

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 700 000,-
Omkostn.: Kr 182 550,-
Total ink omk.: Kr 6 882 550,-
Selger: Kristin Bentsen
Thomas Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 278/308 kvm
Tomtstr.: 896 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 73, bnr. 405
Oppdragsnr.: 1317250074

Stor og moderne enebolig med innbydende uteområder og basseng.

Stor og moderne enebolig med attraktiv beliggenhet på Borgestad, mellom Porsgrunn og Skien.

Boligen har vært gjennom en omfattende oppgradering de senere år, og er utvidet med både tilbygg og påbygg. Ytterkledning og taktekking, samt vinduer, verandadører og ytterdør i boligens hovedetasjer er oppgradert og boligens fasade fremstår moderne.

Innvendig har boligen en gjennomgående normal god standard med tidsriktige løsninger.

Uteplassen med bassengområdet er et naturlig midtpunkt for sosiale sammenkomster, bursdager, grillfester eller bare rolige kvelder med familie og venner.

Eiendommen har svært gode utsikt- og solforhold.

Meget barnevennlig beliggenhet i et rolig boligområde med lite trafikk, og kort gangavstand til barnehage, skoler og idrettsanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	52
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	81
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 278 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 308 m²

TBA: 136 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

Kjeller

BRA-i: 76 m² Boder og teknisk rom.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, påbegynt bad og gang/entré.

BRA-e: 30 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 104 m² TV-stue, fire soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

102 m² Vestvendt terrasse.

2. etasje

34 m² Vestvendt altan.

Ikke målbare arealer

Mellometasjen i garasje har GUA på 12 kvm.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

896 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 896 kvm.

Tomten er flat og pent opparbeidet med innbydende uteplasser, stor gressplen, hekk, gjerde og gruset gårdsplass.

Stor og innbydende terrasse opparbeidet med to nivåer og flere soner for både spiseplass, lounge og solsenger. Terrassen er vestvendt og har svært gode solforhold fra tidlig ettermiddag til sen kveld. Glassrekkverket gir et moderne uttrykk og utsikt mot både basseng og hage. Fra stuen er det foldedør som kan åpnes helt opp mot terrassen, noe som skaper en fin overgang mellom inne og ute. Bassenget er perfekt integrert i terrassen, og den rektangulære formen gir plass for svømming og lek. Terrassen med bassengområdet er et naturlig midtpunkt for sosiale sammenkomster, bursdager, grillfester eller bare rolige kvelder med familie og venner.

Vestvendt altan med svært gode solforhold og vakker utsikt. Altanen er delvis overbygd og har tilnærmet vedlikeholdsfritt flislagt gulv. Det moderne glassrekkverket gir uhindret utsikt. Den vestvendte plasseringen sørger for rikelig med sol til langt ut på kvelden. Fra boligens 2. etasje er det direkte utgang til altanen.

På baksiden av boligen og tomten er det påstartet gravearbeid med hensyn til drenering, noe som overtas slik det fremstår på visning.

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

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet på Borgestad, mellom Porsgrunn og Skien, og ligger fint til med svært gode sol- og utsiktsforhold. Nabolaget oppleves som bra, og er spesielt anbefalt for de i etableringsfasen, barnefamilier og godt voksne.

Området er meget barnevennlig og eiendommen ligger i et tilbaketrukket boligområde med lite trafikk. Det er kort gangavstand til både barnehage og skoler, samt idrettsanlegg som tilhører Idrettsforeningen Borg. Det er fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, samt kort avstand til Borgemarka, hvor trim- og turløyper er godt tilrettelagt for sykkel eller tur med hunden.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar Borgestad. Det er også kort gangavstand til

Borgeåsen senter, hvor du blant annet finner dagligvarebutikken Coop Extra, apotek, legesenter, blomsterbutikk og frisør.

Det er kort avstand med bil til både Porsgrunn og Skien sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige restauranter og et livlig byliv.

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

Adkomst

Fra Hovenga Senter: Følg Fylkesvei 32 i retning Skien og ta avkjøringen mot Borgestad. Følg veien oppover og ta andre avkjørsel inn på Borgevegen. Kjør forbi fotballbanen, og ta deretter første vei til høyre. Ta så første vei til venstre, deretter første vei til høyre, hvor eiendommen ligger på venstre side av veien merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Borgestad barnehage (1-5 år): 400 m
- Buerflata barnehage (1-5 år): 800 m

Skoler:

- Buer skole (1-7 kl.): 400 m
- Enggrav skole (1-10 kl.): 500 m
- Bølehøgda skole (1-10 kl.): 2.8 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.): 1 km
- Skogmo videregående skole: 3.2 km
- Porsgrunn videregående skole: 4.2 km

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i rapporten.

Bygningen er i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp. Bygningen har i senere tid blitt betydelig oppgradert med tilbygg og påbygg, og har blant annet fått ny ytterkledning, ny takteking og nye vinduer, verandadører og ytterdører i boligens hovedetasjer. Bygningens fasade fremstår som tidsriktig og moderne.

Integrert garasje til boligen. Garasjen er i henhold til eierskifterapporten oppført på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Flatt tak av bjelkelag tekket med takpapp. Isolert leddport med elektronisk portåpner. Det er lagt opp til å kunne montere el-bil lader. Takstmannens overordnede faglige vurdering av garasjen er at den fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Terrenghold: TG2 vurderes på grunn av manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Vinduer: TG2 vurderes på grunn av slitasje og råte/fuktskader på kjellervinduene med 1-lags glass.
- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): TG2 vurderes på grunn av manglende takavvanningssystem. Det ikke er tegn til fuktskader enda, men forholdet vurderes som risikofyllt. Det er også begrenset besiktighetsmuligheter på tak.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig festet blikk i overgang terrassegulv og vegg.
- Bad i 1. etasje: TG2 vurderes på grunn av vindu av uegnet materiale i våtsonen. TG2 vurderes også på grunn av ingen synlig slukmansjett under klemring.
- Kjøkken: TG2 vurderes på grunn av noe bruksslitasje på innredningen, skader på parkett, samt manglende aquastop og komfyrvakt.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes på grunn av manglende FDV dokumentasjon på bad i 1. etasje.
- Varmesentraler: TG2 vurderes da varmepumpe nærmer seg forventet levetid.

Forhold som har fått TG3 i rapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG3 vurderes på grunn av sviktende drenering.
- Bad i 1. etasje: Overflate gulv: TG3 vurderes på grunn av motfall fra dørterskel mot sluket.
- Ventilasjon: TG3 vurderes på grunn av manglende ventilering på vaskerommet.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Selger opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje på kjøkkenet. Lekkasjeårsak skal være utbedret, men det fremkommer at gulvet ikke er rehabilitert i etterkant. Det foreligger dermed risiko for fuktskader eller sekundærskader i konstruksjonen under gulvoverflaten.
- Det er per i dag ikke strømtilførsel til soverommet i 1. etasje. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes planer om fremtidig ombygging eller utvidelse av etasjen. Manglende strømtilførsel medfører at rommet ikke kan benyttes som et fullverdig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å etablere forskriftsmessig elektrisk anlegg dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom eller oppholdsrom.
- Det er etablert teknisk tilrettelegging for badrom i en bod tilknyttet hovedsoverommet, herunder fremføring av vann- og avløpsrør samt installasjon av varmekabler i gulv.
- Selger opplyser om at veggen mellom TV-stue og soverom i 2. etasje ikke er fullverdig festet, da den er oppført som en lett konstruksjon med tanke på eventuell fremtidig fjerning for å utvide stuearealet.
- Selger opplyser om at ventilasjonsløsningen i tilbygg/påbygg ikke er ferdigstilt, og at det per dags dato ikke er etablert tilfredsstillende ventilasjon i denne delen av boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales at det etableres en egnet ventilasjonsløsning, tilpasset rommenes bruk og størrelse, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 23.06.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje var nytt i 2023. Bad i 1. etasje var nytt i 2013.

Arbeid utført av: Rørlegger Svein Andersen AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje var nytt i 2023. Bad i 1. etasje var nytt i 2013.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Byggesøknad for påbygd etasje er godkjent.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja i 2012, men er utbedret med nytt røranlegg ut til kommunalt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller, og det bør dreneres.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sprekkdannelse i grunnmur. Skjeve gulv i grovkjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noe sopp i fuktig kjeller. Litt fukt i det ene hjørnet i hovedsoverom 1. etasje, men selger mener det er utbedret i form av grunnmursplate på utsiden.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Full oppgradering ved ombygging av bolig.

Arbeid utført av: El-Vis Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Renovering av bolig.

Arbeid utført av: Byggmester H.Kiste AS

Tilleggs kommentar:

Fuktskade på parkett etter lekkasje på oppvaskmaskin er ikke utbedret. Det er påstartet arbeid av drenering grunnmur gammel del for å redusere fukt i grovkjeller. Det mangler strøm i kontor/soverom 1. etasje.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger

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

Standard

Boligens to hovedetasjer har en normal god standard med tidsriktige løsninger, mens kjelleretasjen har enkel standard og består av flere bodrom, tidligere vaskerom og teknisk rom.

1. etasje:

Stue:

Stuen er lys med god plass til både sofagruppe og spisestue. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en fin utsikt mot det flotte uteområdet. En praktisk og stilren foldedør åpner hele stuen opp mot den vestvendte terrassen, og skaper en sømløs overgang mellom inne og ute. Dette gir en flott forlengelse av oppholdsarealet i de varme månedene. Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spiseplass. Det er en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate og fungerer samtidig som en naturlig overgang til stue- og spiseområdet. Innredningen er fra IKEA og har høyglansfronter og benkeplater av laminat. Over benkeplaten er det overskap med frostede glassfronter og downlights som gir god arbeidsbelysning. Mellom benkeplate og overskap er det fliser som er enkle å rengjøre. Kjøkkenøy med integrert induksjonstopp og stekeovn, samt takmontert kjøkkenvifte med integrert belysning. Det er også integrert to kjøleskapsskuffer og oppvaskemaskin i innredningen.

Bad:

Flislagt og delikat bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsmøbel med skuffer og speil med belysning. I tillegg finnes et praktisk høyskap med glatt, hvit overflate.

Vaskerom:

Vaskerommet fremstår som nytt og moderne med god funksjonalitet. Innredningen består av slette fronter med skap- og benkeplass. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, som er praktisk plassert i ergonomisk arbeidshøyde. Det er veggmontert og nedfellbare tørkestativ på vaskerommet. Det er også montert skotørker på vaskerommet. Vaskerommet ligger i tilknytning til gangen.

Soverom:

Boligen har to soverom i 1. etasje. Masterbedrom er stilrent og innbydende med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Stor garderobeløsning og god oppbevaringsplass. Fra mastersoverommet er det direkte adkomst til påbegynt bad

med potensial for å skape en privat baderomsavdeling. Det er etablert teknisk tilrettelegging for dette påbegynte badet, herunder fremføring av vann- og avløpsrør samt installasjon av varmekabler i gulv.

Det er andre soverommet i 1. etasje brukes hovedsakelig som kontor. Dette soverommet mangler strømtilførsel, men selger opplyser om at dette skyldes planer om fremtidig ombygging og utvidelse av stuen med dette rommet.

Gang:

Innbydende og romslig entré med gulvvarme. Garderobeskap gir god oppbevaringsplass og bidrar til å holde rommet ryddig. En av skapdørene til garderobeskapet har speilfront. Store vindusflater og glass i inngangsdør sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig følelse. En stilren og funksjonell inngang til boligen.

2. etasje:

Stue:

Lys og innbydende stue med vakker utsikt. Stuen er innredet som TV-stue. Rommet fremstår lyst og luftig med store vindusflater og doble skyvedører som åpner opp mot altanen med fantastisk utsikt og gode solforhold. De lyse overflatene, delikate fargevalg og stilrene gulvene gir et gjennomført og tidløst uttrykk. Stuen har åpen løsning mot trappeoppgangen med moderne glassrekkverk, som bidrar til den åpne og elegante romfølelsen.

Bad:

Badet i 2. etasje er nytt og har et moderne og stilrent uttrykk med tidsriktige farger og materialvalg. Rommet er innredet med frittstående badekar, dusjhjørne med svarte profiler og regnfallsdusj, vegghengt toalett og stilrent servantskap med heldekkende servant, to romslige skuffer og speil med integrert belysning.

Soverom:

Boligen har fire romslige soverom i 2. etasje, alle med god plass til seng, garderobeløsning og skrivepult eller annet møblement. Rommene fremstår innbydende med nøytrale farger som gir en lun og behagelig atmosfære. Soverommene har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og flott utsyn mot nærområdet.

Ett av soverommene er bygd med en lettvegg mot stuen og er ikke fullverdig festet, da den er oppført som en lett konstruksjon med tanke på eventuell fremtidig fjerning for å utvide stuearealet i 2. etasje.

Bod:

Det er en liten bod i 2. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- 2012: Montert ny kjøkkeninnredning.
- 2013: Byttet vann- og avløpsrør fra boligen til det kommunale nettet.
- 2012/2013: Pusset opp badet i 1. etasje.
- 2012/2013: Etterisolert gulv og vegger i den eldre delen.
- 2023/2024: Oppført påbygg og tilbygg, samt omgjort boligen i henhold til gjeldende TEK17. Dette inkluderer bad, vaskerom, garasje, seks soverom og TV-stue.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet TV/internett/fiber med Altibox-tjenester fra Viken Fiber.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i garasje eller i gårdsplass på eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4555623

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue med åpen kjøkkenløsning.

Varmekabler i gulvet på bad i 1. og 2. etasje, på vaskerommet, i det påbegynte badet i tilknytning til masterbedrom, i gang/entré og i den utvendige inngangstrappen, og det påbegynte badet.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand bor det en familie, og strømforbruket for 2024 var ca. 22 000 kWh.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 41 374,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 3 447,85.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 606 287,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 425 146,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt.

Det gjøres oppmerksom på at formuesverdien ble beregnet for 2023, før boligen ble vesentlig oppgradert. Det må derfor regnes med at formuesverdien vil bli høyere.

Utregning av formuesverdi gjøres på følgende måte:

Formuesverdien for primærbolig:

Formuesverdien er 25 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdien for sekundærbolig:

Formuesverdien er 100 prosent av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 17 676,-.

Eiendommen er tilknyttet Altibox som leverandør av TV og internett, og har en månedlig kostnad på kr 1 339,-.

Utgiftene er basert på selgers avtaler.

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 405 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dagboknr. 401667, tinglyst 29.07.1963, type heftelse: Bestemmelse om gjerde. Kjøperen forplikter seg til å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Servitutten kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for den originale eneboligen datert 20.08.1964.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Støping av gulv i kjelleren.
2. Puss av innvendige grunnmurer.
3. Avdekking av pipetoppen.
4. Oppføring av permanent inngangstrapp.
5. Puss av utvendige grunnmurer over terreng.

Det fremgår av brukstillatelsen at arbeidene må være utført innen 01.06.1965. Det er uvisst om arbeidene er fullført, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for nytt tilbygg og påbygg datert 24.08.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, og innholdet i disse er i hovedsak i samsvar med dagens bruk. Det er ikke etablert dør mellom vaskerom og garasje, som byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.08.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert området, men ligger i et området som i kommuneplanens arealdel" datert 02.05.2024 er avsatt til nåværende boligbebyggelse, og byggegrenser, utbyggingsvolim og funksjonskrav.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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

Prisantydning: kr 6 700 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

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

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 6 500 000,-): kr 167 500,-

Omkostninger totalt: kr 187 550,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 6 887 550,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 182 550,-

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 tegnet boligselgerforsikring på boligen. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,- visninger pr. stk. kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har også krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

28.06.2025



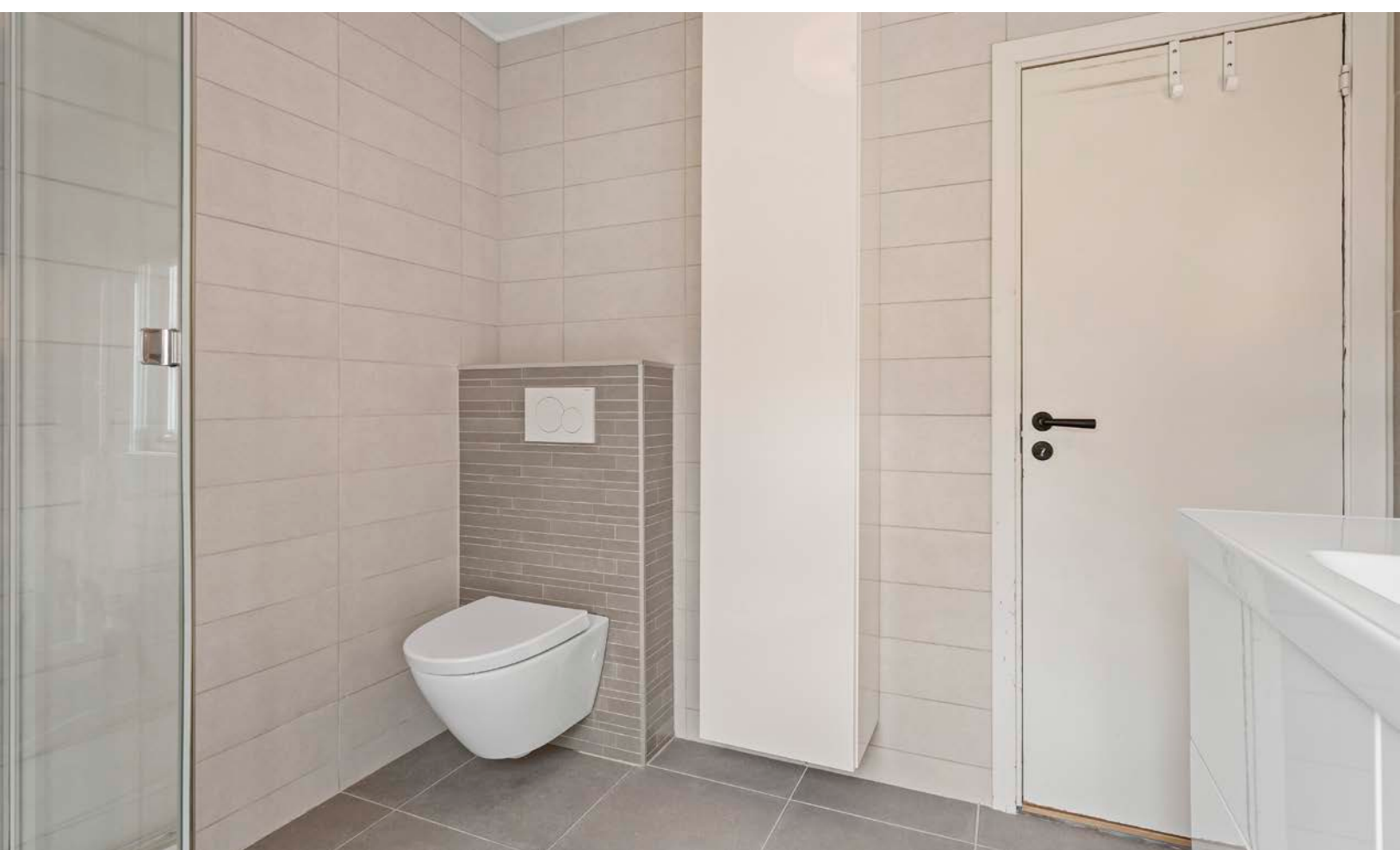












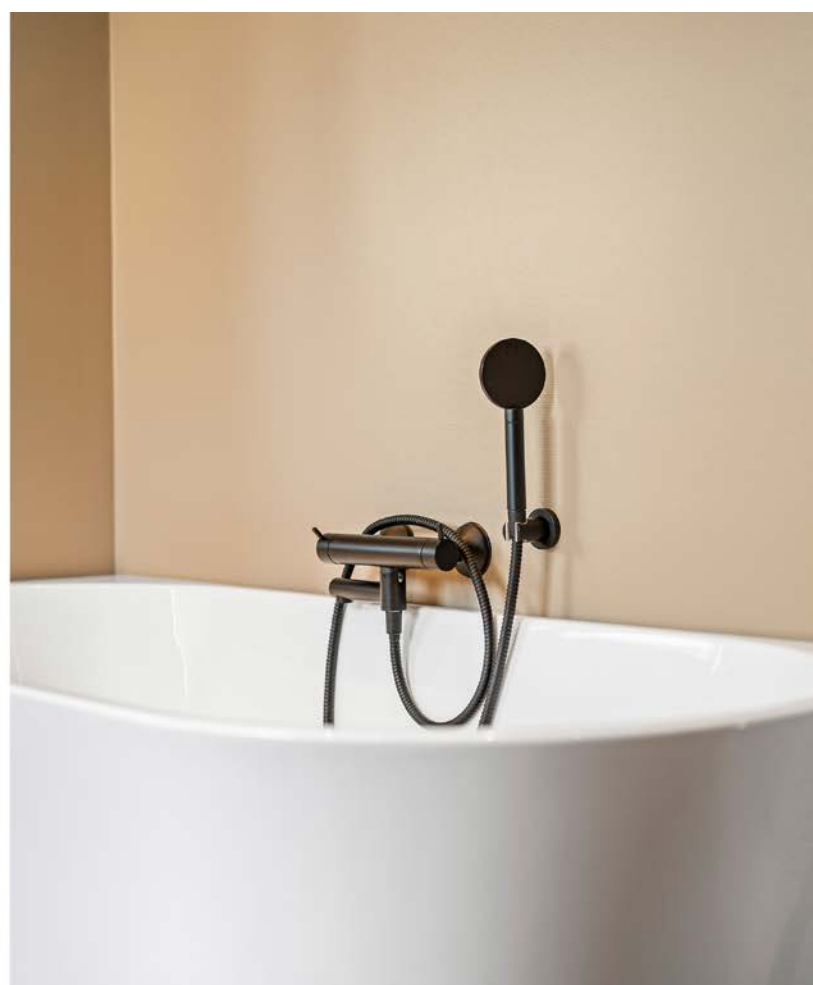




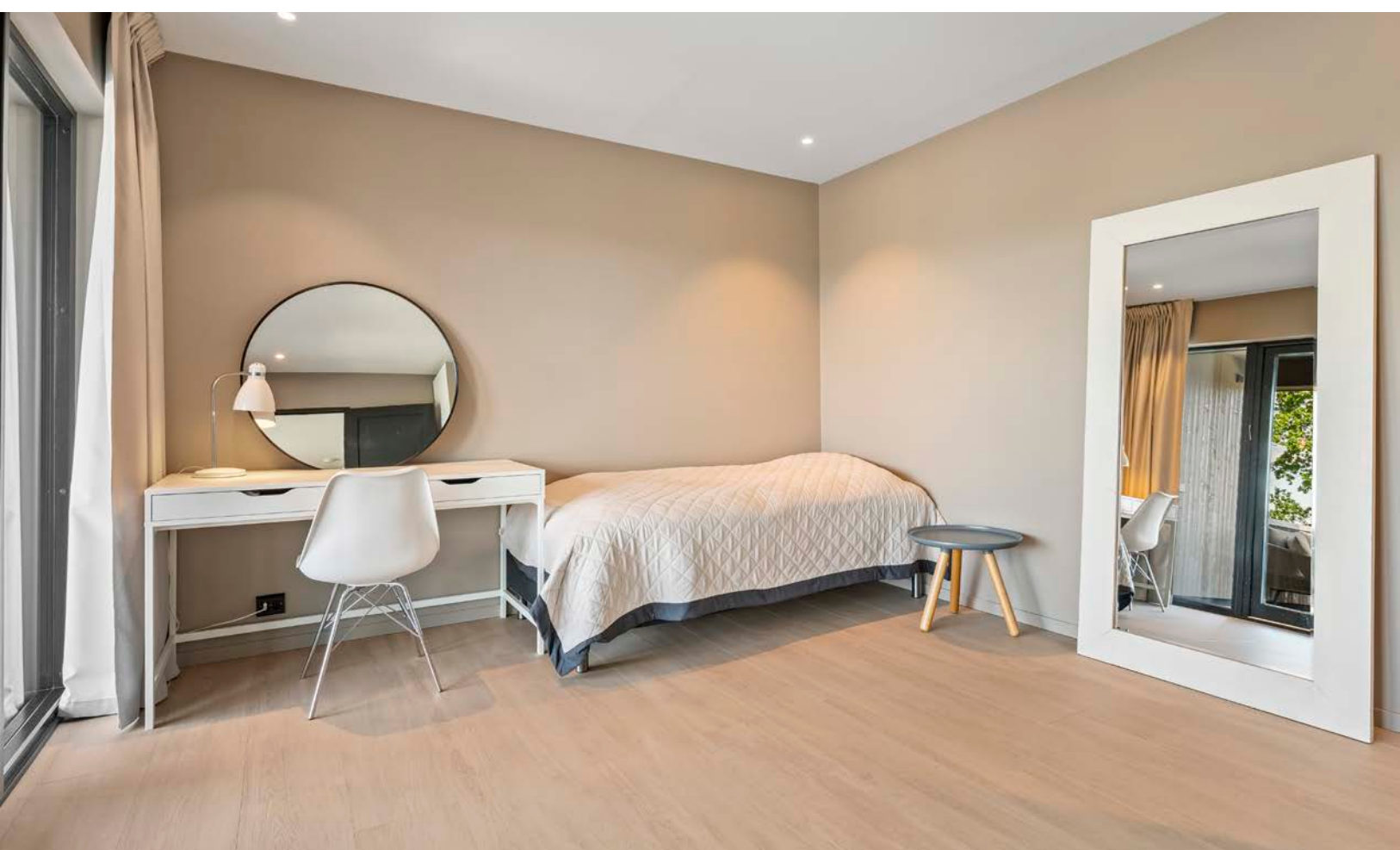










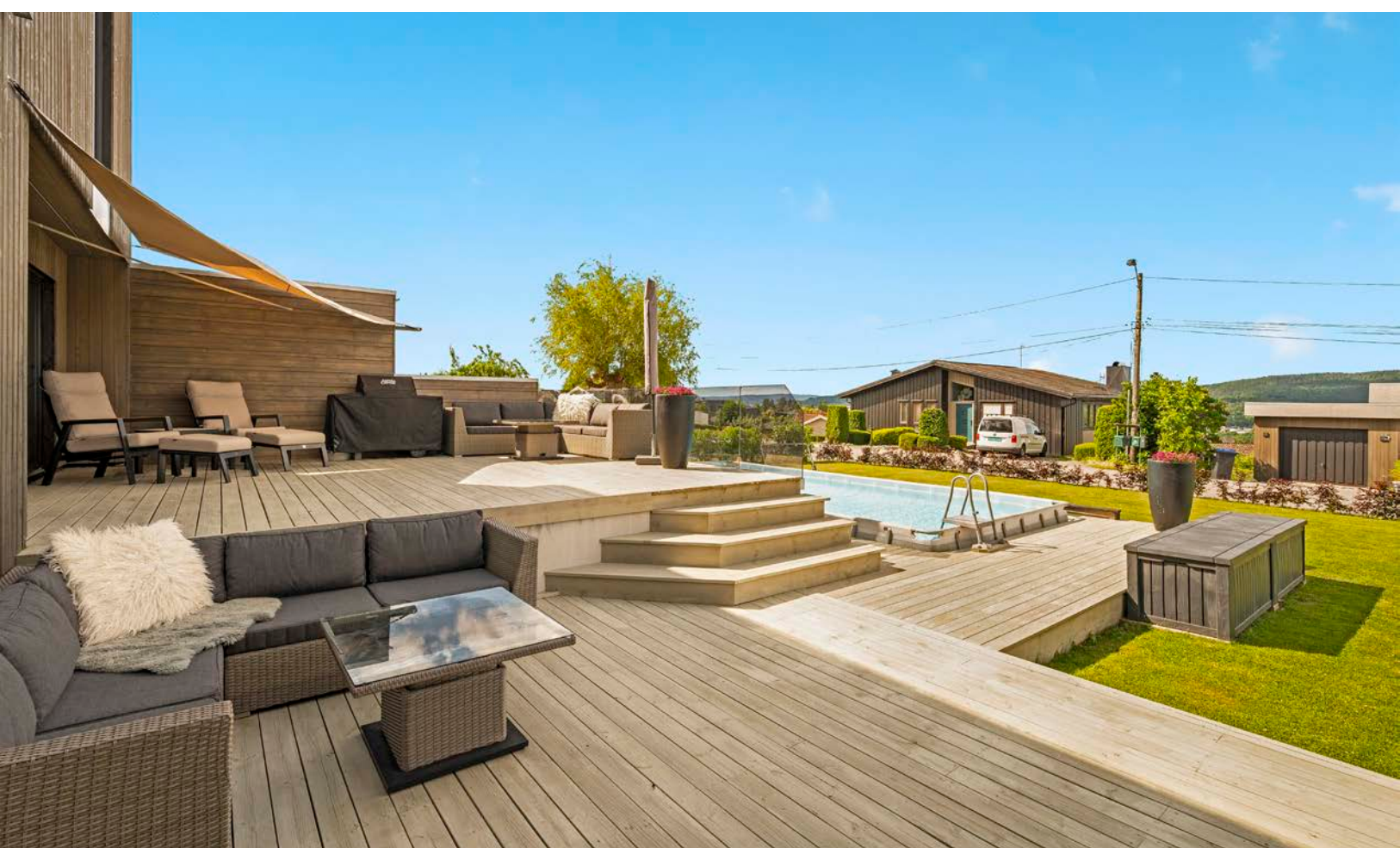






























Plantegning



Hans Kleppens veg 8

1. etasje



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

Plantegning



Hans Kleppens veg 8

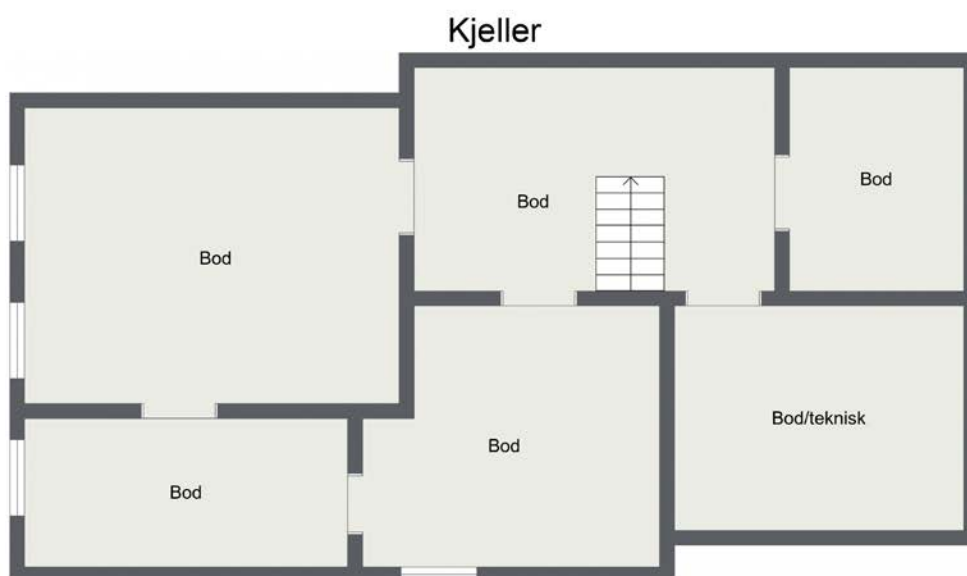


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



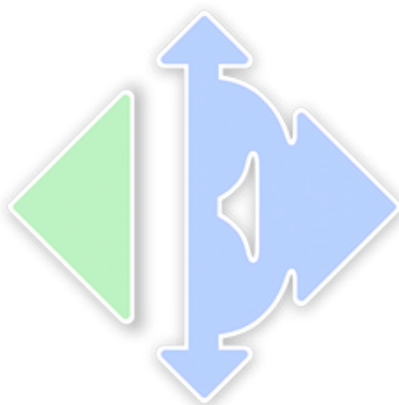
Hans Kleppens veg 8



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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Hans Kleppens veg 8
3711 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 26/06/2025

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:73, Bnr: 405
Hjemmelshaver:	Kristin Bentsen og Thomas Johnsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	896 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	41 374,- per 2025
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1963

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.06.2025
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:	Kristin Bentsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe på kjøkken i 1. etasje.

Varmekabler på bad i 1. og 2. etasje, vaskerom, gang/entré, utvendig trapp, påbegynt bad.

Panelovn på fire soverom.

ROMHØYDE:

Kjeller: 2,09-2,16m i alle rom.

1. etasje: 2,3m på bad, 2,37m i gang/entré, gang og soverom, 2,4m på soverom, 2,42m på vaskerom, 2,36m i øvrige rom.

2. etasje: 2,43m på soverom og tv-stue, 2,44m i gang og to soverom, 2,45m på soverom og 2,46m på bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvitteringer på utført arbeid fra rørlegger, tømrer og elektriker.

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Rehabilitering enebolig iht. tilbud.

- Garanti varmekabler.

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

1. etasje: Flis på bad, vinylbelegg på vaskerom, gulvteppe på begge soverom, laminat i gang/entré, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Vinylbelegg på bad, teppeflis på tre soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

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

2. etasje: Malt strietapet på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Malte slette overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Hjemmelshaver opplyser at det tidligere har vært en vannlekkasje på kjøkkenet. Lekkasjeårsak skal være utbedret, men det fremkommer at gulvet ikke er rehabilitert i etterkant. Det foreligger dermed risiko for fuktskader eller sekundærskader i konstruksjonen under gulvoverflaten.

Det er per i dag ikke strømtilførsel til soverommet i 1. etasje. Hjemmelshaver opplyser at dette skyldes planer om fremtidig ombygging eller utvidelse av etasjen. Manglende strømtilførsel medfører at rommet ikke kan benyttes som et fullverdig oppholdsrom etter gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å etablere forskriftsmessig elektrisk anlegg dersom rommet fortsatt skal benyttes som soverom eller oppholdsrom.

Det er etablert teknisk tilrettelegging for badrom i en bod tilknyttet hovedsoverommet, herunder fremføring av vann- og avløpsrør samt installasjon av varmekabler i gulv.

Hjemmelshaver opplyser om at veggen mellom TV-stue og soverom i 2. etasje ikke er fullverdig festet, da den er oppført som en lett konstruksjon med tanke på eventuell fremtidig fjerning for å utvide stuearealet.

Hjemmelshaver opplyser om at ventilasjonsløsningen i tilbygg/påbygg ikke er ferdigstilt, og at det per dags dato ikke er etablert tilfredsstillende ventilasjon i denne delen av boligen. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det anbefales at det etableres en egnet ventilasjonsløsning, tilpasset rommenes bruk og størrelse, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2012- Montert ny kjøkkeninnredning.

2013- Byttet vann og avløpsrør fra bolig til det kommunale.

2012/13- Pusset opp bad i 1. etasje.

2012/13- Etterisolert gulv og vegger i eldre del.

2023/24- Bygd påbygg og tilbygg og omgjort boligen etter gjeldende TEK17, dette inngår i bad, vaskerom, garasje, 6 soverom, tv-stue.

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	76 m2				0 m2	76 m2
1. etasje	98 m2			102 m2	98 m2	0 m2
2. etasje	104 m2			34 m2	102 m2	2 m2
SUM BYGNING	278 m2			136 m2	200 m2	78 m2
SUM BRA	278 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		30 m2				30 m2
SUM BYGNING		30 m2				30 m2
SUM BRA	30 m2					

BRA-i:

Kjeller: Boder og teknisk rom.

1. etasje: Gang/entré, vaskerom, to soverom, påbegynt bad, bad, kjøkken og stue.

2. etasje: Gang/tv-stue, fire soverom, bad og bod.

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

Mellometasjen i garasjen GUA er 12 m2.

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

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 30 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående dobbelfalset kledning. Flatt tak av bjelkelag. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med takpapp, flis og glassrekkverk.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

- Det er lagt opp til å kunne montere el-bil lader.

Garasjen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

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

26/06/2025

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 ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Det ble registrert flere sprekker i grunnmuren, både fra innsiden og utsiden. Sprekkene fremstår i hovedsak som svinnsprekker, men det kan ikke utelukkes at enkelte av dem skyldes setninger eller bevegelser i grunnen.

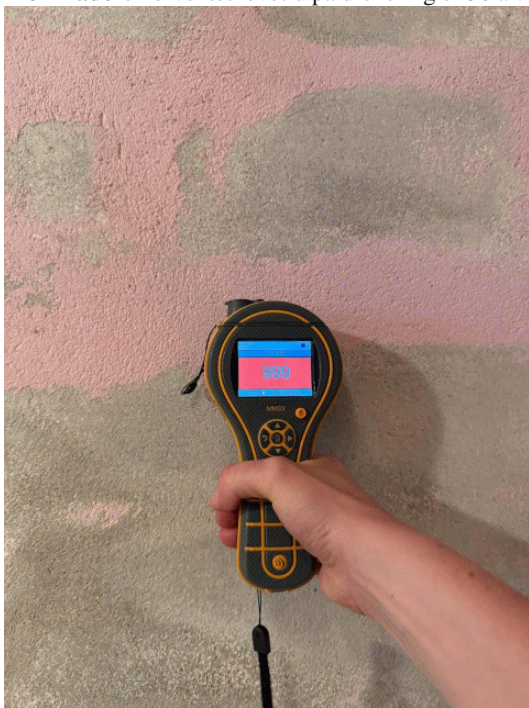
Hjemmelshaver opplyser at noen av sprekkenes oppstod i forbindelse med tidligere gravearbeider på eiendommen. Det anbefales videre vurdering av fagkyndig for å fastslå årsak og omfang, samt behov for eventuelle stabiliserende eller reparerende tiltak.

Drenering med ukjent alder.

Det ble observert synlige tegn til eksisterende dreneringssystem ved befaring. Det ble samtidig foretatt fuktmålinger på innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier samt en del avskalling og salt/kalkutslag. Dette indikerer manglende eller utilstrekkelig drenering, eller svikt i fuktsikringen mot grunnen. Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre skader på bygningsmaterialer og redusert innemiljø. Det må påregnes utskiftning av drens-systemet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmur og kjellerkonstruksjoner.

TG3 vurderes grunnet sviktende drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

**Ingen** 1.2 Kypekjeller

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

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er 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 bindingsverk.

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

Utvendige flater av behandlet stående dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Kjellervinduer med 1-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Vinduer med 2-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Vinduer med 3-lags energiglass m/argongass og ramme av tre, produsert i 2022. TG1

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

Ytterdør med 3-lags energiglass m/argongass, produsert i 2022. TG1

Skyvedør til terrasse 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2012. TG1

Innvendige massive rammedører og slette lettdører.

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

TG2 vurderes grunnet slitasje og råte/fuktskader på kjellervinduene med 1-lags glass.

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

4. Tak

TG 1**4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over 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. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2****4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)**

Undertaket antas å være i fra 2023
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med asfaltapp. Grunnet begrenset adkomst ble taket ikke nærmere inspisert ved befaring, men det antas at konstruksjonen har tilfredsstillende utførelse og forventet levetid, forutsatt korrekt montering og materialbruk. Det anbefales likevel jevnlig visuell kontroll og vedlikehold for å sikre god funksjon over tid.

Det er ikke etablert system for takavvanning (takrenner og nedløp). Dette medfører at regnvann renner ukontrollert ned fra taket og kan skade fasader, grunnmur og utvendig terreng. Det bør etableres komplette takrenner og nedløpssystem i henhold til TEK17. Takvannet må ledes bort fra grunnmur, fortrinnsvis via drensledninger.

TG2 vurderes grunnet manglende takavvanningssystem. Det ikke er tegn til fuktskader enda, men forholdet vurderes som risikofyllt. Det er også begrenset besiktighetsmuligheter på tak.

Merknader:**5. Loft****Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**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 ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
 Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt terrasse på 102 m² med utgang fra stue i 1. etasje.

Bjelkelag med terrassebord, levegg av tre og rekkverk av glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak. Det ble observert en løs oppkant mot vegg ved terrassedørens terskel. Dette kan medføre fare for fuktinntrenging i overgang mellom terskel og gulv, spesielt ved slagregn eller snøsmelting. For å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring anbefales det at oppkanten festes eller utbedres på egnet måte.

Vestvendt altan på 34 m² med utgang fra tv-stue og soverom i 2. etasje.

Bjelkelag med takpapp og flis, samt rekkverk av glass og tre. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet Ikke tilstrekkelig festet blikk i overgang terrassegulv og vegg.

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 Vaskerom 1. etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Høyskap tilpasset vaskemaskin og tørketrommel.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes et merke i en skuff og ikke tilstrekkelig demping i enkelte skapdører/skuffer. Dette anses som mindre avvik.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 28mm fall over en lengde på 2,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2023, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vaskerommet anses som tilnærmet nytt.
 Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:**7.2 Bad 1. etasje****TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

- Dusjkabinett.
- Veggmontert toalett.
- Høyskap.

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

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 6mm motfall over en lengde på 1,1m ut fra dørterskelen. Viktig å merke seg at det er krav til 11mm fall over denne lengden fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det bemerkes også noe hulrom under flis rett under vindu, men ingen tegn til bom.

TG3 vurderes grunnet motfall fra dørterskel mot sluket.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012/13

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2012/13.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier (6.3 vekt% i trefuktighet).

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader:

7.3 Bad 2. etasje**TG 1** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt våtromsstrie på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

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

- Veggmontert toalett.
- Dusjkabinett.
- Badekar.

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

Merknader:**TG 1** 7.3.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 11 mm fall over en lengde på 0,7 m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

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

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra 2023, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.

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

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som nytt.

Merknader:

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

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Kjøkkenøy med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i skuff.

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. Det bemerkes manglende komfyrvakt og aquastop. Gulvet bærer også skader fra tidligere vannlekkasje. Bemerkelsene bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje på innredningen, skader på parkett, samt manglende aquastop og komfyrvakt.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012 og 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert i kjeller og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

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

Det er montert vegghengt toalett på begge bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisternen på bad i 1. etasje. Det gjøres oppmerksom på at krav til synlig lekkasjesikring og FDV dokumentasjon trådte i kraft flere år etter at toalettene ble montert.

TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på bad i 1. etasje.

Merknader:

TG 1**10.2 Varmtvannsbereder**

Varmtvannsbereder er fra 2013

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2**10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i 2013

Varmepumpe fra 2013.

Hjemmelshaver opplyser om at varmpumpa fungerer som den skal.

TG2 vurderes da varmpumpe nærmer seg forventet levetid.

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

TG 3**10.5 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad. Det ble imidlertid registrert manglende ventilering på vaskerommet, noe som kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet i rommet. Videre mangler det luftespalte under dørbladene til både bad og vaskerom, noe som begrenser effektiv tilluftstilførsel ved bruk av mekanisk avtrekk. Tilluft til boligen er i hovedsak ivaretatt gjennom veggventiler, men det bemerkes at 2. etasje ikke har slike ventiler, og tiltak for etablering av tilstrekkelig tilluft må derfor påregnes.

TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på vaskerommet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2021

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2023

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjeller med 16 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegang til kjeller med 8 kurser iht oversikt. Det bemerkes at kursfortegnelsen bør oppdateres.

Det ble utført el-tilsyn i 2021, Dette ble utbedret og godkjent i etterkant.

- Gamle inntakssikringer var utsatt for varmegang.

- Defekte bunnskruer.

- Feilmontert varmtvannsbereder.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det ble fremlagt godkjente og oppdaterte byggetegninger for eiendommen som stemmer overens med dagens bruk, samt ferdigattest på original bolig og påbygg/tilbygget. Det ble imidlertid ikke fremlagt ferdigattest på terrasser. Manglende ferdigattest kan innebære at enkelte forhold ved bygget ikke er formelt godkjent av kommunen når endringene er søknadspliktige.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje og råte/fuktskader på kjellervinduene med 1-lags glass.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende takavvanningssystem. Det ikke er tegn til fuktskader enda, men forholdet vurderes som risikofylt. Det er også begrenset besiktighetsmuligheter på tak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet Ikke tilstrekkelig festet blikk i overgang terrassegulv og vegg.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet noe bruksslitasje på innredningen, skader på parkett, samt manglende aquastop og komfyrvakt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet manglende FDV dokumentasjon på bad i 1. etasje.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes da varmepumpe nærmer seg forventet levetid.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet sviktende drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall fra dørterskel mot sluket.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
10.5	Ventilasjon
	TG3 vurderes grunnet manglende ventilering på vaskerommet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Johnsen	Kristin Bentsen
Gateadresse	
Hans Kleppens veg 8	
Poststed	Postnr
SKIEN	3711
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	4555623

Document reference: 1317250074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2.etg/vaskerom 1.etg - nytt i 2023. Bad 1.etg nytt i 2013
Arbeid utført av	Rørlegger Svein Andersen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Bad 2.etg og vaskerom i 2023, bad 1.etg i 2013
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byggesøknad for påbygd etasje er godkjent.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja i 2012, men er utbedret med nytt røranlegg ut til kommunalt.
-------------	---

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fukt i kjeller, bør dreneres
-------------	------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe sprekkdannelser i grunnmur. Skjeve gulv i grovkjeller.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe sopp i fuktig kjeller. Litt fukt i det ene hjørnet i hovedsoverom 1.etg, men vi mener det er utbedret i form av grunnmursplate på utsiden.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full oppgradering ved ombygging av bolig.
Arbeid utført av	Elvis elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av bolig.

Arbeid utført av

Byggmester Håkon Kiste

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250074

Tilleggskommentar

Fuktskade på parkett etter lekkasje på oppvaskmaskin er ikke utbedret. Det er påstartet arbeid av drenering grunnmur gammel del for å redusere fukt i grovkjeller. Mangler strøm i kontor/soverom 1.etasje.

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.

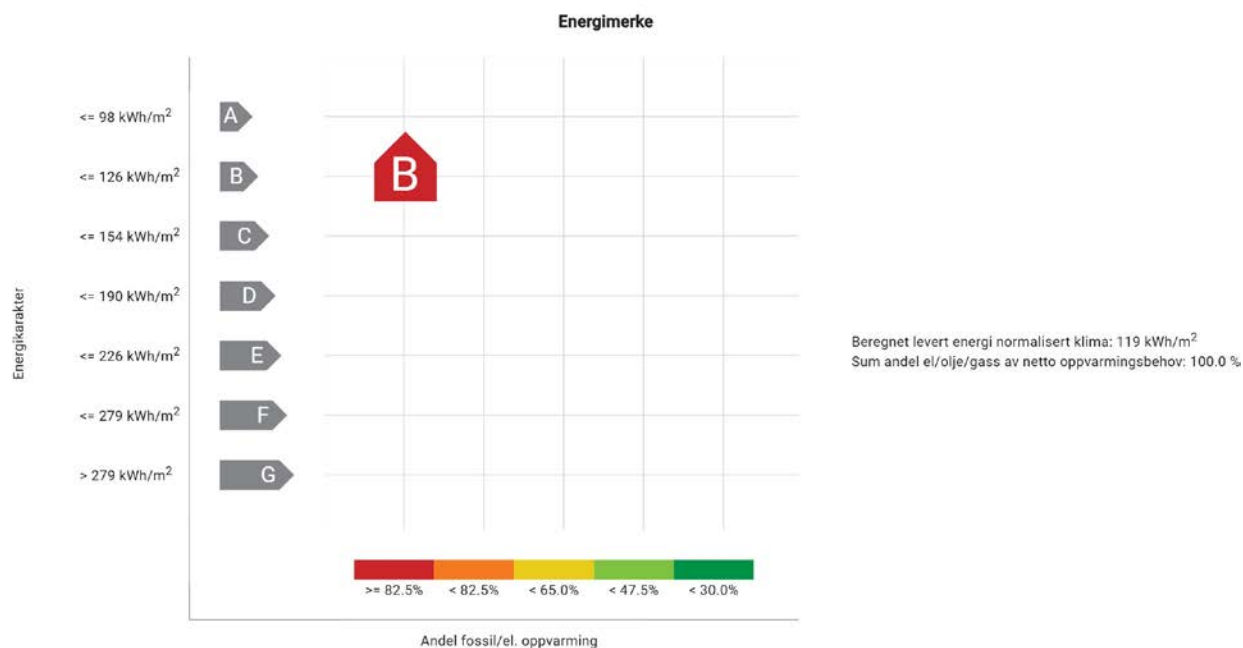
Document reference: 1317250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Johnsen	cfea3ea87658bd8e73d05 94b3d364ad9401226dc	22.06.2025 10:23:21 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Bentsen	a72e8367f12ec621ffd34ca d8b761e565cf928a5	18.06.2025 17:58:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250074

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



Nabolagsprofil

Hans Kleppens veg 8 - Nabolaget Borgestad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Borgeåsen senter Linje P4	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 258 elever, 14 klasser	4 min 0.4 km
Enggrav skole (1-10 kl.) 16 elever, 3 klasser	6 min 0.5 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 161 elever, 11 klasser	6 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 299 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 4.2 km

«Borgestad er Telemarks svar
på Kardemommeby»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

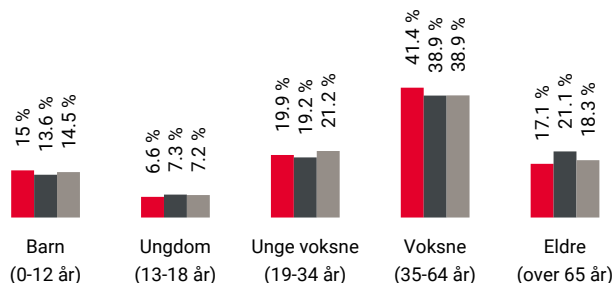
Bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestad	1 240	538
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 3 barn	6 min 0.5 km
Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Borgestad PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Borgåsen Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Gateparkering

Lett 90/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport



Borgs bane

3 min



Ballspill, fotball

0.2 km



Buer skole - gymsal

5 min



Aktivitetshall

0.5 km



Pro Gym Grenland

7 min

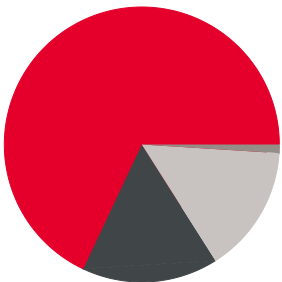


SATS Express Porsgrunn

8 min



Boligmasse



- 68% enebolig
- 16% rekkehus
- 1% blokk
- 15% annet

Varer/Tjenester



Hovenga Senteret

7 min

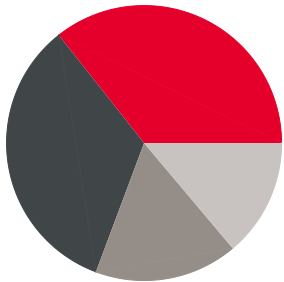


Vitusapotek Borgeåsen

10 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



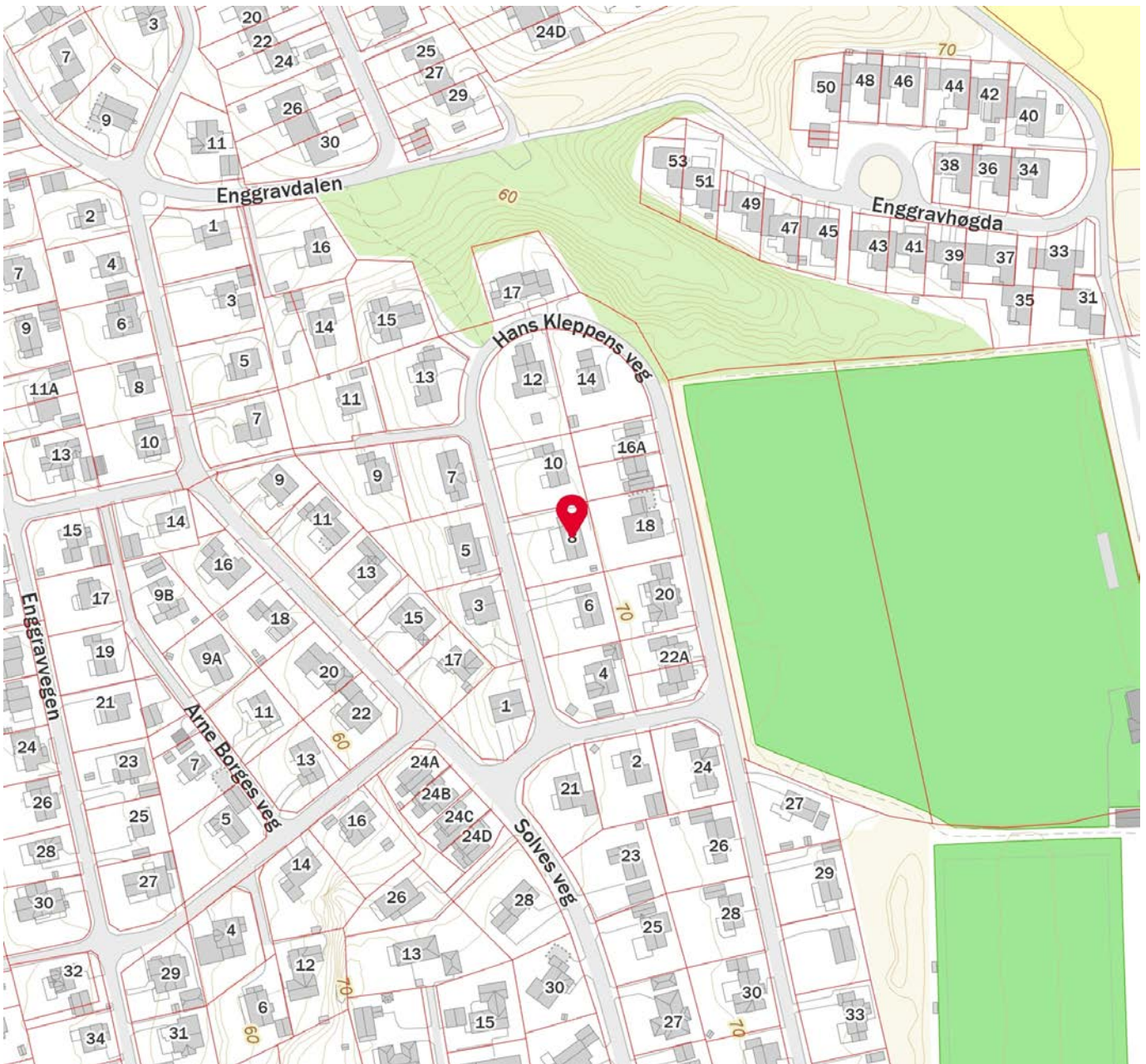
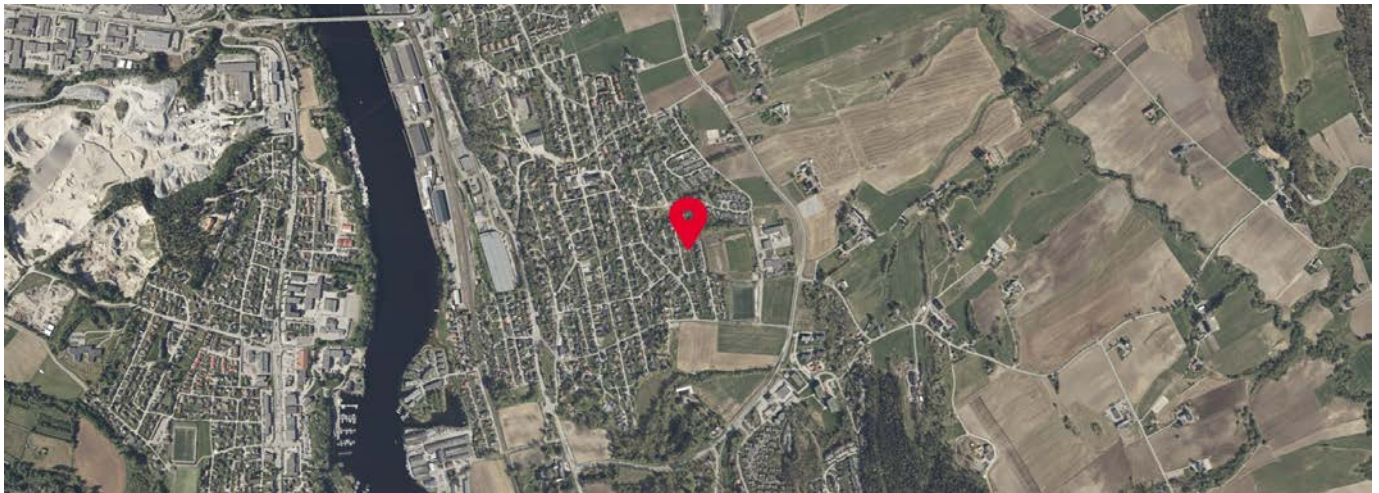
0%

43%

- Borgestad
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Kleppens veg 8
3711 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre