekonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales utskifting av skadede bord samt vedlikehold av kledning.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport med befæringsdato den 25.07.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet baderomsinnredning og dusjkabinett på bad i 2 etg selv.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Hadde rotter i veggen i gangen noen dager i 2022, fikk hjelp av skadedyrfirma Anticimex. De tettet åpningen når rottene var ute. Problemet ble fikset.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Nye spotter, brytere og stikk i stue 2020. Fornying av sikringsskap i 2022.
Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken i 2022. Ny Easee ladestasjon i 2023.
Arbeid utført av: Elektro4.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt filter og byttet slidedeler (microbryter og timermodul) på ventilasjonssystem 2024.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Easee ladestasjon montert av Elektro4 i 2023.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Glattet teglsteinsmur i stue og loftstue. Tømrerarbeid i stue og kjøkken utført av familiemedlem med fagbrev. Ikke dokumentert arbeid.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Ettermontert et vindskibeslag da den gamle hadde blåst av pga uvær.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra 2020 da vi kjøpte boligen.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller eierskifterapport fra takstmann.

Standard

Sveitserhuset ble bygd i 1912 og går over to etasje. Innvendig har boligen en gjennomgående normal god standard med moderne oppgraderinger.

1. etasje:

Stue og spisestue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en fantastisk utsikt. Den åpne planløsningen gir god plass til både sofagruppe og hyggelig spisestue, noe som gjør rommet svært godt egnet for både hverdag og sosiale sammenkomster. Stuen har en lun og innbydende atmosfære, med parkettgulv og lyse, moderne overflater som skaper en tidløs stil. En stilfull peis bidrar til ekstra varme og hygge i vinterhalvåret. Fra stuen er det utgang til terrassen. Spisestuedelen ligger i tilknytning til kjøkkenet, noe som gir en praktisk og naturlig flyt i rommet.

Kjøkken

Kjøkkenet er pusset opp i senere tid og fremstår moderne, stilrent og funksjonelt. Innredningen har rene linjer, mørke fronter kombinert med lyse benkeplater og elegante detaljer som skaper et tidløst uttrykk. Den praktiske kjøkkenøya gir både ekstra arbeidsflate og rikelig med oppbevaringsplass. I kjøkkenøya er det kjøkkenvask i komposittmateriale. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp med integrerte ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Bad:

Badet har flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater på vegger og malt panel i himling. Hvit baderomsmøbel med to romslige underskuffer og vegghengt speil. Gulvstående toalett. På badet er det opplegg for dusjkabinett.

Vaskerom:

Praktisk og funksjonelt vaskerom med god arbeidsflate og oppbevaringsplass i både over- og underskap. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med vaskekum. Egen utgangsdør gjør rommet praktisk i hverdagen, og det er lagt til rette for en effektiv vaskesone med god plass til både vask og tørk.

Hall og entré:

Romslig hall og entré med flislagt gulv som har varmekabler. Det er i senere tid satt inn stor garderobeløsning i hall'en, som har gode oppbevaringsmuligheter. Fra hall'en er det trapp opp til 2. etasje.

2. etasje:

Tre soverom:

Boligen har tre gode soverom i 2. etasje, alle med fine vindusflater som gir godt med naturlig lys. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe og flott utsikt fra vinduet. Det andre soverommet er også av god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Det tredje soverommet har en praktisk utforming og er innredet som

barnerom med god plass til lek og oppbevaring.

Bad:

Flislagt og innbydende bad med tidløst design og gode løsninger. Rommet er innredet med dusjkabinett med sorte profiler, badekar plassert under et stort takvindu som gir naturlig lys og vegghengt toalett. Det er i senere tid satt inn en moderne baderomsinnredning med sort servantseksjon, heldekkende servant og speil med belysning. Det er varmekabler i gulvet.

Gang/loftstue:

I 2. etasje møtes du av en romslig og lys gang/loftstue. Rommet har lyst tregulv, lyse vegger og hvitmalt himling som gir en luftig og innbydende atmosfære. Det er god plass til møblering etter behov, eksempelvis en hyggelig sittegruppe eller en praktisk kontorplass, slik det er innredet i dag. Dette gjør rommet både anvendelig og fleksibelt, med flere bruksområder for familien.

Bod:

Det er to boder med lagringsmuligheter i 2. etasje.

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.

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger har blitt utført:

- 2020: Overflatebehandling av alle rom.
- 2020: Riving av tak og avstiving av etasjeskille, samt montering av gips med spotter i stue og kjøkken.
- 2020: Pussing og maling av teglsteinspipe i stue, samt montering av ny peisovn med pipefornying.
- 2023: Oppussing av kjøkken med montering av ny kjøkkeninnredning.
- 2023: Montering av nytt kjøkkenvindu.
- 2023: Montering av ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje.
- 2023: Montering av ny garderobe i gang/entré.
- 2023: Montering av elbillader.

Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet internett/fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering i både garasje og gruset innkjørsel.

Det er montert lader til elbil på husvegg ved gruset innkjørsel.

Forsikringsselskap

Sparebank1

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.

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

Flott, moderne peisovn i stue.

Det er montert varmepumpe i stue.

Varmekabler i gulvet på begge bad, vaskerom, hall og entré.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand bor det en liten småbarnsfamilie, og strømforbruket for 2024 var ca. 20 000 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 100 000,-

Kommunale avgifter

Kr 27 607,-

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene nevnt ovenfor.

Formuesverdi primær

Kr 941 654,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 766 614,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 10 500,-.

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av internett, og har en månedlig kostnad på kr 969,-.

Utgiftene er basert på selgers avtaler.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet "kommunale avgifter", påløper kostnader til blant annet strøm, fyring/brensel, abonnement til TV og innvendig og utvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 85 i Skien kommune. Gårdsnummer 67, bruksnummer 433 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutter og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknr. 401367, tinglyst 06.05.1969, type avtale: Erklæring/avtale.

Telegrafverket har rett til å holde linjen ryddet for trær og greiner på hver side av midtlinjen, samt å merke av hvor kablene ligger med merker på nærmere avtalte steder.

Dagboknr. 18838, tinglyst 21.11.1983, type avtale: Bestemmelse om vei, vann og kloakk.

Eiendom med gnr. 65 og bnr. 197 (Ilenvegen 5) har veirett fra kommunal vei og fram til tomtegrensen over denne eiendommen. Vei og vann-/kloakkledning føres også fram til tomtegrensen. Eventuell brøyting og vedlikehold av vei, vann og kloakk belastes med 1/3 på eier av gnr. 65 og bnr. 197.

Dagboknr. 18929, tinglyst 22.11.1983, type avtale: Bestemmelse om vei, vann og kloakk.

Eiendom med gnr. 65 og bnr. 196 (Ilenvegen 3B) har veirett fra kommunal vei og fram til tomtegrensen over denne eiendommen. Vei og vann-/kloakkledning føres også fram til tomtegrensen. Eventuell brøyting og vedlikehold av vei, vann og kloakk belastes med 1/3 på eier av gnr. 65 og bnr. 196.

Servituttene kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden byggeår. I følge opplysninger fra kommunen finnes det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiver, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

På fasade mot sydvest er det satt inn et nytt vindu på kjøkkenet. Fasadeendringer er ikke omsøkt eller bruksendret hos kommunen. En konsekvens ved manglende godkjenning er at vinduet må tilbakeføres og tettes igjen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om vinduet ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at en liten del av garasjen mot sør står over tomtegrensen, og på eiendommen med gnr. 65 og bnr. 199. 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.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel via privat vei over egen tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til eneboligen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at vedlikehold av vei, vann og kloakk, samt brøyting av den private veien er fordelt likt mellom:

- Illevegen 3A, gnr. 65 og bnr. 85 (1/3)
- Illevegen 3B, gnr. 65 og bnr 196 (1/3)
- Illevegen 5, gnr. 65 og bnr. 197(1/3)

Ta kontakt med eiendomsmegler dersom du har spørsmål eller det er noe du ønsker å diskutere nærmere.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert området, men ligger i et området som i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og flomfare.

Kommuneplan/kommunedelplan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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 kl. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 5 100 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

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

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 5 100 000,-): kr 127 500,-

Omkostninger totalt: kr 147 550,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 5 247 550,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 152 550,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

17.08.2025

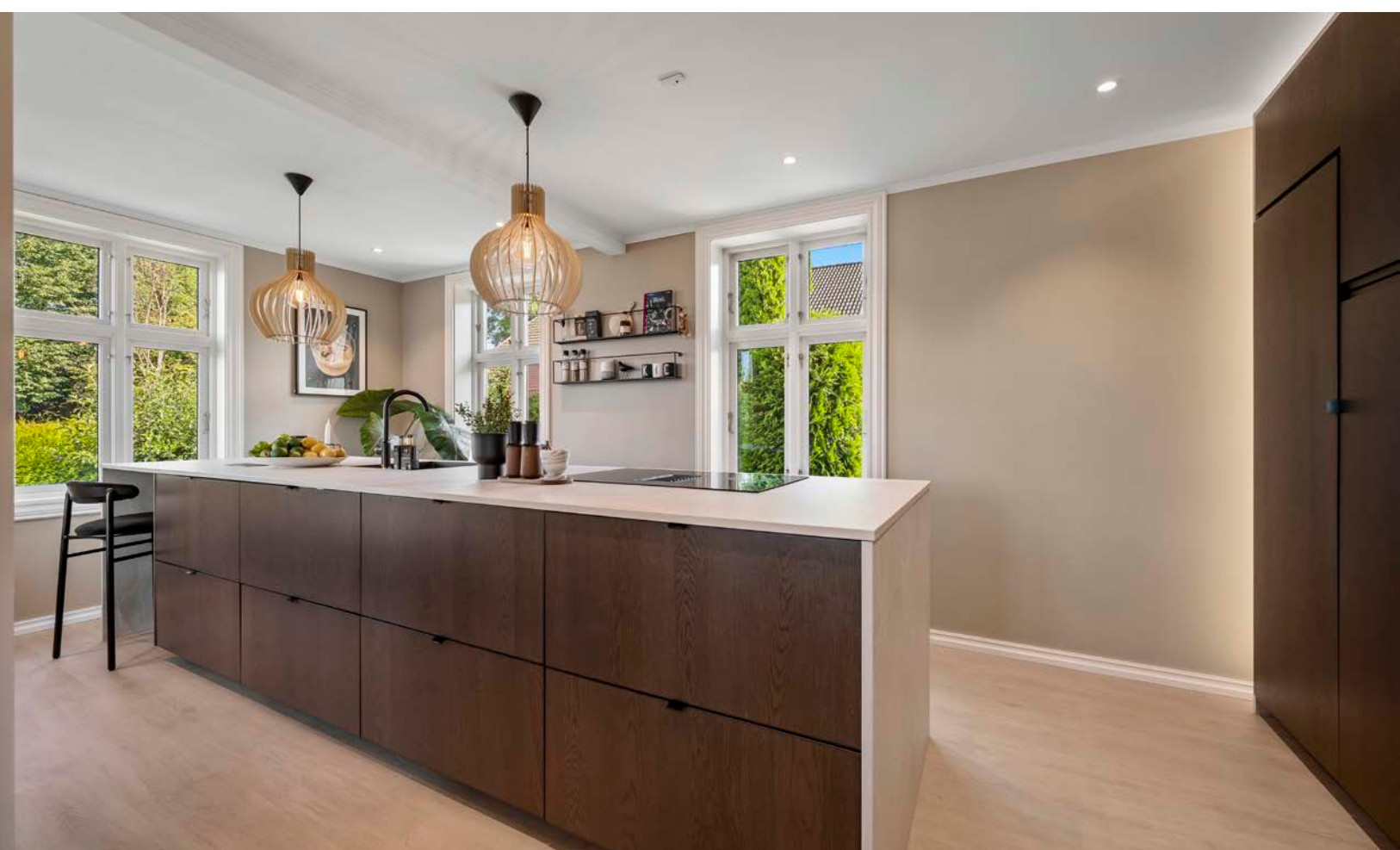






































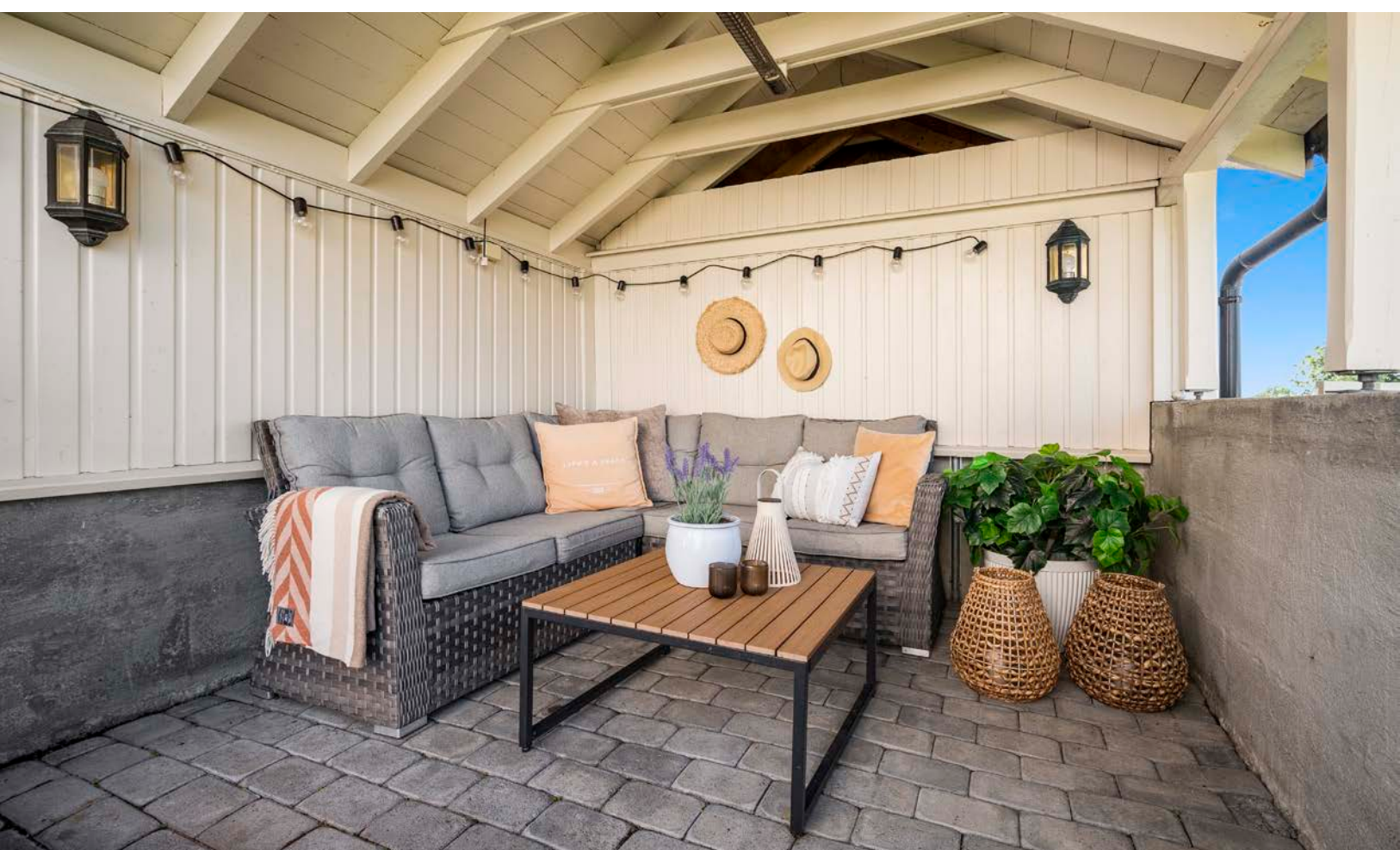


















Plantegning

Ilenvegen 3A

1. etasje



Romhøyde:
2,49m på entre og bad,
2,36m på kjøkken,
2,37m på stue og spisestue,
2,48m på trapperom og vaskerom

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

Plantegning

Ilenvegen 3A

2. etasje



Romhøyde:

2,37m på gang,

Varierende høyder grunnet skrå himling, opptil 2,04m på bod1,

Varierende høyder grunnet skrå himling, opptil 2,11m på bod2,

2,35m på soverom1 og soverom2,

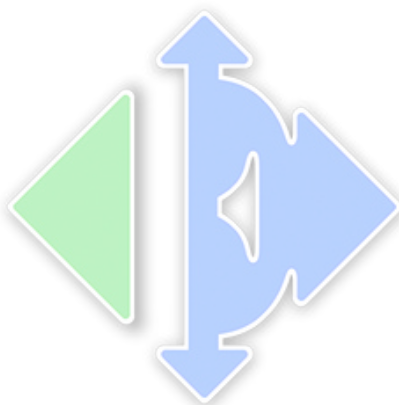
Varierende høyder grunnet skrå himling, opptil 2,28m på bad

Varierende høyder grunnet skrå himling, opptil 2,31m på soverom3 og soverom4

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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
 Ilenvegen 3A
 3713 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 17/08/2025

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:65, Bnr: 85
Hjemmelshaver:	Krister Bakken og Carina Sofie Pevik
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	911 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei via felles avkjørsel.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1912

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.07.2025
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:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Krister Bakken og Carina Sofie Pevik
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerdet. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står delvis på støpt fundament mot grunn og støpt grunnmur av steinblokker.
Yttervegger er oppført av tømmer og er kledd utvendig med stående sveitserkledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Vedovn i stue i 1. etasje.
Varmepumpe i stue i 1. etasje.
Varmekabler på vaskerom, gang/entré og bad 1. etasje, samt bad i 2. etasje.
Panelovner på to soverom i 2. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,47m i gang og entré, 2,48m på bad og vaskerom, 2,37m i stue og kjøkken, 2,38m i spisestue.
2. etasje: 1,27-2,12m i bodene, 1,3- 2,32m på soverom, 1,32-2,23m på bad, 2,36m i disponibelt rom, 2,39m på soverom, 2,43m på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt oppdaterte plantegninger.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Montert dommer på soverom.
- Opplegg Easee ladestasjon.
- Omlegg av el anlegg i forb.m. nytt kjøkken.
- Ny innmat i eksisterende sikringsskap.
- Opplegg downlights i stue.

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

1. etasje: Flis på bad, vaskerom og gang, parkett i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Våtromsplater på bad og vaskerom, malt panel og slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i stue/spisestue og kjøkken, malt panel i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bemerkes at soverommene i 2. etasje ikke har tilfredsstillende rømningsveier, da vinduenes lysåpning måler 0,40 m x 0,85 m. Dette gir en fri åpning på 1,25m, noe som er under minstekravet på 1,5m etter gjeldende forskrifter fra og med 1985 (TEK). Manglende rømningsmuligheter utgjør en sikkerhetsrisiko ved brann eller annen evakueringsituasjon. Det må påregnes tiltak for å etablere rømningsveier som tilfredsstillende krav til fri åpning og tilgjengelighet.

Hjemmelshaver opplyser om at i følge tidligere prospekt fra da selger kjøpte boligen, er det etablert rør-i-rør-system i pipen, noe som medfører at pipen i utgangspunktet kan bygges inn uten at dette utgjør brannfare.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2020- Overflatebehandlet alle rom.
- 2020- Revet tak og avstivet etasjeskille samt montert gips med spotter i stue og kjøkken.
- 2020- Pusset og malt teglsteinspipe i stue og montert ny vedovn.
- 2023- Pusset opp kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning.
- 2023- Satt inn nytt kjøkkenvindu.
- 2023- Montert ny badersinnredning og nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje.
- 2023- Satt inn ny garderobe i gang/entré.
- 2023- Montert elbil lader.

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
1. etasje	94 m2			20 m2	94 m2	0 m2
2. etasje	70 m2				65 m2	5 m2
SUM BYGNING	164 m2			20 m2	159 m2	5 m2
SUM BRA	164 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21 m2				21 m2
verksted/bod		7 m2				7 m2
SUM BYGNING		28 m2				28 m2
SUM BRA	28 m2					

BRA-i:

1. etasje: Entré, bad, gang, vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.
2. etasje: Disponibelt rom, to boder, tre soverom og bad.

BRA-e:

Garasje og verksted/bod.

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 befæringsdagen 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.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 28 m2 med verksted/bod.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående sveitserkledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen, men på husveggen.

Garasjen fremstår i normalt god stand med hensyn til alder og forventet bruk. Det er registrert forekomst av soppdannelser samt fukt- og råteskader på enkelte bord i kledningen. Skadene indikerer påvirkning av fukt over tid, og kan medføre videre nedbrytning av trekonstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales utskifting av skadede bord samt vedlikehold av kledning.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

17/08/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng i deler av kjelleren.

Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

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

Drenering er trolig ikke etablert rundt hoveddelen av boligen, ettersom det ikke er kjeller i denne delen. Det anbefales likevel tiltak for å sikre at overflatevann ledes effektivt bort fra konstruksjonen, for å redusere risiko for fuktpåvirkning og skader på bygningskroppen over tid. Det bemerkes spesielt at tilbygg med grunnmur av lettklinkerblokker bør ha fungerende drenering, da slike konstruksjoner er mer utsatt for fuktoptak. Det anbefales derfor etablering eller kontroll av eksisterende drens-system rundt disse delene av bygget.

TG2 vurderes grunnet manglende drenering i områder hvor dette bør være etablert for å hindre fuktoptak og redusere risiko for skader på konstruksjonen.

Merknader:**TG 2 1.2 Krypekjeller**

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktagning i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med delvis besiktigelsesmulighet, da deler av boligen står direkte mot grunn. Adkomst via dør i grunnmur. Krypekjelleren fremstår som tørr ved befaringstidspunktet, men det er mangelfull ventilasjon og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen. Det ble målt fukt i stubbeloftet på 14–17 vekt% i trefuktighet, som ligger i øvre sjikt av akseptable verdier. Forholdene kan over tid medføre økt risiko for sopp- og råteskader. Det anbefales etablering av fuktsperre samt forbedring av ventilasjonen for å redusere fuktbelastningen.

Det bemerkes at grunnfjell går direkte inn i deler av krypekjelleren, noe som kan medføre at grunnvann ledes inn ved perioder med høy vannmetning i grunnen. Dette øker risikoen for fukt- og vanninntrengning, særlig ved manglende drenering og fuksikringstiltak. Det anbefales vurdering av tiltak som drenering, lokal tetting eller etablering av kapillærbrytende sjikt for å redusere fuktpåvirkningen fra grunnen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fuktsperre mot grunn, noe forhøyede fuktverdier i stubbeloft, samt ikke tilstrekkelig ventilering.

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 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er trolig oppført av tømmer.

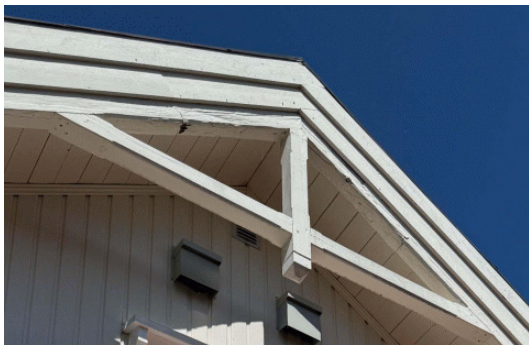
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt stående sveitserkledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble for øvrig avdekket soppdannelser på deler av kledningen, samt fukt/råteskader ved mønespir/utspring på sørøstvendt side av boligen. Det ble observert manglende eller utilstrekkelig lufting i nedkant av kledningen, noe som begrenser muligheten for naturlig uttørking av konstruksjonen. Dette anses som en risikokonstruksjon etter dagens byggetekniske prinsipper, men samsvarer med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Manglende lufting kan over tid medføre økt fare for fukt- og råteskader. Ved framtidig oppgradering anbefales det å etablere tilstrekkelig luftespalte og ventilerte detaljer i tråd med dagens krav.

TG2 vurderes grunnet soppdannelser, fukt/råteskader, samt ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1998.

Vindu med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2023.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det bemerkes noe slitasje på enkelte vinduer, men dette anses som mindre avvik.

Ytterdører med 2-lags energiglass, produsert i 1998.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 1998.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at dørhåndtak til terrassedør er noe løst og bør festet tilstrekkelig/byttes.

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 påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft.

Det ble registrert noe skjevheter i mønet ved visuell besiktigelse av takkonstruksjonen, men for øvrig ingen vesentlige avvik. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det ikke målt forhøyede fuktverdier eller avdekket andre indikasjoner på svekkelser i konstruksjonen. Det bemerkes at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis oppfyller dagens krav til stivhet, da de er prosjektert og oppført etter datidens gjeldende forskrifter.

TG2 vurderes grunnet noe skjevheter i mønet.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1912

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

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekkt med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det ble observert manglende eller utilstrekkelig snøfangere på taket. Dette vurderes som en sikkerhetsrisiko, spesielt i områder hvor personer og husdyr ferdes nært bygningskroppen. Det bør monteres snøfangere for å hindre nedfall av snø og is, og dermed redusere risiko for personskade og materiell skade.

TG2 vurderes grunnet noe mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 2. etasje.

Loftet ble visuelt inspisert fra inspeksjonsluken, da det ikke er etablert gangbart gulv for full adkomst. Den synlige delen fremstod som generelt tørr og i god teknisk stand, med lav fuktverdi i treverket (ca. 8 vekt%). Det ble registrert isolasjon som fremstår noe overdimensjonert, trolig som følge av etablering av balansert ventilasjon. Det ble observert ventilering av loftsrommet. Det ble i tillegg observert indikasjoner på aktivitet fra borebiller i deler av trekonstruksjonen, men det er vanskelig å si om disse er aktive eller ikke. Det anbefales nærmere undersøkelse for å vurdere omfang og behov for eventuell behandling, samt en vurdering av ventilasjonsforholdene med tanke på forbedring.

TG2 vurderes grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og tegn til borebiller.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøst/sørvestvendt platting på 20 m2 med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord av tre. Plattingen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Overskap og høyskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand uten synlige riss eller sprekker av betydning. Det ble registrert noe slitasje på innredningen, herunder krakelering på enkelte skuffefronter. Videre ble det observert at våtromsplater er montert direkte ned mot flislagt gulv. I henhold til produktblad skal det være membran og flisoppkant bak platene for å hindre fuktoptak. Monteringsmåten vurderes som avvik fra anbefalt utførelse og kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

TG2 vurderes grunnet krakelering på innredningen, samt avvikende montering av våtromsplater uten oppkant og underliggende membran.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres motfall på 4mm over 1m fra sluk mot nordøstvendt yttervegg. Viktig å merke seg at det er krav til at lekkasjevann leder mot sluk fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet motfall fra sluk mot yttervegg.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003 i følge hjemmelshaver
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2003.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 1. etasje

TG 1 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 avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt panel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til dusj.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 11mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016 i følge tidligere prospekt.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2016, i følge tidligere prospekt.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.

- Badekar.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres motfall 3mm over en lengde på 0,6m ut fra dørterskelen. Motfall medfører at lekkasjevann eller søl ikke ledes effektivt til sluket, men i stedet kan bli stående eller bevege seg mot terskel og tilstøtende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktbelastning på bygningsdeler som ikke er tilstrekkelig beskyttet, og kan over tid føre til fuktskader og behov for omfattende utbedringer. Viktig å merke seg at det er krav til at lekkasjevann heller mot sluk fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt (TEK97). Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet ble pusset opp med ny membran i 2009, i følge tidligere prospekt.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk til badekar.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring til sluk for badekar, samt krakelering og noe usikker mansjett under dusjkabinett.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk av kullfilter i induksjonstoppen, integrert stekeovn og mikro, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1998 og 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i kjelleren og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet mangler derimot tilstrekkelig markering.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes da fordelerskapet mangler tilstrekkelig markering av rørene og FDV dokumentasjon av sisternen.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

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 2005

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2005. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG2 vurderes da varmepumpen har passert forventet levetid.

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

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i ukjent.

Det var rengjort i 2024

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med kullfilter og avtrekk til ventilasjonsanlegg på begge bad og vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til våtrommene.

Tilluft til boligen via ventilasjonsanlegg.

TG2 vurderes da det er installert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstillende forskriftskrav til luftskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid.

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.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i disponibelt rom i 2. etasje med 19 kurser iht oversikt.

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

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

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/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 fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med dagens bruk. Det er derimot ikke fremlagt ferdiggattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspåkravende 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.

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 fjell, fyllmasser og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet manglende drenering i områder hvor dette bør være etablert for å hindre fuktopptak og redusere risiko for skader på konstruksjonen.
1.2	Krypekjeller
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fuktsperre mot grunn, noe forhøyede fuktverdier i stubbeloft, samt ikke tilstrekkelig ventilering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet soppdannelser, fukt/råteskader, samt ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet noe svai og svanker i mønet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet noe mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet begrenset inspeksjonsmulighet og tegn til borebiller.
7.1.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet krakelering på innredningen, samt avvikende montering av våtromsplater uten oppkant og underliggende membran.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet motfall fra sluk mot yttervegg.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring til sluk for badekar, samt krakelering og noe usikker mansjett under dusjkabinett.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da fordelerskapet mangler tilstrekkelig markering av rørene og FDV dokumentasjon av sisternen.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes da varmepumpen har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det er installert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstiller forskriftskrav til luftutskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall mot dørterskel.
	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.	
1317250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Carina Sofie Pevik	Krister Bakken
Gateadresse	
Ilenvegen 3A	
Poststed	Postnr
SKIEN	3713
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Sparebank1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet baderomsinnredning og dusjkabinett på bad i 2 etg selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Hadde rotter i vegg i gangen noen dager i 2022, fikk hjelp av skadedyrfirma Anticimex. De tettet åpningen når rottene var ute. Problemet ble fikset.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye spotter, brytere og stikk i stue 2020 Fornyng av sikringsskap i 2022 Nytt elektrisk anlegg til nytt kjøkken i 2022 Ny Easee ladestasjon i 2023

Arbeid utført av

Elektro4

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt filter og byttet slidedeler (microbryter og timermodul) på ventilasjonssystem 2024

Filer

[Faktura 112085.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee ladestasjon montert av Elektro4 2023

Document reference: 1317250085

- 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

Beskrivelse

Glattet teglsteinsmur i stue og loftstue. Tømmerarbeid i stue og kjøkken utført av familiemedlem med fagbrev. Ikke dokumentert arbeid.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ettermontert et vindskibeslag da den gamle hadde blåst av pga uvær.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsvurdering fra 2020 da vi kjøpte boligen

- 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: 1317250085

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Sofie Pevik	a9b1c035bef7751cb5c77e b61e837344ab5e3495	24.07.2025 07:54:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krister Bakken	9e4b4627825ce7c9a2a0 3db31354f0bb1eea3049	23.07.2025 20:20:32 UTC	Signer authenticated by One time code

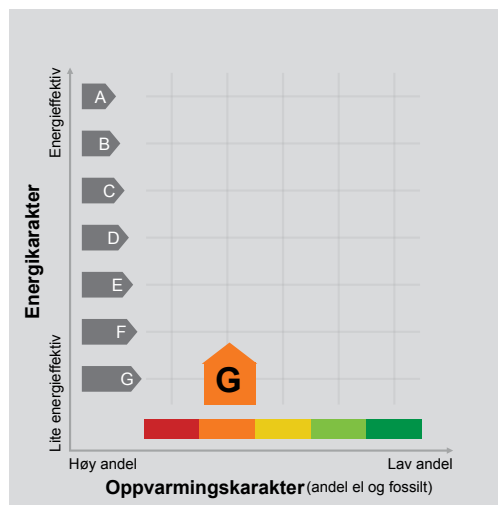
Document reference: 1317250085

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Illevegen 3A
Postnummer	3713
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164581004
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-155765
Dato	15.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1912
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Illevegen 3A - Nabolaget Bølehøgda/Ballestad - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Illevegen Linje P5	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	18 min 1.6 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	6 min 2.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	21 min 1.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 4.5 km

«Det er et koselig nabolag med masse liv og mange unger»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

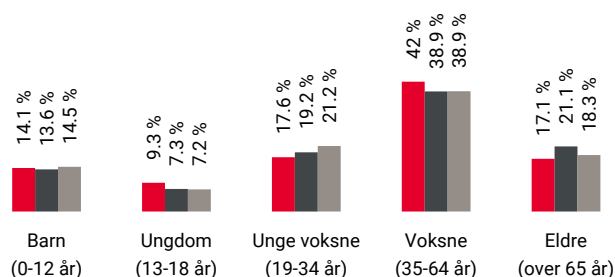
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bølehøgda/Ballestad	1 606	681
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bøle Solkollen barnehage (1-5 år) 33 barn	1 min 0.1 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.6 km
Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Borgestad PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Menstad Post i butikk	13 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



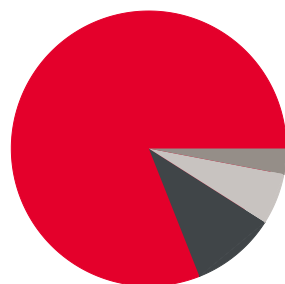
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

⚽ Menstad skole - balløkke, kunstgress	9 min	🚶
Fotball	0.7 km	
⚽ Menstadhallen - flerbrukshall	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 Pro Gym Grenland	22 min	🚶
🚴 MOVA Skien	8 min	🚗

Boligmasse



81% enebolig
10% rekkehus
3% blokk
6% annet

«Det er rolig og barnevennlig, sentralt til både Skien og Porsgrunn, landlig og et meget fint og velstelt område»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hovenga Senteret

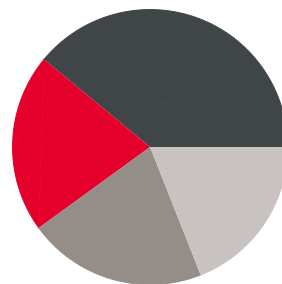
7 min 🚗



Vitusapotek Borgeåsen

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
39% 6-12 år
21% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



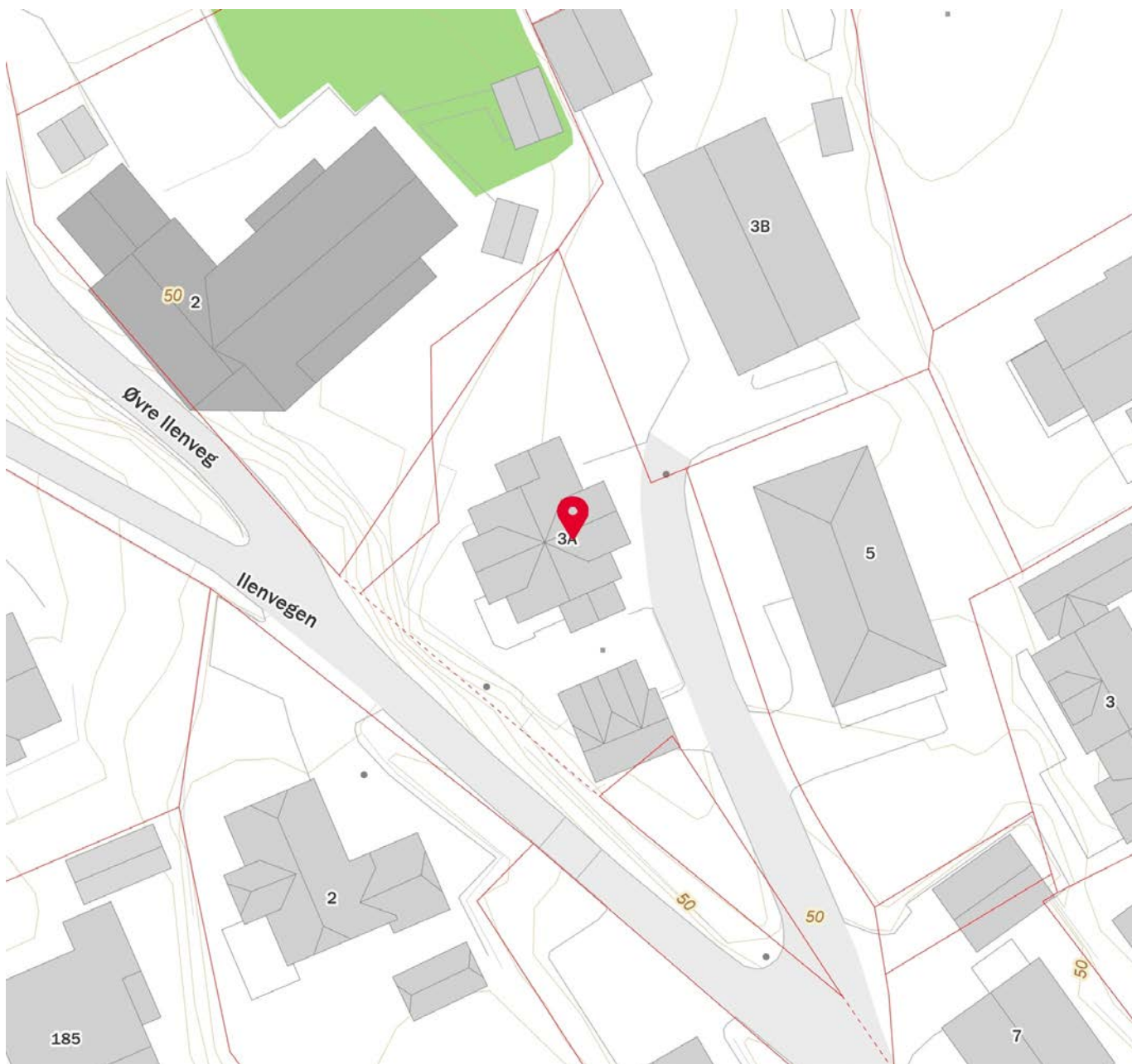
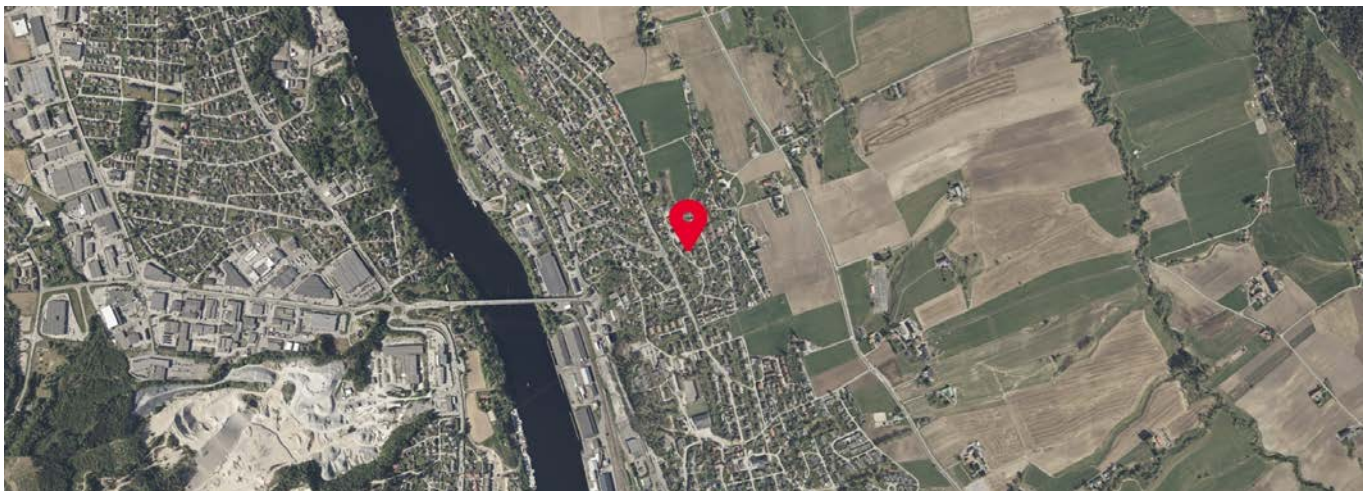
0%

43%

■ Bølehøgda/Ballestad
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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. AVTREKKSVENTILATORER 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. Veggglamper, 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Illevegen 3A
3713 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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