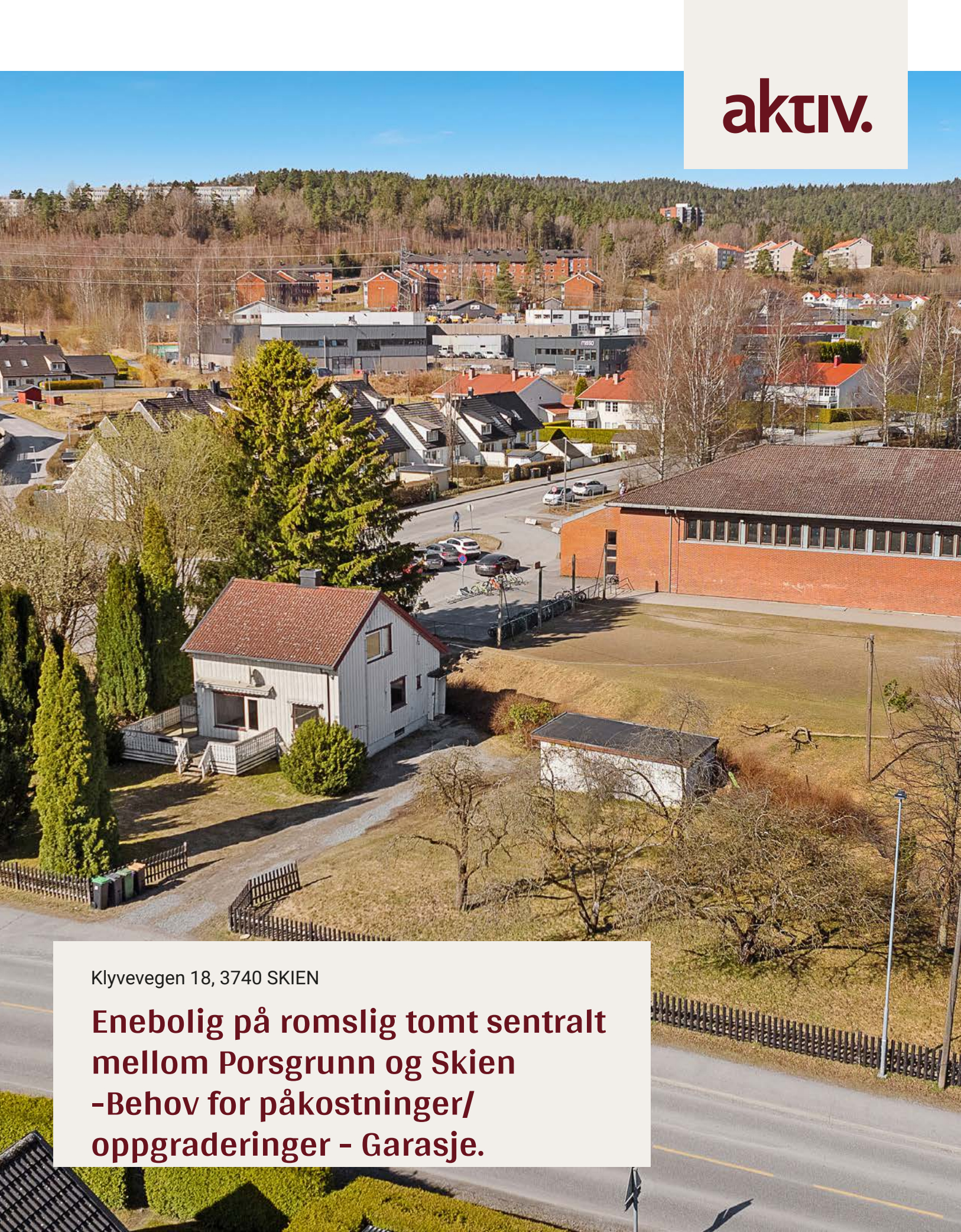




aktiv.

Klyvevegen 18, 3740 SKIEN

**Enebolig på romslig tomt sentralt
mellom Porsgrunn og Skien
-Behov for påkostninger/
oppgraderinger - Garasje.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Onera Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 161/177 kvm
Tomtstr.: 967.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 223, bnr. 224
Oppdragsnr.: 1317250027

Enebolig på romslig tomt sentralt mellom Porsgrunn og Skien.

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Klyvegegen 18. Enebolig på romslig tomt, med Kylve skole som nærmeste nabo, samt kort vei til både Porsgrunn og Skien, samt populære GS-sentret.

Boligen inneholder 3 soverom og bad i 2.etasje. I hovedetasjen har man stor og romslig stue, kjøkken og mellomgang. Underetasjen er hovedsakelig ominnredet. Boligen er på 161 kvm i BRA-i.

Er du på utkikk etter en bolig med stort potensial?



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	53
Energiattest	56
Nabolagsprofil	74
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 16 m²

BRA totalt: 177 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 54 m² Kjeller.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, kjøkken, gange, stue og spisestue.

BRA-e: 16 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Gang, tre soverom, bad og wc-rom.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romhøyde:

Kjeller: 1,94-1,97m i alle rom.

1. etasje: 2,45m i gang og på kjøkken, 2,46m i stue og spisestue, 2,47m i entré.

2. etasje: 1,42-2,36m på wc-rom, 1,48-2,33m i alle soverom, 2,35m i gang.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

967.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det kan være avvik mellom hvordan gjerder og beplantning er plassert på eiendommen i forhold til faktisk tomte grense.

Beliggenhet

Velkommen til visning. Klyve er blitt et sjarmerende område i Skien kommune. Klyvevegen 18 er beliggende i et fredelig nabolag, med nærhet til by, skole, barnehage og offentlig transport. Fra eiendommen er det kort vei til naturområder som inviterer til friluftsliv og avslapning. Området er også kjent for sitt barnevennlige miljø, med lekeplasser og grøntområder. For de som setter pris på praktisk beliggenhet, er dette ideelt plassert med kort avstand til lokale fasiliteter. En kort kjøretur eller en hyggelig spasertur tar deg til nærliggende butikker, restauranter og kafeer, slik at du alltid har alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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

Frittstående garasje på 16 m².

Støpt dekke mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong med malt utvendig murpuss. Skråtak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp. Manuell sidevippeport. Innredning med overskap og ytterdør av tre. Det er ikke montert el-bil lader i garasjen, men det er lagt opp strøm.

Innhold

Velkommen til Klyvevegen 18. Enebolig på romslig tomt, med Klyve skole som nærmeste nabo, samt kort vei til både Porsgrunn og Skien, samt populære GS-sentret. Boligen inneholder 3 soverom og bad i 2.etasje. I hovedetasjen har man stor og

romslig stue, kjøkken og mellomgang. Underetasjen er hovedsakelig ominnredet. Boligen er på 161 kvm i BRA-i.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og tapet på vegg over benk. Oppvaskkum av stål. Her er det komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.

Bad med vinylbelegg på gulv. Plastplater på vegg og malte slette overflater i himling. Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant og avløpsrør i plast, benkeplate i laminat. Vinylbelegg fungerer som membran, ukjent produksjonsår. Her har man dusjkabinett og badekar.

Boligen gulvoverflater består at støt dekke i kjeller og hovedsakelig laminat, belegg og vinyl i hovedetasjen og 2.etasje.

Er du på utkikk etter en bolig med stort potensial?

Standard

Fra takstmannen:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har overskredet sin forventede levetid. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer både innvendig og utvendig for å tilfredsstille dagens bruk. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

2.1 Yttervegger

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, begroing av svertesopp, manglende behandling av endaved og manglende luftespalte i underkant av kledning.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, ikke tilstrekkelig ventilering og fukt/soppdannelse på enkelte bord.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på terrasse og balkong, soppdannelser på støpt dekke og

begge rekkverk, slitasje og svai på terrassebord og avskalling av maling på begge rekkverk.

8.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.

9.1.1 Kjeller Veggenes og himlingens overflater

TG2 vurderes grunnet høy RF, forhøyede fuktverdier i stubbeloft, dårlig ventilering og eventuelle utettheter i konstruksjon.

9.1.2 Kjeller Gulvets overflate

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier ved gulvets overflater.

9.1.3 Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur/fundament og ikke tilstrekkelig ventilering.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes grunnet rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann, avløpsrør og ventil til stoppekran.

10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes grunnet rust og sot i overgang til vannrør.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

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

TG3 vurderes grunnet manglende/sviktende drenering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes grunnet løst vindu i kjeller og utvendige råteskader på omramming på enkelte vinduer.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG3 vurderes grunnet takutstikk over inngangsparti ble registrert med fukt, råte og soppdannelser.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG3 vurderes grunnet soppdannelse og mugg bak badekar.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 vurderes grunnet sopp og muggdannelse og malingsøl på overflatene.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet ingen inspeksjonsmulighet av sluk.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

10.4 Varmesentraler

TG3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av lekkasjesikring og tømning, og kombinasjonen av alder og

materialer tilsier umiddelbare tiltak må påregnes.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

10.5 Ventilasjon

TG3 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler i 1. etasje og wc-rom mangler ventilering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

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.

Parkering

På egen eiendom.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Varmepumpe i stue. Peisinnsats i stue.

Info strømforbruk

Dagens eiere har ikke bebodd eiendommen. Det må forventes et strømforbruk på mellom 10.000-20.000 kw/h pr år. Dette vil variere ut fra strømvatn, forbruk og antall medlemmer i husholdningen.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 26 010

Kommunale avgifter år

2025

Formuesverdi primær

Kr 687 009

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 748 035

Formuesverdi sekundær år

2023

Forsikringsselskap

Ly forsikring

Polisenummer

293129

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 223, bruksnummer 224 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen servitutter av betydning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, det foreligger dog daterte byggetegninger av boligen. Dette er ikke unormalt utfra byggeår, 1949. Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Byggetegninger:

Kjeller er opprinnelige byggetegninger benevnt som vaskerom, tørkerom – lager, brensel og matrom. I 1.etasje er det kjøkken og stue. 2.etasje er benevnt som 3 soverom og bad. Dette stemmer med dagens bruk av boligen. Tegningene er stemplet av Tollnes Bygningsråd 18/7-1947.

Utvendig er det noen mindre endringer av plassering av vindu, ytterdør fra stue og balkong ut fra soverom. Det foreligger ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggetegninger av garasje.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig. Megler kan derfor ikke se om disse tiltakene har vært søknadspliktige. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning på garasje og utvendige fasade.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, gul sone iht. T-1442, offentlig eller privat tjenesteyting – nåværende. Kommuneplanens arealdel (2.5.2024). Hele planen er på ca 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen. BYA ligger normalt på mellom 20-30%. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

Eiendommen ligger under følgende reguleringsplaner:

Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser. (16.3.2006). plan id 4003 866 og er regulert til boliger.

Reguleringsplan Nybergvegen - Klyvevegen - Bjørnstadveien - Porsgr.vegen Kommune grensa - Alt.2,vest. (7.7.1988). plan id 4003 591 og er regulert til annen vei grunn. Begge reguleringsplanene ligger vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 2,2% av salgssummen (65.780 ved salg på 2.990.000)

Tilrettelegging (Kr. 15.900)

Sikring (Kr. 545)

Markedspakke (Kr. 12.900)

Oppgjørshonorar (Kr. 6.000)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)

Visning/overtakelse pr. stk (Kr. 3.500)

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

Kommunale opplysninger (Kr. 3.000)

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

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

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

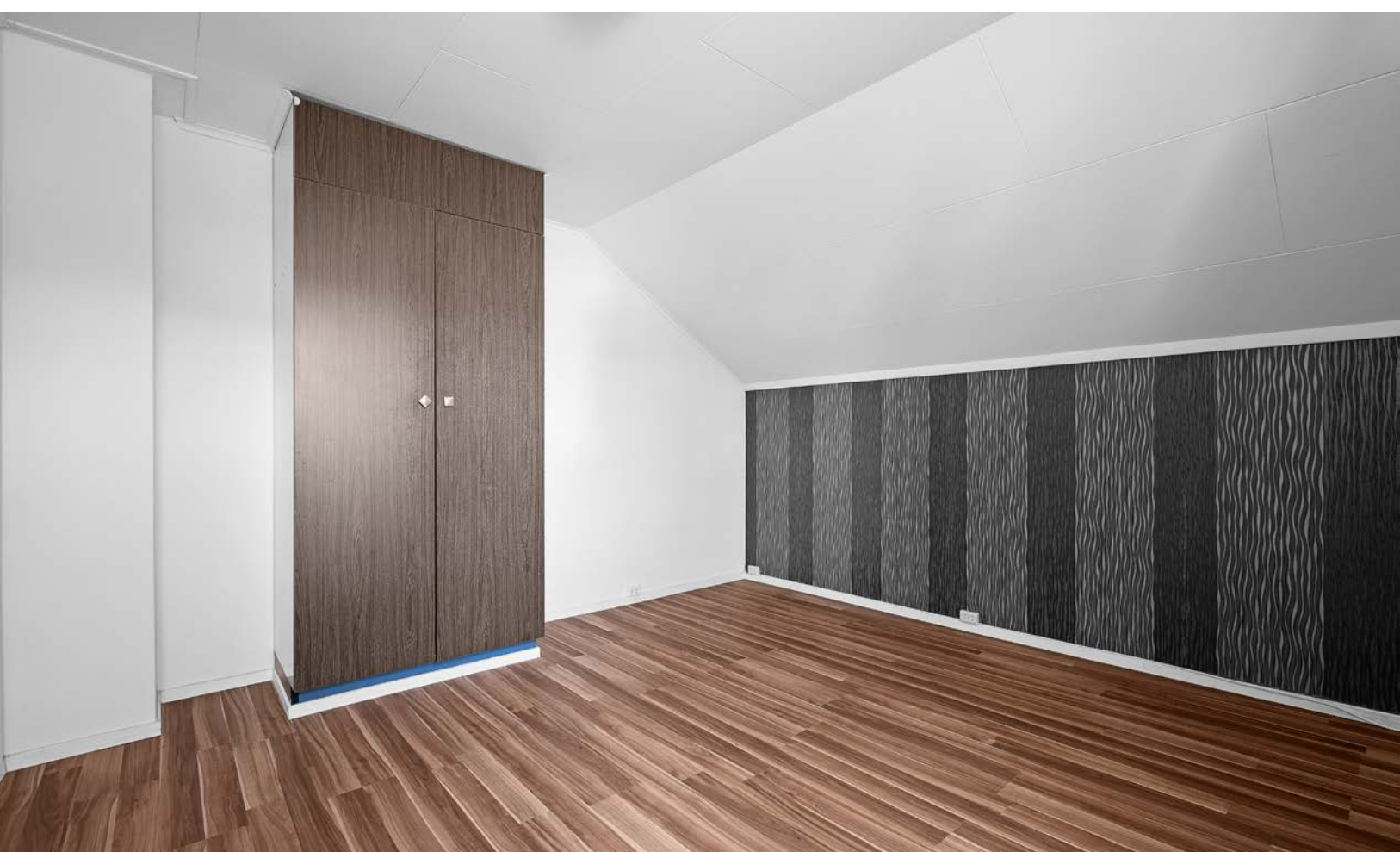
21.04.2025

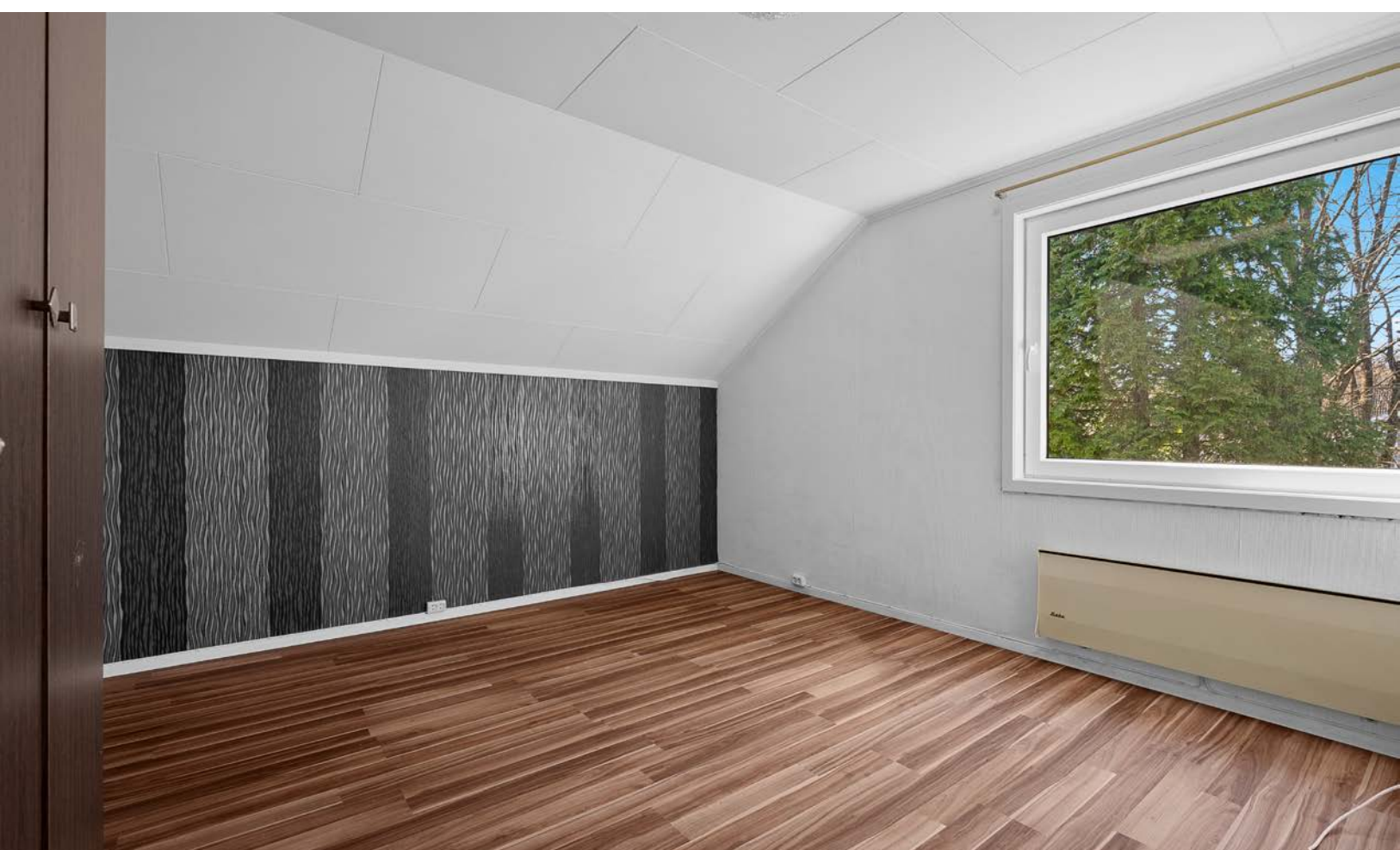






















Klyvevegen 18

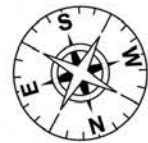
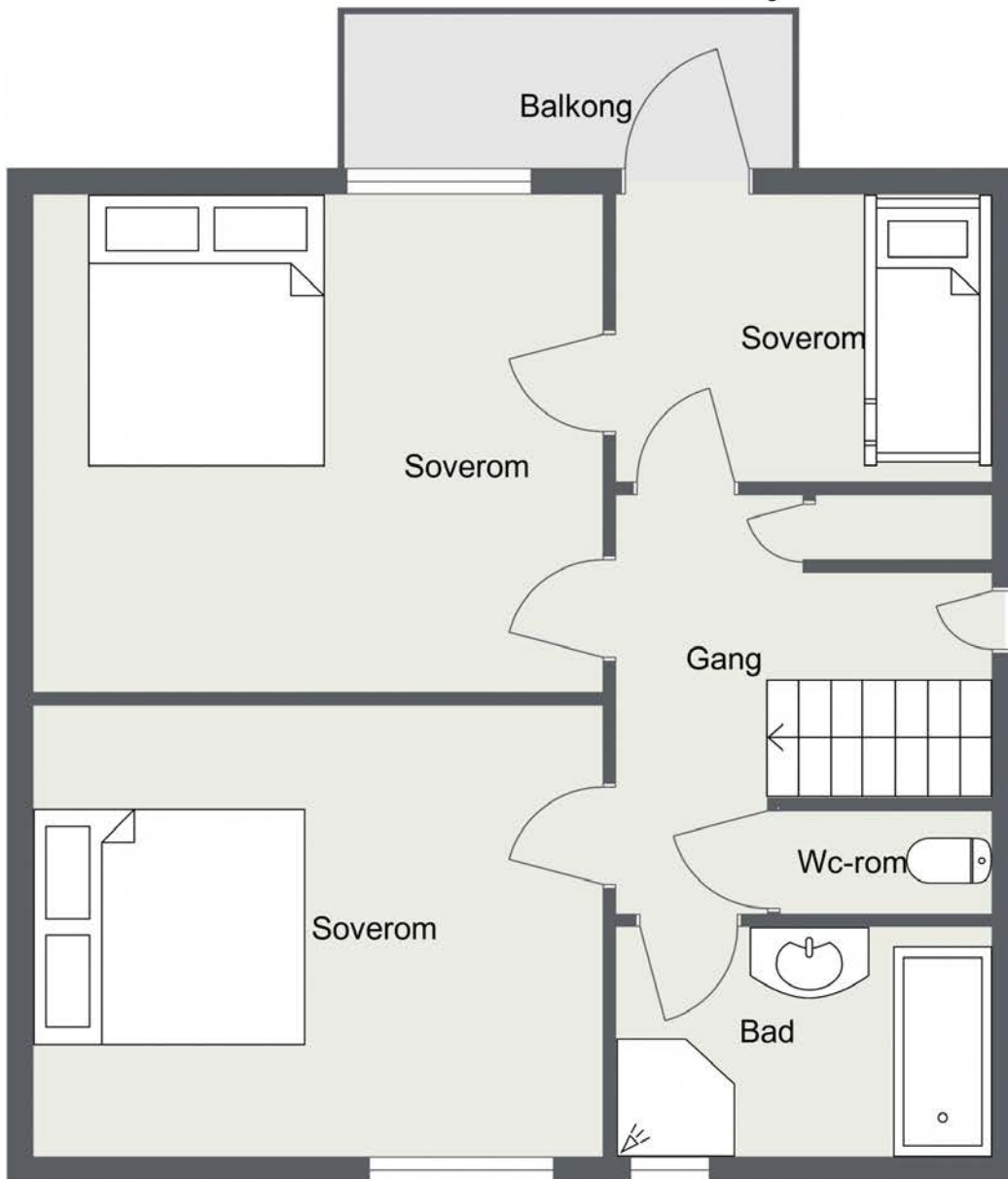
1. etasje



Romhøyde:
2,45m på kjøkken og gang,
2,46m i stue/spisestue,
2,47m i entré

Klyvevegen 18

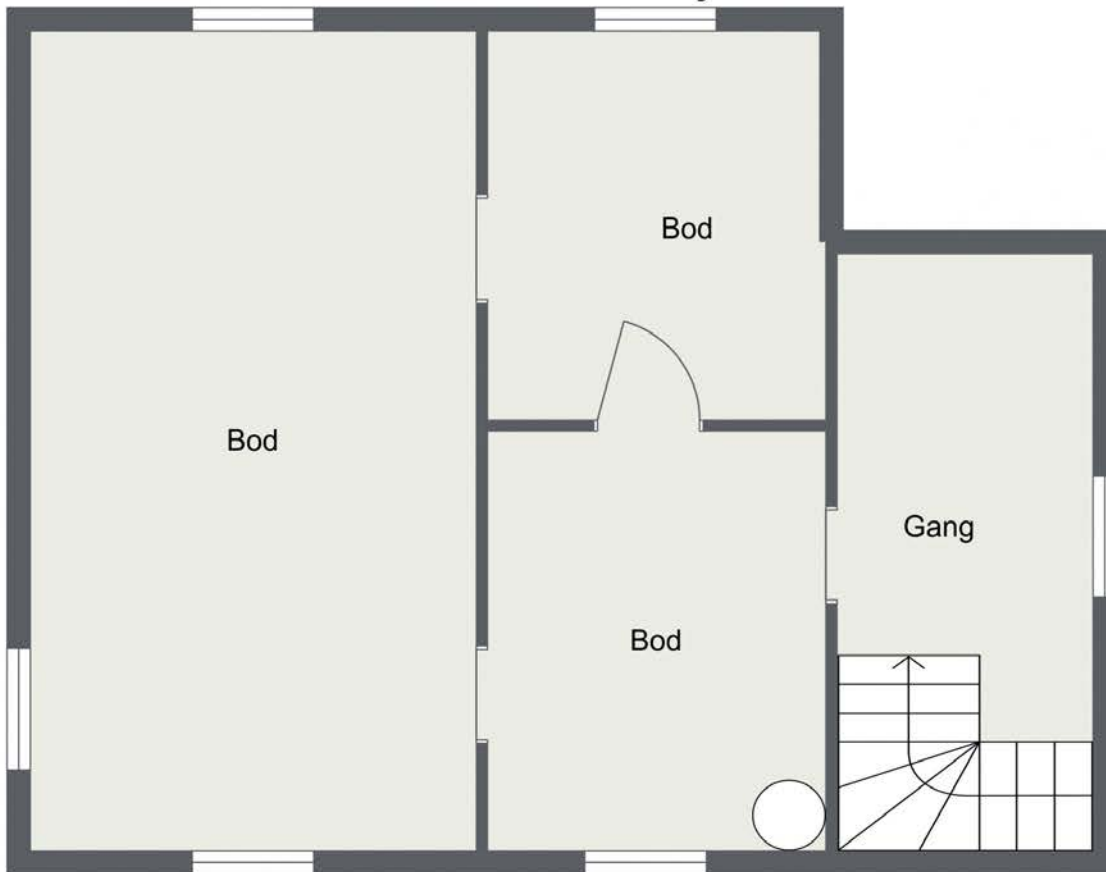
2. etasje



Romhøyde:
1,48-2,33m i tre soverom,
2,35m gang,
1,42-2,36m på wc-rom

Klyvevegen 18

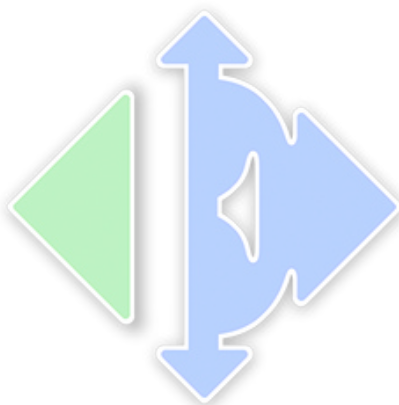
Kjeller



1,94-1,97m i alle rom.

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Klyvevegen 18
3740 Klyve



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 09/04/2025

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:223, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Onera Eiendom AS v/Mohyedin Khaled
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	967 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1949

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2025
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:	Nøkkelbefaring.
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med hage, prydbusker, hekk, trær og gjerde. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har overskredet sin forventede levetid. Det må påregnes omfattende vedlikehold og utbedringer både innvendig og utvendig for å tilfredsstille dagens bruk. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
Peisinnatts i stue.

ROMHØYDE:

Kjeller: 1,94-1,97m i alle rom.
1. etasje: 2,45m i gang og på kjøkken, 2,46m i stue og spisestue, 2,47m i entré.
2. etasje: 1,42-2,36m på wc-rom, 1,48-2,33m i alle soverom, 2,35m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.
1. etasje: Gulvbelegg i entré, gulvteppe i gang, klikkvinyll på kjøkken og laminat i øvrige rom.
2. etasje: Gulvbelegg på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Malt mur i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater i ganger, entré og stue, tapet i gang og spisestue, smartpanel på kjøkken og panelplater i spisestue/stue.
2. etasje: Plastplater på bad, smartpanel på wc-rom, tapet og slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Stubbeloft i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater i entré, ganger og kjøkken, tak-ess i øvrige rom.
2. etasje: Slette malte overflater på bad og gang, smartpanel på wc-rom, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bemerkes at inspeksjonsluke til pipe i 2. etasje er malt igjen og det er montert listverk av uegnet materiale rundt pipe i 1. etasje. Bemerkelsen må påregnes utbedringer.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	54 m2				0 m2	54 m2
1. etasje	62 m2				62 m2	0 m2
2. etasje	45 m2				45 m2	0 m2
SUM BYGNING	161 m2				107 m2	54 m2
SUM BRA	161 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		16 m2				16 m2
SUM BYGNING		16 m2				16 m2
SUM BRA	16 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang og tre boder.

1. etasje: Entré, kjøkken, to ganger, stue og spisestue.

2. etasje: Gang, tre soverom, bad og wc-rom.

BRA-e:

Garasje.

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. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og manglegodkjennelse 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.

Det bemerkes at kjeller ikke har tilstrekkelig takhøyde for varig opphold, men godkjent målbart areal (1,94-1,97m).

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 16 m².

Støpt dekke mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong med malt utvendig murpuss. Skråtak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

Manuell sidevippeport.

Innredning med overskap.

Ytterdør av tre.

- Det er ikke montert el-bil lader i garasjen, men det er lagt opp strøm.

Garasjen fremstår i noe dårligere stand. Det ble avdekket skader og fuktskader på ytterdør, setningssprekker og overflateskader i fundament, slitasje på innredning og overflater, avskalling av betong rundt vindu og noe som kan se ut som fuktskader i tak/himling.

Det kan ikke utelukkes lekkasje fra yttertak. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

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

09/04/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier ved overflatesøk som indikerer dårlig kapillærbrytende sjikt i fundament.

Grunnmur er besiktiget hvor det ble avdekket salt/kalkutslag, slitasje og en sprekk rundt vindu i en av bodene. Sprekken er vertikal, noe som indikerer svinnsprekk. Svinnsprekker kan forekomme av større fuktavtrykk som forårsaker frostspreng grunnet stor kapillær sugeevne i grunnmur.

Det ble ikke avdekket tegn til drenering rundt grunnmur.

Funksjonen av eventuell drenering ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Drenering må etableres/utbedres. Det anbefales også alltid tiltak slik at også vann ledes bort fra konstruksjon.

TG3 vurderes grunnet manglende/sviktende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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:

2. Yttervegger

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

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

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

Yttervegger oppført som reisverk.

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 tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i noe dårligere stand hvor det må påregnes vesentlige utbedringer/vedlikehold. Det ble avdekket større deler med avskalling av maling og begroing av svertesopp. Det bemerkes at typiske skadesteder som endaved ikke er behandlet. Det registreres manglende luftespalter i underkant av kledningen. Det bemerkes at dette trolig ikke var vanlig byggeskikk ved kledningens oppføringstidspunkt.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, begroing av svertesopp, manglende behandling av endaved og manglende luftespalte i underkant av kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1978, 1984, 1990 og 2025.

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

Vindu med 1-lags glass i entré, ukjent produksjonsår.

Vindu med 2-lags glass i gang, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår med forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes utskiftning av enkelte enheter. Det ble avdekket et løst kjellervindu, malt igjen 1-glass vindu i entré, slitasje og påbegynte groforhold for sopp/muggdannelse på 2-lags isolasjonsvinduer og råteskader på enkelte steder på utvendig omramming. 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 ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, produsert i 1993.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 1978 og 1983.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 2-speil.

Innvendige slette lettdører.

Innvendig trefyllingsdør med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes en del slitasje på dørblader og omrammingen som bør påregnes vedlikehold.

TG3 vurderes grunnet løst vindu i kjeller og utvendige råteskader på omramming på enkelte vinduer.

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

4. Tak

Det er ikke 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 bak knevegg. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1949
 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 tekket med betongstein og fremstår i forventet stand, fra bakkeplan, der det bør påregnes utskiftning av enkelte takstein. Det ble avdekket noe begroing og mose og gjennomslag av spiker i undertaket. Det bemerkes at mose på taksteinen og spiker bør fjernes da dette kan medføre frostspreng og fuktansamlinger på vinterstid. Det anbefales også montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takutstikk over inngangsparti er tekket med takpapp og fremstår i dårlig stand. Det ble avdekket større mengder med fukt, råte og soppdannelser. Observasjonen må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet takutstikk over inngangsparti ble registrert med fukt, råte og soppdannelser.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke 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.

Knevegg til loft med adkomst fra luke i trappegang i 2. etasje. Kaldt loft med adkomst via luke i himling i 2. etasje ble ikke besiktiget grunnet manglende tilkomstmuligheter. Loftet bør besiktiges før eventuelt kjøp.

Loftet bak knevegg ble undersøkt fra gangbart gulv. Loftet fremstår tørt, men mangler tilstrekkelig ventilering. Det ble foretatt fuktmåling i undertak og takkonstruksjon hvor det ble avdekket fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier (15-16 vekt%). Det ble også avdekket tegn til fukt/soppdannelse på enkelte bord.

TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, ikke tilstrekkelig ventilering og fukt/soppdannelse på enkelte bord.

Merknader: Bilde viser svimerker og tegn til brannutløp. Punktet må ses i sammenheng med punkt 11.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørøstvendt terrasse på 21 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,86m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig ble det avdekket slitasje og svai på terrassebord, begroing av svertesopp og avskalling av maling på rekkverk. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

Sørvestvendt balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Støpt dekke med rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig ble det avdekket soppdannelse på det støpte dekket og rekkverk, avskalling av maling og råteskader på enkelte rekkverksbord.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på terrasse og balkong, soppdannelser på støpt dekke og begge rekkverk, slitasje og svai på terrassebord og avskalling av maling på begge rekkverk.

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

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



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plastplater på vegg og malte slette overflater i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast, benkeplate i laminat. Speil med overskap på vegg.

- Dusjkabinett.
- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket sprekk i plastplaten over vindu og vindu i våtzone. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Det ble også avdekket sopp og muggdannelse større deler bak badekar. Observasjonene må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet soppdannelse og mugg bak badekar.

Merknader:



TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.
 Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er 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 dørterskel.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket sopp og muggdannelse på gulv under badekar og dusjkabinett. Det observeres også malingsøl og slitasje på overflatene. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 13mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG3 vurderes grunnet sopp og muggdannelse og malingsøl på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Vinylbelegg fungerer som membran, med ukjent produksjonsår.
 Slukrist sitter fast i sluket og ble ikke besiktiget på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må medregnes.
 Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

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

TG3 vurderes grunnet ingen inspeksjonsmulighet av sluk.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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 tapet på vegg over benk.

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes noe svelling og slitasje på benkeplaten og slingrete hengsler på enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.

Merknader:**9. Rom under terreng****9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket en svinnsprekk under vindu i en av bodene, ref punkt 1.1. Det ble avdekket flere brunsnegler på gulv og vegger. Dette indikerer høy luftfuktighet (RF) og dårlig ventilasjon, samt utettheter i konstruksjonen mot terreng. Tiltak som forbedret tetting, ventilasjon og drenering bør vurderes. Det ble også avdekket forhøyede fuktverdier i stubbeloft.

TG2 vurderes grunnet høy RF, forhøyede fuktverdier i stubbeloft, dårlig ventilerings og eventuelle utettheter i konstruksjon.

Merknader:



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader, men det bemerkes en del fukt ved overflatesøk. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier ved gulvets overflater.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier i grunnmur og fundament. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

Ventilering via ventiler i veggene. Det bemerkes at kjelleren er ikke tilstrekkelig ventilert og bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur/fundament og ikke tilstrekkelig ventilering.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at ventilen er ganske rusten og bør påregnes utskifting.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning, men det ble avdekket noe rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann og avløpsrør. Observasjonen bør påregnes utbedringer. En bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Vann og avløpsrør har trolig passert forventet levetid og bør påregnes utskiftninger.

TG2 vurderes grunnet rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann, avløpsrør og ventil til stoppekransen.

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

**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bederens plassering er tilfredsstillende.

Bederen er lekkasjesikret.

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

Bederen fremstår med forventet bruksslitasje hvor det ble avdekket noe rust på tanken og sot i overgangen til vannrør. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Berederen bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet rust og sot i overgang til vannrør.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Varmepumpe plassert i stue og fungerer etter hensikt. Det bemerkes at varmpumpe har en forventet levetid og bør forventes utskiftning over tid. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på service. Det ble avdekket innvendige fyringsoljetanker. Dette kan indikere nedgravd olje og/eller parafintank. Det ble også avdekket påfyllingsrør og luftespir til oljetank. Observasjonen må påregnes ytterligere undersøkelser og oljetank som ikke er i bruk bør fjernes eller sikres for å forhindre potensielle lekkasjer eller forurensing. Det ble ikke fremlagt noen form for dokumentasjon av tanken.

TG3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av lekkasjesikring og tømning, og kombinasjonen av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak må påregnes.

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

Se <https://www.skien.kommune.no/natur-klimate-og-miljoe/klimate-og-energi/nedgravde-oljetanker/> for ytterligere informasjon om krav til oljetank.

TG 3 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.
Tilluft til boligen via ventiler i vegg på ett soverom og bad. Det bemerkes at wc-rom mangler ventilering.

TG3 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler i 1. etasje og wc-rom mangler ventilering.

Merknader: Tilluft via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, hvor det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle porselenssikringer, plassert i gang med 6 kurser iht oversikt.

Det ble avdekket svimerker rundt kobling på loft bak knevegg. Observasjonen må påregnes utbedringer.

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av hele anlegget av en kvalifisert elektriker.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Støysone:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, begroing av svertesopp, manglende behandling av endeved og manglende luftespalte i underkant av kledning.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet fuktverdier i øvre sjiktet av hva som er akseptable verdier, ikke tilstrekkelig ventilering og fukt/soppdannelse på enkelte bord.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på terrasse og balkong, soppdannelser på støpt dekke og begge rekkverk, slitasje og svai på terrassebord og avskalling av maling på begge rekkverk.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet svelling og slitasje på benkeplate og slingrete hengsler på enkelte skapdører.
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG2 vurderes grunnet høy RF, forhøyede fuktverdier i stubbeloft, dårlig ventilering og eventuelle utettheter i konstruksjon.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier ved gulvets overflater.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i grunnmur/fundament og ikke tilstrekkelig ventilering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet rust og tegn til svekkelser i koblinger på vann, avløpsrør og ventil til stoppekran.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet rust og sot i overgang til vannrør.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet manglende/sviktende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000.- og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet løst vindu i kjeller og utvendige råteskader på omramming på enkelte vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet takutstikk over inngangsparti ble registrert med fukt, råte og soppdannelser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet soppdannelse og mugg bak badekar.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet sopp og muggdannelse og malingsøl på overflatene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ingen inspeksjonsmulighet av sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
10.4	Varmesentraler
	TG3 vurderes grunnet manglende dokumentasjon av lekkasjesikring og tømning, og kombinasjonen av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende tilluftsventiler i 1. etasje og wc-rom mangler ventilerings.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000.- og 50.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250027	
Selger 1 navn	
Mohyedin Khaled	
Gateadresse	
Klyvevegen 18	
Poststed	Postnr
SKIEN	3740
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1317250027

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1317250027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohyedin khaled	ccd85cbe669887943d017d d9d039229e5f944b83	25.03.2025 12:54:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

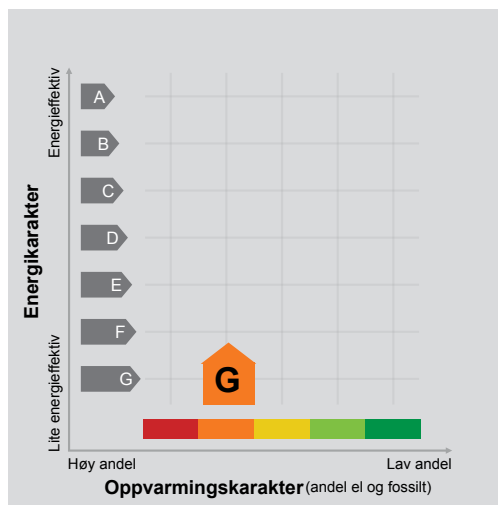
Document reference: 1317250027

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

ENERGIATTEST



Adresse	Klyvevegen 18
Postnummer	3740
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164530213
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108518
Dato	21.04.2025



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

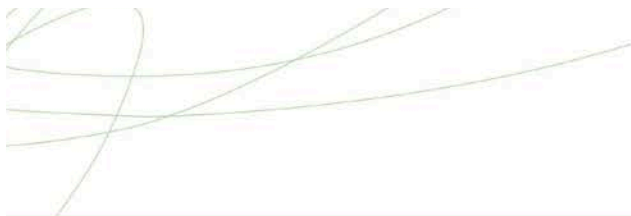
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende 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)

- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1949
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 161
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
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 Periodisk avtrekk





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 tittel for 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: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.

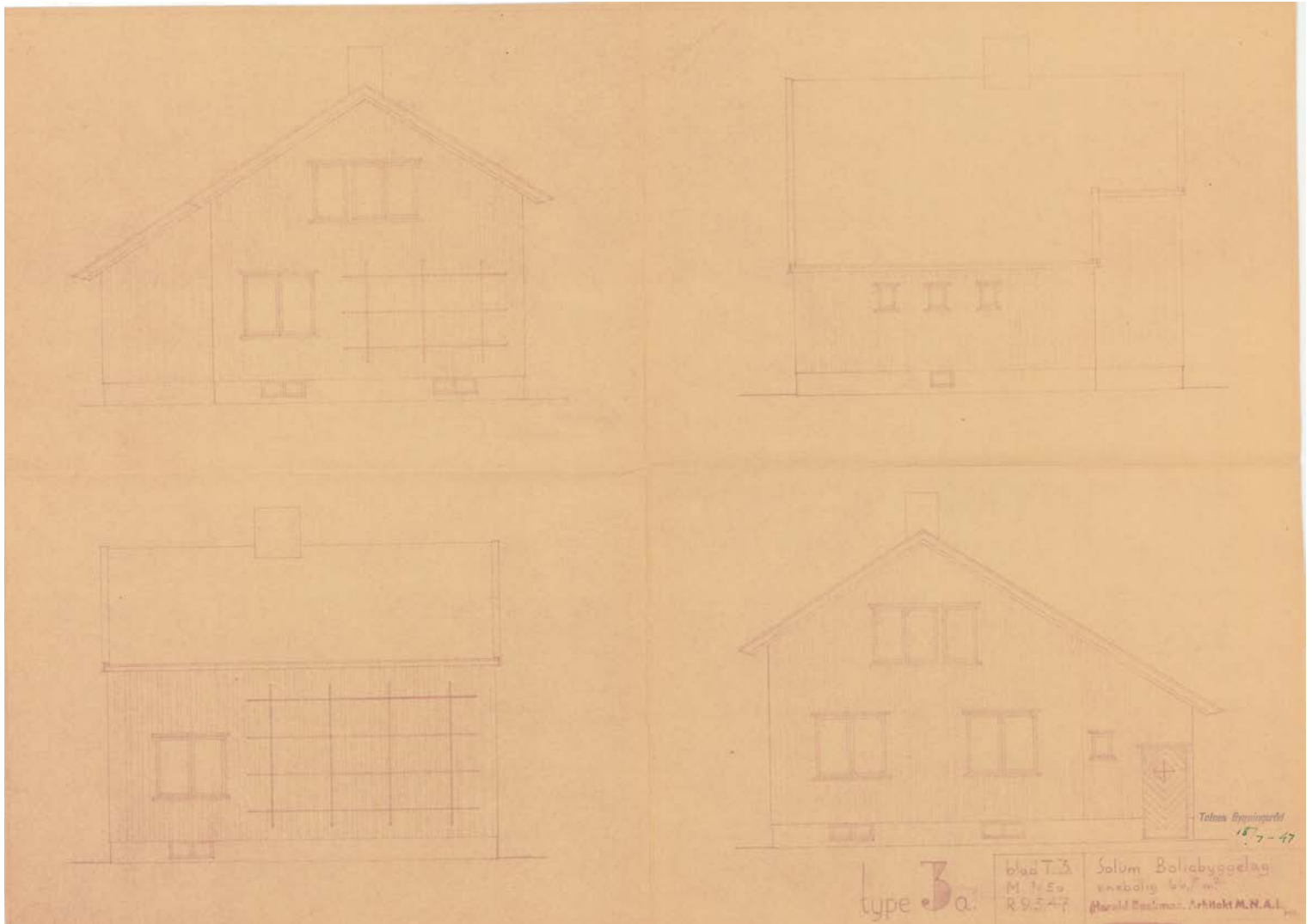
Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

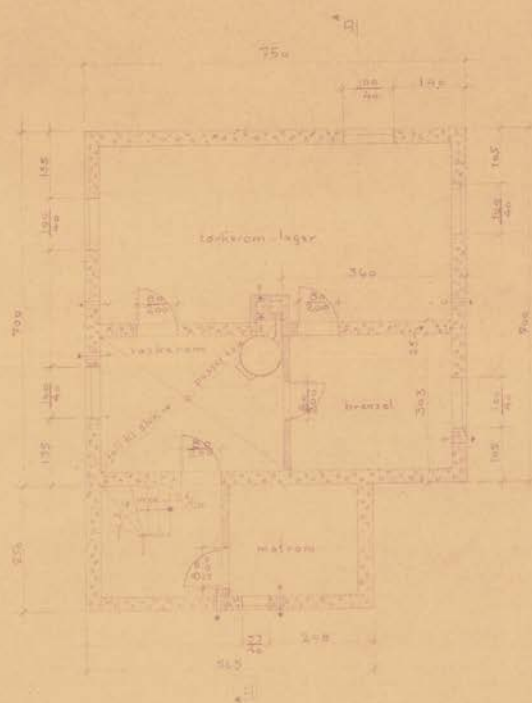
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

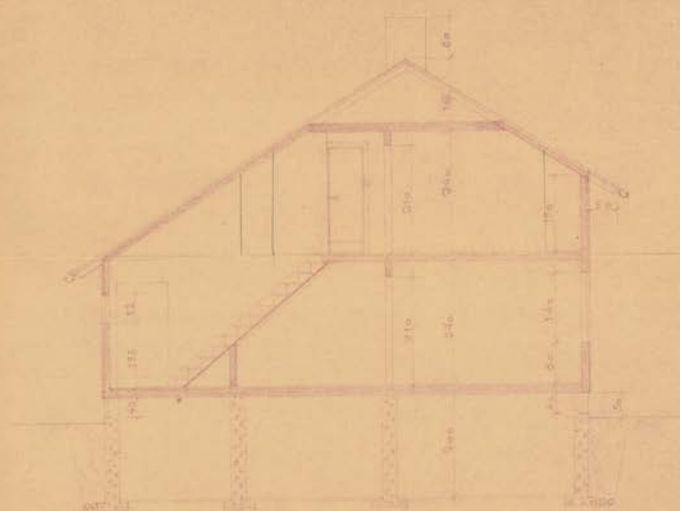
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.





Kjeller



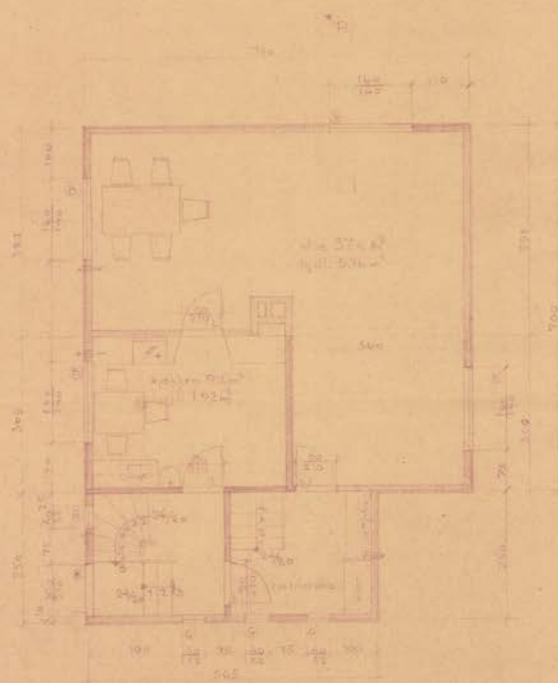
snitt A.A

type 3 a.

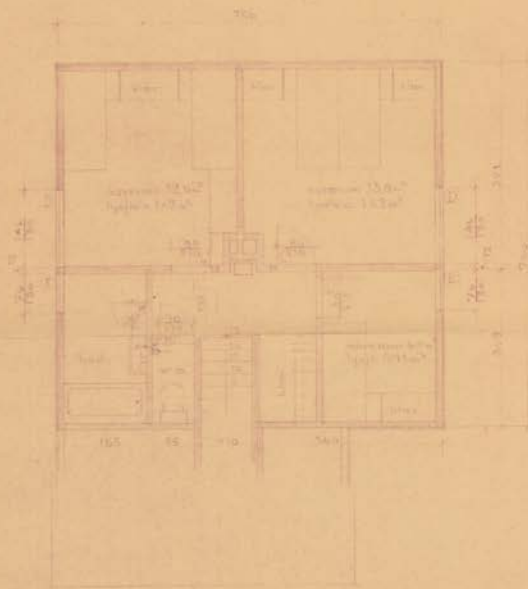
blad T.2
M. 1/50
R. 9.47

Solun Boligbyggelag
areal 66,3 m²
Harald Beckman, Arkitekt M. A. L.

Tilten Bygginger 1947-47



1. etasje



2. etasje

Bygghet
Bygghet
Bygghet

Totale Bygghet 187-47

Type 3a

blok T.1
M. 7/5a
R.9.5-47

Sørum Bygghet
Bygghet 187-47
Harald Backmann, Arkitekt M.N.A.L.



Skien kommune

Utskriftsdato: 31.03.2025

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	223	Bruksnr.	224	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Klyvevegen 18, 3740 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	finnes ikke i vårt arkiv	

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Klyvevegen 18 3740 SKIEN
----------	-----------------------------

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Gang- og sykkelveg
	Gang- og sykkelveg undergang		Veg		Parkeringsområde
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	223	224	0	0	Klyvevegen 18, 3740 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	890.5m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	967.28m ²
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	679.99m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	72.75m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 591	Nybergvegen - Klyvevegen - Bjørnstadveien - Porsgr.vegen - Kommunegrensa - Alt.2,vest. (7.7.1988)	Annen veigrunn	26.69m ²
4003 866	Reguleringsplan for Kongerød gård med tilhørende bestemmelser. (16.3.2006)	Boliger	66.92m ²

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

31.03.2025 09:28:19

Side 1 av 2

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Klyvevegen 18 3740 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



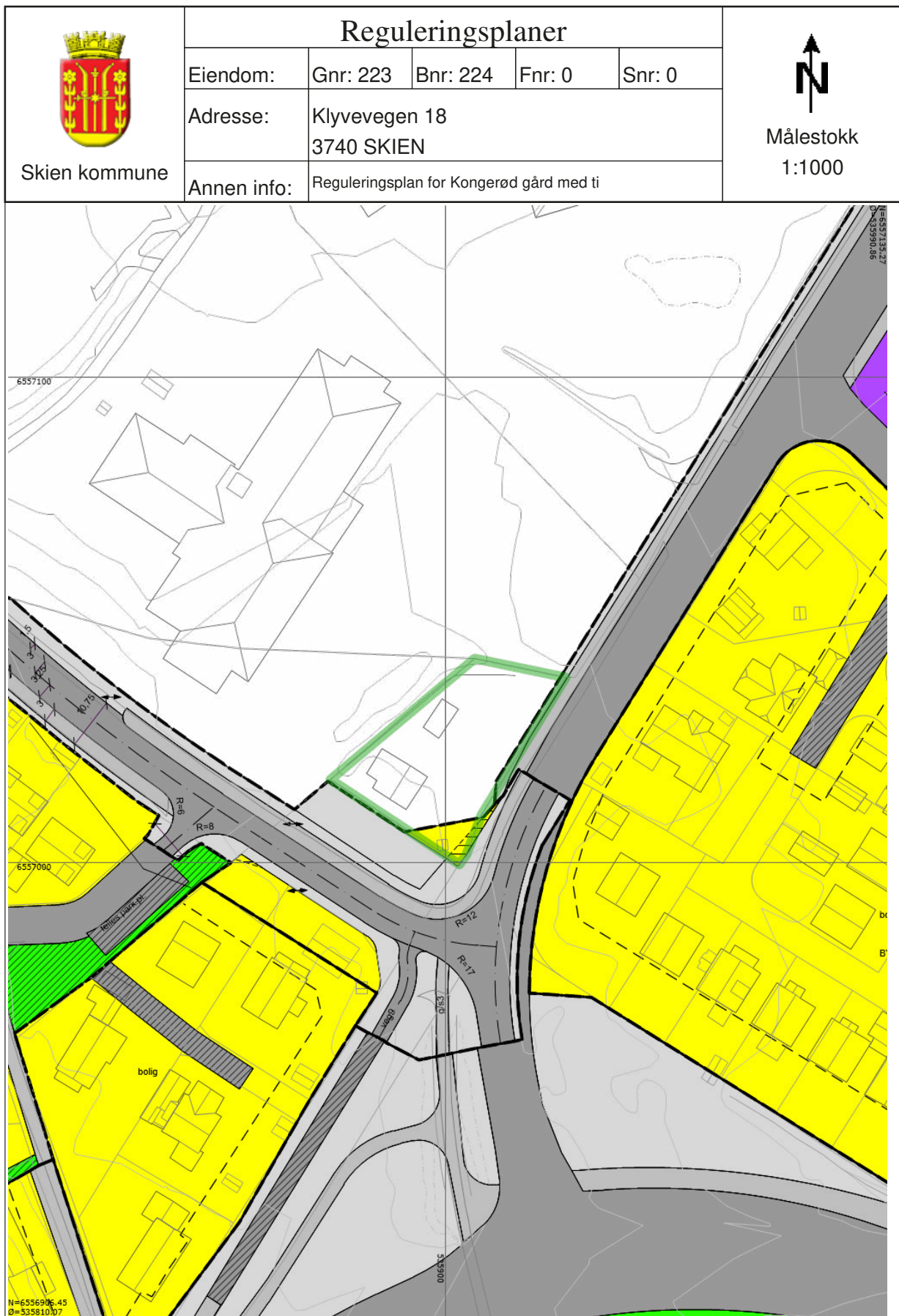
Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegdekkekant undergang		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Annet gjerde		Loddrett mur		Voll
	Svømmebasseng		Gang- og sykkelveg		Gang- og sykkelveg undergang
	Veg		Parkeringsområde		Kanal og grøft
	Forsenkingskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Lekeplass		Sport- og idrettsplass		Eiendomsteig
	Matrikkelnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Kanal og grøft		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forsenkingskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpGrense		Frisiktsone		RbFormålOmråde
	Boliger		Industri		Kjørevei
	Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei		Gangvei
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles grøntareal		Eiendomsteig		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Nabolagsprofil

Klyvevegen 18 - Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Nedre Frydenlund Linje M3, M3N	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	2 min 0.2 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 4.3 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	10 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kongerødvegen 40	8 min
Recharge Shell Pors	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

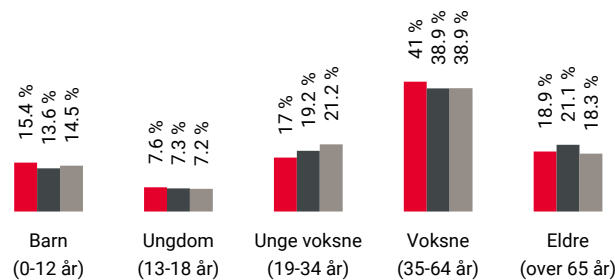
Bra 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nyberg/Rabben	1 258	537
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	4 min 0.4 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	5 min 0.4 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Gs	4 min
Coop Extra Klyve Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



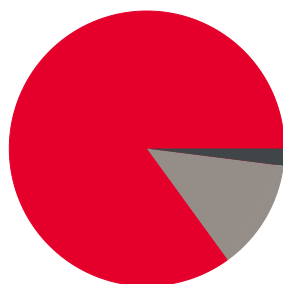
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

⚽	Klyve skole	2 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.1 km	
⚽	Klyve idrettsplass - fotballbane	9 min	🚶
	Fotball	0.7 km	
🚴	Just Padel Porsgrunn	14 min	🚶
🚴	SATS Porselensfabrikken	19 min	🚶

Boligmasse



85% enebolig
2% rekkehus
13% annet

Varer/Tjenester



Pp-Senteret

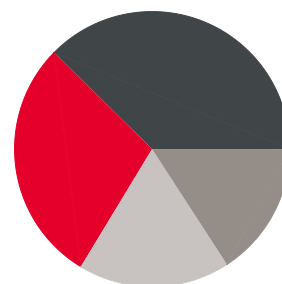
16 min



Apotek 1 GS

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



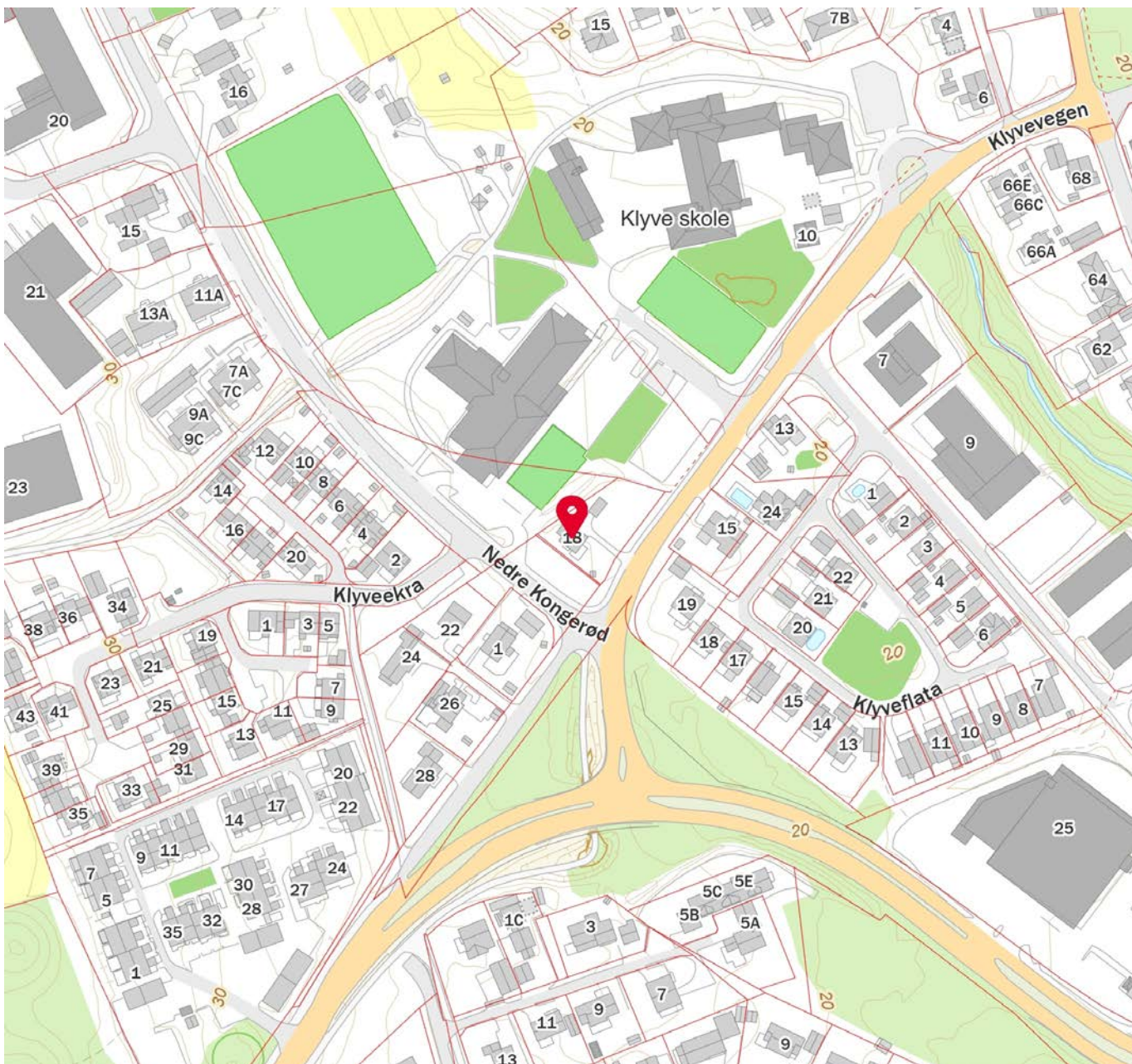
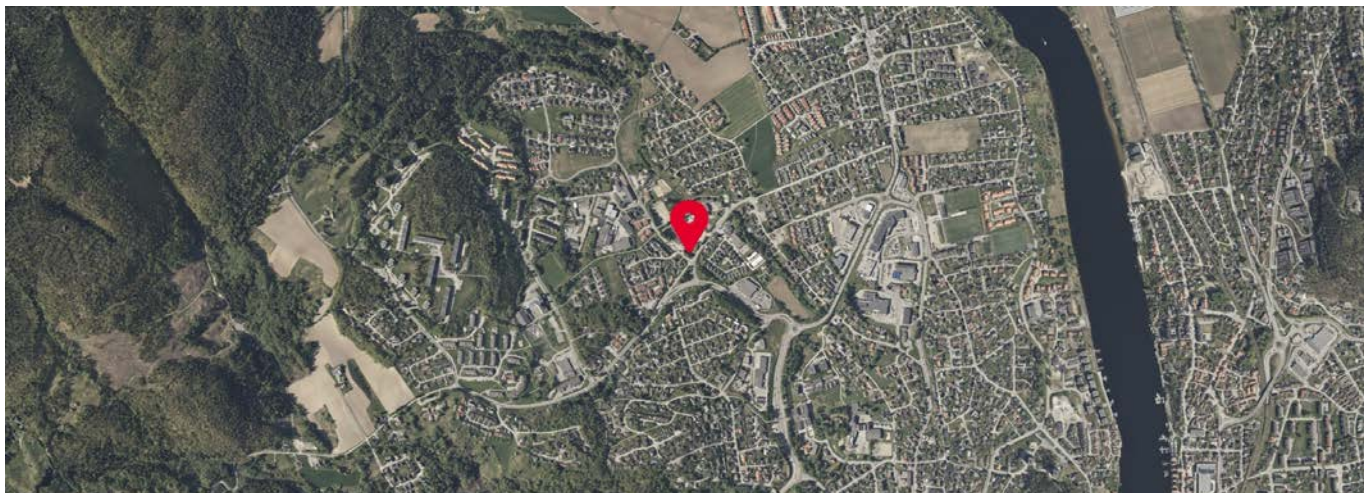
0%

43%

Nyberg/Rabben
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
**REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET:
NYBERGVEGEN - KLYVEVEGEN - BJØRNSTADVEGEN -
PORSGRUNNSVEGEN - KOMMUNEGRENSE,
ALTERNATIV 2 - VEST, AV 10. MARS 1988.**

Reg. best. sist rettet: 5. mai 1988.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området.

Området er i h.h.t. plan- og bygningslovens §25 regulert til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDER.
2. LANDBRUKSOMRÅDER.
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.
4. FRIOMRÅDER.
7. FELLESOMRÅDER.

Lovens punkt 5, som omhandler "fareområder", og pkt. 6 som omhandler "spesialområder" er ikke aktuelle i denne planen.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger og symboler, jfr. tegnforklaring med fargedigram.

1. BYGGEOMRÅDER.

A. BOLIGER.

a) Områder som er angitt med gul farge på reguleringskartet, skal nyttes til tomter for boliger med tilhørende anlegg.

b) Ved nybygg kan bygningsrådet tillate mindre og boligorienterte forretninger, håndverksbedrifter og sosiale formål innredet i 1. etasje der dette ikke er til ulempe for de omboende m.h.t. støy, trafikk og parkering.

c) Innenfor område 6 gjelder bebyggelsesplanen for eiendommen gnr. 223 bnr. 577 i Solum, vist på kart i m. 1500 datert 26.10.1986, med tilhørende beskrivelse datert 5.11.1986, vedtatt av bygningsrådet i møtet 4.12.1986, sak 3161/86.

B. FORRETNING/KONTOR.

- a) Område som er vist med blå farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for forretning/kontor med tilhørende parkeringsareal.
- b) Boliger, samt lokaler til sosiale og kulturelle formål, kan innredes med bygningsrådets samtykke.
- c) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder o.l. tillates.
- d) Innenfor området med nummerangivelse 4 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.
(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)
- e) Innenfor forretnings- og kontorområdet med nummerangivelse 4 sitt trafikk- og parkeringsareal tillates anlagt automatanlegg for bensin i den grad det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for fotgjenger- og sykkeltrafikken til og fra senteret, forretnings- og kontorfunksjonene og omgivelsene forøvrig. Det forutsettes at anlegget innpasses og behandles i en ny bebyggelsesplan.

C. INDUSTRI.

- a) Områder som er vist med fiolett farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for industri, og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
- b) Innenfor området kan tillates anlagt transportbedrifter innenfor rammen av pkt. f) nedenfor.
- c) Bygningsrådet kan, der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til atkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har direkte tilknytning til den enkelte bedrifts produksjon.
- d) Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterleilighet o.l.
- e) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.
- f) I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og/eller andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.
- g) Gesimshøyde over terreng skal ikke overstige 9 meter. Over takflaten kan tilates oppbygg for tekniske anlegg med maks. 3m. Slike anlegg samles mest mulig slik at det blir færrest mulig oppbygg. Høyden skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
- h) Arealene utenfor byggegrensene for de enkelte tomtene skal så vidt mulig beholdes som parkbelte med urørt vegetasjon, eller opparbeides med en vegetasjon

som er naturlig for stedet. Disse områdene tillates ikke brukt til lagring eller på en slik måte at området skjemmes.

i) Innenfor områdene med nummerangivelse 1, 2, og 5 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)

D. OFFENTLIGE FORMÅL.

Innenfor planområdet er det kun eksisterende trafokiosker som inngår i offentlig byggeområde.

E. ALLMENNYTTIG FORMÅL.

a) Område vist med mørk brun farge på reguleringskartet (se tittelfelt) skal nyttes til tomter for bygninger med særskilt angitt formål.

(Innenfor området er kun angitt tomt for barnehjem).

F. BENSINSTASJON / SERVICE / FORRETNING.

a) Område 3 vist med blå farge skal nyttes til bensinstasjon med tilhørende service- og forretningsanlegg.

Innenfor området kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)

H. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER.

a) Grad av utnyttning.

- Tillatt bebygd areal er påført reguleringskartet og angitt i prosent av tomtens areal. (Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, jfr. NS 3940, inklusive utendørslagring under tak og garasje over terreng. Tomteareal er eiendomsareal innenfor regulert grense mot nabo, gate eller plass.)

- Dersom utnyttingsgraden kommer i konflikt med andre av plan- og bygningslovens bestemmelser/vedtekter (t.eks. parkeringskrav), kan bygningsrådet kreve at utnyttelsesgraden reduseres slik at kravene i disse bestemmelsene blir tilfredsstilt.

- Hvor etasjetall ikke er påført reguleringskartet, kan bygges maks. 2 etasjer.

- Maksimal gesimshøyde er 9m for industribygg, jfr. pkt. 1 C g) . Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det etter rådets skjønn må ansees som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til eksisterende bebyggelse eller terreng innenfor samme kvartal eller tiliggende område.

b) Utbyggingsform.

- Der hvor det ikke er satt krav til godkjent bebyggelsesplan før utbygging skal boligbebyggelse være frittliggende hus.

Ellers tas det stilling til utbyggingsformen i bebyggelsesplan.

c) Byggegrenser.

- Hvor ikke annet er vist gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

- Nye bygninger mot offentlig gate og plass skal oppføres i samme byggegrense som har vært vanlig for bebyggelsen i strøket, når annen byggegrense ikke er vist i strøket, når annen byggegrense ikke er vist i planen.

- I boligområder kan nybygg kreves trukket tilbake inntil 5m fra fortaulinje.

- Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

d) Bebyggelsens karakter.

- Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.

Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemt/fremherskende: Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

- Fasade mot offentlig gate og plass skal ikke være skråtak. Forøvrig tillates kombinasjoner av skrå og flate tak. For utnyttelse av loftsetasjen tillates arker, nedskjæring i takflaten o.s.v.

Takform og takvinkel fastsettes endelig av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

- Ved ombygging og reparasjon av eksisterende bygninger bør arbeidene så langt mulig tilpasses strøkets og bygningenes opprinnelige eller dominerende karakter.

e) Bebyggelsesplan.

- Innenfor områdene med nummerangivelse 1, 2, 3, 4 og 5 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

- Bebyggelsesplanen skal vise:

Tomtedeling.

Bygningers plassering.

Etasjetall og høyde.

Takform, takvinkel og møneretning.

Fellesområder, leke- og grøntarealer m.v.

Interne veger, atkomst.

Parkeringsplasser og garasjer.

Bebyggelseplanen skal oppfylle bygningslovens krav til kunngjøring, varsling o.s.v.

f) Graving og fylling m.m.

- Kraftlinjestrekk, massetak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengformen bør unngås.

- Overskuddsmasser for gravearbeider, utsprengetninger, nedrivninger o.l. skal deponeres på godkjent fyllplass eller på et av bygningsrådets anviste oppfyllingssteder.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

a) Områder som er vist med lys grønn farge på reguleringskartet, skal nyttes til tradisjonelt jordbruk.

b) I området kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for virksomheten. Tomt for bolig tillates ikke framålt. Boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

c) I område angitt som "gartneri" tillates oppført bygninger knyttet til gartneridriften.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

a) Områder som er vist med mørk og lys grå, samt mosegrønn og lys brun farge i h.h.t. reguleringskartets fargekode skal nyttes til trafikkformål, herunder veger, gater med fortau, rabatter, grøfter, støyvoll, skjerm, gang og sykkelveger, parkeringsplasser og andre veg- og trafikkinnetninger.

b) Virksomheter skal helt eller enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av/pålessing, jfr. Skien kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens §69.

c) Det tillates ikke avkjørsel direkte fra den omlagte Porsgrunnsvegen syd for Rabben og den omlagte Klyvevegen mellom Nybergvegen og det nye hovedkrysset med motorvegen.

d) Trafikkområdene skal i utgangspunktet opparbeides med den inndeling av kjørevege, gang- og sykkelveg, fortau, rabatter, parkering, frisisiktsoner som er vist på planen.

e) Terrengeinngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger og støyvoller skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Bestående trebeplantning ved vegene skal i størst mulig grad søkes bevart.

f) I vegkryss og avkjørsler skal arealet innenfor sikktrekantene (frisisiktsone) ha fri sikkt i høyde av 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Det er ikke lov å beplante dette arealet med trær eller busker, eller føre opp andre sikthindrende innretninger.

g) På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte-, og renovasjonsbiler tillates.

h) Gang- og sykkelveg A kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/387, 544,655,1642,1783.

Gang- og sykkelveg B kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/819,1005,1355.

Gang- og sykkelveg C kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/655.

Gang- og sykkelveg D kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 223/331,338.

i) Det skal anlegges støyvoll og skjerm som anvist på reguleringskartet. Støyskjermene skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne materialer, form, høyde og farge.

j) Byggverk for innkreving av bompengavgift tilates oppført innenfor trafikkområdet som vist i reguleringsplanen.

Byggverkene i tilknytning til bomstasjonen er underlagt de generelle krav under pkt. 1 H.

Innenfor trafikkområdet kan anlegges busslommer med lèskur. Lèskuret skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne materialer, form og farge.

k) Bygningsrådet skal godkjenne detaljplaner/bebyggelsesplaner for selve veganlegget og de innretninger innenfor veganlegget som faller inn under denne planen med reguleringsbestemmelser og/eller andre deler av bygningslovens bestemmelser.

Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering godkjenne endringer innenfor reguleringsplanens trafikkområde med hensyn til inndelingen av arealet (pkt. 3 d) ved behandlingen av detaljplan/bebyggelsesplan.

l) Støyvoller og -skjermer skal være anlagt før trafikkområdet som er planlagt med slike kan tas i bruk.

4. FRIOMRÅDER.

a) Områder som er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet, skal nyttes til parker, turveger og anlegg for lek, idrett og sport.

b) Bygninger tillates generelt ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

(5. og 6. er ikke aktuelle i denne planen.)

7. FELLESAREAL.

Det er regulert inn fellesareal for 13 felles avkjørsler innenfor planområdet.

Fellesareal nr.	Skal være felles avkjørsel for følgende eiendommer:	
	Gårdsnummer	Bruksnummer
1	221	394, 999, 1573
2	"	393, 1642, 1819
3	"	403, 1793, 1795
4	"	384, 388, 496, 545
5	"	177, 894, 895, 915
6	"	395, 565, 627, 1637
7	"	308, 402, 452, 669
8	"	685, 727, 850, 887
9	"	114, 1498
10	223	282, 310, 773 - 794
11	"	298, 299, 300, 301, 302

8. FELLESBESTEMMELSER.

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

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



Det finnes andre bestemmelser for
enkelte områder pga endringer

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Kongerød Gård

Reguleringsplanen sist datert 16.01.06

§ 1 Generelt

1.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Området reguleres til:

Byggeområder pbl§25-1:

Boliger med tilhørende anlegg **B1, B20-B24**

Frittliggende boligbebyggelse **B4-B9, B13-B15**

Konsentrert boligbebyggelse **B2-3, B10-B12, B16-B19**

Landbruksområder pbl§25-2:

Jordbruk **L1-L5**

Offentlige trafikkområder pbl§25-3:

Offentlig kjøreveg, **veg1 - 8**

G/s-veg, **g/s1- 3**

Annen veggrunn

Annet trafikkareal (krysningspunkt)

Fareområde pbl§25-5:

Høgspenningsanlegg

Spesialområder pbl§25-6:

Friluftsområde **S1-2 og S5-S17**

Frisiktsoner

Kommunalteknisk anlegg, trafo, **S19-20**

Bevaring av anlegg **S18**

Fellesområder pbl§25-7:

Felles avkjørsel **FA1-FA5**



Skien kommune

Felles lekeområder **FA7-FA11**

Annet fellesområde, miljø.st **FA12-14**

1.3 Planens formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av boliger i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det skal legges vekt på å etablere trafikksikre adkomster og grøntbelter med turveger samt ivareta randsoner langs Kongerødbekken.

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgekrav

- .1 Omlegging av vei 1 med nytt fortau, skal utføres og være ferdig før noen form for start av byggearbeider innenfor planområdet tillates igangsatt.
- .2 Før øvre del av reguleringsplan for Kongerød Gård, områdene B13-19, FA3-4, FA10, L4, S6-7, S9-10 og veg 6-8 kan realiseres skal det foretas arkeologiske granskninger av de automatisk fredete kulturminnene (kokegropfelt lok. Id. 92057-1-38 og 41-43) som er i konflikt med reguleringsformålene.

Det må ikke foretas noen form for inngrep innenfor disse områdene før de arkeologiske granskningene er sluttført og melding om dette oversendt tiltakshaver.

Det gis tillatelse til inngrep i det automatisk fredete gravminnet – lok. Id. 87700, uten vilkår om ytterligere granskning. Riksantikvaren anser i dette tilfellet at det er gjennomført tilstrekkelige undersøkelser i forbindelse med fylkeskommunens registrering.

Områder med automatisk fredete kulturminner som blir berørt at tiltaket er markert på vedlagte kart stemplet Riksantikvaren og datert 12.09.05.

Det skal tas kontakt med Telemark Fylkeskommune i god tid før tiltak innenfor de nevnte områdene skal gjennomføres, slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

- .3 Før områdene B2-19 kan bebygges skal det utarbeides utomhusplan for de enkelte områdene med tilhørende felles lekeområder.
- .4 Før det gis brukstillatelse for bebyggelse på områdene B2-3, B10-12 og B16-19 skal felles arealer; fellesadkomst, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjon, innenfor hvert område være ferdig opparbeidet.



- .5 Endelig ferdigstilling av områdene FA7-11 skal skje senest 1 år etter at første bolig i tilhørende boligområde er tatt i bruk. Det skal i midlertidig være tilgjengelig tilfredstillende lekeareal etter hvert som boligene tas i bruk.

2.2 Dokumentasjonskrav

- .1 Utomhusplanen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, utforming og størrelse, adkomstforhold, parkering, grøntareal, sandlekeplasser og miljøstasjoner, terrengbehandling, eksisterende og fremtidig terreng, opparbeiding av gang- og kjørearealer, utvendig trapper, støttemurer, beplantning, sykkelparkering, frisiktsoner, lekeplasser og plassering av lekeapparater m.v..

2.3 Miljøforhold

.1 Radon

Ved ny bebyggelse anbefales det at gulvet nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utføres på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under gulv bør det være innretninger som lufter ut radon. I boligområder bør konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bqm3. Utbygger bør framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

.2 Elektromagnetisk stråling

Innenfor retriksjonsområde, magnetfelt, tillates boenheter kun oppført dersom magnetfeltverdien er under 0,4 microTesla eller at nye retningslinjer for magnetfelt tilsier at dette kravet kan frafalles.

2.4 Automatisk fredete kulturminner

- .1 Det er registrerte automatisk fredete kulturminner i planområdet. Vest i planområdet ligger en gravhaug fra eldre jernalder (id. 019086). Forhold knyttet til funnene er avklart i rekkefølgebestemmelsene §2, 2.1.1 og i §6, 6.4.
- .2 Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Tiltakshaver har ansvar for at de regionale kulturmyndighetene varsles omgående.

2.5 Fast parkering og lagring

- .1 Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøy eller campingvogner innenfor det regulerte området, med unntak av område B1.



- .2 Det tillates ikke lagring av båter større enn 16 fot innenfor det regulerte området.

§ 3 Byggeområder

3.1 Boligområder

.1 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. I områdene B6 og B7 skal også garasjer/ uthus/ boder plasseres innenfor angitte byggegrenser.

.2 Utnyttelse

Tillatt bebygget areal i prosent, BYA, er angitt på plankartet.

.3 Byggehøyder

For områdene B5-7 og B14-15:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
Takvinkel skal være fra 35-45 grader.

For områdene B4 og B8-9

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
Takvinkel skal være maks. 27 grader.

For områdene B13

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyde ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

For områdene B2-3, B10-12:

Gesimshøyde skal ikke overstige 7,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

For områdene B16-19:

Mønehøyden skal ikke overstige 12,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Mønehøyde opp til 15,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen tillates dersom toppetasjen er tilbaketrukket fra vegglivet i bygningens hovedform.

For områdene B20-24:

Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 m og mønehøyden ikke overstige 9,0 m fra eksisterende gjennomsnittsterreng rundt bygningen.



.4 Adkomst

Adkomst til områdene B1 -24 skal være som vist på plankartet.

.5 Utforming

I byggesøknaden skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming.

Boliger innenfor hvert av områdene, med unntak av områdene B1, B13 og B20-24 skal utformes med et helhetlig uttrykk når det gjelder farger, taktekking og materialbruk m.v..

.6 Støy

Alle boliger innenfor planområdet skal plasseres og utformes på en måte som sikrer at anbefalte grenser i retningslinje T-1442 tilfredsstilles.

Før det gis igangsettingstillatelse for område B3 og B24 skal det foreligge en støyvurdering i henhold til retningslinje T-1442 som synliggjør eventuelle behov for støyreducerende tiltak.

.7 Tak

Hovedmøneretning i områdene B4-9 og B13-14 skal være som vist på tilhørende illustrasjonsplan.

I områdene B6 og B7 skal taktekking være takstein med lik farge.

.8 Miljøprosjekter

I områdene B10 og B13 skal det dokumenteres at prosjektene har miljørettet profil.

.9 Kriterier for parkering innpasset i planområdet:

Omsorgsboliger	1 oppstillingsplass pr. enhet
Leiligheter	1 oppstillingsplass + 0,5 gjesteplass pr. enhet
Rekkehus	1 garasjeplass, 1 oppstillingsplass pr. enhet
Enebolig	2 garasjeplasser, 2 oppstillingsplasser pr. enhet

.10 Livsløpstandard

I områdene B16-B19 skal minst 25% av boligene innenfor hvert av områdene ha livsløpstandard.

.11 Uteoppholdsareal:

Det skal være avsatt minimum 50 m² pr. enhet til uteoppholdsareal.

.12 Tilgjengelighet:

Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.

.13 Renovasjon:

Avfallshåndtering for ny utbygging skal løses ved bolig der hvor det er adkomst fra offentlig veg eller i felles miljøstasjon.



§ 4 Offentlige trafikkområder

4.1 Kjøreveger

Kjøreveger (veg1-9) skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Gang- og sykkelveger

.1 G/s-veger (g/s1-3) skal opparbeides som vist på plankartet.

.2 G/s-1 skal fungere som adkomstveg for område B21 og for eiendom 221/558 i område B22. G/s-1 kan nyttes som driftsveg for skjøtsel av landbruksområder og friluftsområder.

G/s-1 stenges med bilbom mot veg 3.

4.3 Annen veggrunn

Områdene skal gis en parkmessig behandling med stedbunden vegetasjon.

Det ikke tillatt med parkering eller lagring innenfor områdene.

4.4 Annen vegareal, krysningspunkt

I krysningspunktet bør det opparbeides trafikkdempende tiltak. Krysningspunktet bør formidle sammenhengen mellom turveg og grøntområder på begge sider av vegen.

§ 5 Fareområde

5.1 Området er avgrenset som vist på plankartet.

§ 6 Spesialområder

6.1 Friluftsområder

.1 I områdene S1-2 og S16-17 skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er forenlig med alminnelige krav til skjøtsel.

.2 I områdene S8- S10 skal det legges til rette for turveg som knytter seg til overordnet turvegnett.

.3 I områdene S8-9 og S5-6 kan det plantes hasselgang.

6.2 Kom.teknisk anlegg, nettstasjoner



.1 Det er krav til 400V strømforsyning i planområdet.

.2 Området S20 kan integreres i byggeområde B16.

6.3 Siktsoner

Innenfor områdene skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.4 Bevaringsområder

I område S18 ligger det gravhaug fra eldre jernalder som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle planlagte tiltak som berører dette området skal legges frem for de regionale kulturmyndighetene for godkjenning.

§ 7 Fellesområder

7.1 Felles avkjørsel:

Område FA1 skal være felles avkjørsel for områdene B4-5.

Område FA2 skal være felles avkjørsel for områdene B1 og B6-7.

Område FA3 skal være felles avkjørsel for områdene B13-14.

Område FA4 skal være felles avkjørsel for områdene B17-18.

Område FA5 skal være felles avkjørsel for område B20.

7.2 Felles lekeplass:

Område FA7 og FA11 skal være felles lekeplass for områdene B2-5, B13-14, B16 og B20.

Område FA8 og FA9 skal være felles lekeplass for områdene B1, B6-12 og B15

Område FA10 skal være felles lekeplass for områdene B17-19.

7.3 Felles miljøstasjon:

Område FA12 skal være felles miljøstasjon for områdene B4-5.

Område FA13 skal være felles miljøstasjon for områdene B6-7.

Område FA14 skal være felles miljøstasjon for områdene B13-14.

7.4 Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles oppholdsareal.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Klyvevegen 18
3740 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre