

The image shows a rooftop terrace during the 'blue hour' of sunset. The sky is a mix of deep blue and soft pink. In the background, a city with lights is visible, along with distant hills. The terrace floor is made of dark wooden planks. On the left, there is a stainless steel gas grill on a stand. A glass railing with metal posts runs across the middle of the terrace. Two large, glowing, woven lanterns are placed on the floor. In the foreground, there are two lit candles in dark metal holders and a small potted plant with long green leaves.

**aktiv.**

Borgelia 29, 3711 SKIEN

**En meget innbydende 3-roms  
selveierleil. over to etasjer med  
panoramautsikt fra 32 kvm  
terrasse! El-billading i carport.**



Eiendomsmegler

## Rose Mari Røstberg

**Mobil** 988 32 782

**E-post** rose.rostberg@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 91 090,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 691 090,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 800,-  
**Selger:** Even skyer

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 122/136 kvm  
**Tomtstr.:** 80.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 177  
**Oppdragsnr.:** 1317250096

# Velkommen til Borgelia 29 -Ditt neste hjem?

Borgelia 29 ligger i et rolig og familievennlig boligområde i Borgeåsen, et av Skiens mest etablerte og populære boområder. Her bor du med kort vei til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte natur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Leiligheten ligger høyt og fritt og er en del av Borgelia velforening. Særdeles innbydende og delikat leilighet over to etasjer. I øvrig etasje er det store panoramavinduer mot vest som gir en fantastisk utsikt og deilige lysforhold. I tillegg er det utgang til en stor, usjenert terrasse på 32 kvm hvor solen kan nytes fra morgen til sent på kveld.

Inneholder:

2. etasje: Entré, garderobe, gang, to soverom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad og wc-rom.

1. etasje: Kjøkken og stue/spisestue. Terrasse på 32 kvm.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Nabolagsprofil .....    | 48 |
| Budskjema .....         | 91 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 122 m<sup>2</sup>

BRA - e: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 136 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup> Entré, garderobe, gang, to soverom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad og wc-rom.

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod og carport.

2. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Kjøkken og stue/spisestue.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m<sup>2</sup> Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten 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.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 5mm gjennom leiligheten. Dette er innenfor toleransekravene iht. Norsk Standard og gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunkt.

### ROMHØYDE:

1. etasje: 2,31m i kjellerstue, 2,32m i bod, 2,34m på bad, 2,38m i gang, 2,39m på begge soverom og wc-rom, 2,4m på vaskerom, 2,42m i entré,

2. etasje: 2,36m i alle rom.

### Tomtetype

Festet

**Tomtestørrelse**

80.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Festetomt på 80,2 kvm.

Borgelia har skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, gjerder og blomsterbed. Asfaltert adkomst til leiligheten med trappeløp. Bilen parkeres i carport før man går opp felles trapp til leiligheten med egen inngang. Inngang er delvis overbygget og det er mulig å sette frokostgruppe eller beplante med egne blomster.

Leiligheten er tilknyttet Borgelia velforening som har til felles mål å holde området forsvarlig vedlikeholdt.

**Årlig festeavgift**

Kr 4 800

**Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.01.1976.

Grunneier for eiendommen er Kevin Christoffer Lindøe. Årlig festeavgift er kr. 4 800,- pr. 2024. Neste regulering for festeavgiften er i 2026. Vanlig praksis er regulering hvert 10. år.

Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagt festekontrakt.

**Fstekontrakt datert**

01.01.1976.

**Beliggenhet**

Borgelia ligger i et rolig og familievennlig boligområde i Borgeåsen, et av Skiens mest etablerte og populære boområder. Her bor du med kort vei til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har flotte natur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

For barnefamilier er området spesielt godt tilrettelagt, med gang- og sykkelavstand til barnehager og flere skoler i nærområdet. Like i nærheten finner du dagligvarebutikker og servicetilbud ved eksempelvis Hovengasenteret eller Borgeåsen senter, slik at hverdagen blir enkel og praktisk.

Fra Borgelia tar det kun en kort kjøretur eller busstur inn til Skien eller Porsgrunn sentrum, hvor du har et rikt utvalg av kulturtilbud, shopping, restauranter og kafeer.

For den aktive finnes gode treningsmuligheter i nærheten, blant annet friidrettsanlegg, idrettshaller og fotballbaner. Området er også kjent for sine flotte turområder, med skogsstier og lysløyper som inviterer til både joggeturer, søndagsturer og skiturer om vinteren.

Borgelia gir med andre ord en balansert kombinasjon av nærhet til byliv, praktiske hverdagsfasiliteter og naturens ro – et trygt og trivelig sted å bo for både små og store.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Bygget står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med fasadeplater og liggende dobbelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Buerflata barnehage (1-5 år) 7 min - 75 barn 0.6 km
- Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 12 min - 3 barn 1.1 km
- Borgestad barnehage (1-5 år) 18 min - 63 barn 1.7 km

Skoler:

- Enggrav skole (1-10 kl.) 12 min, 16 elever, 3 klasser 1.1 km
- Buer skole (1-7 kl.) 13 min, 258 elever, 14 klasser 1.2 km
- Porsgrunn videregående skole 8 min, 1100 elever 3.2 km
- Skogmo videregående skole 8 min, 900 elever, 40 klasser 3.9 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.skien.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Siljan kommune.

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.

### **Offentlig kommunikasjon**

Nærmeste buss: Breidablikkvegen ca. 3 min å gå - Linje P4, P5 0.2 km

Forøvrig er det gode bussforbindelser langs hovedveien ca. 7-8 min å gå fra leiligheten.

Nærmeste tog: Porsgrunn stasjon ca. 7 min i kjøreavstand - Linje RE11, RX11, R55 2.8 km

Nærmeste flyplass: Sandefjord lufthavn Torp ca. 41 min i kjøreavstand.

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten 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.

Det ble fremlagt originale plantegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av tegningene at sportsbod er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen. I 2. etasje er veggene til soverom revet for å utvide stue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav.

Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Følgende har fått TG2 og TG 3:

TG2:

- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Ukjent alder på overflatene.

Konsekvens: Usikkerhet om teknisk levetid og skjulte feil.

Tiltak: Være oppmerksom på mulig behov for oppgradering eller renovering på sikt.

- 1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens: Fare for at vann blir stående på gulvet, økt risiko for fuktskader.

Tiltak: Følge med på forholdet og vurdere utbedring ved oppgradering av badet.

#### - 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent alder på membran. Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens: Fare for fukt i konstruksjonen og risiko for skjulte skader.

Tiltak: Fornye tettedetaljer, samt vurdere utskiftning av membran på sikt.

#### - 1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Merknad: Manglende beskyttelse i underkant av gipsplater på vaskerom.

Konsekvens: Fare for fuktoppsug, misfarging og skade på platene.

Tiltak: Etablere fuktsikker avslutning eller annen beskyttelse i underkant.

#### - 1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig belegg under klemring samt usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjon.

Tiltak: Fornye tettedetaljer ved rørgjennomføringer og utbedre tetting ved sluket/bytte belegget.

#### - 2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Manglende komfyrvakt.

Konsekvens: Økt brannrisiko ved bruk av platetopp.

Tiltak: Ettermontere komfyrvakt for å tilfredsstille krav og bedre brannsikkerheten.

#### - 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Terrassebord har slått seg.

Konsekvens: Ujevn overflate og mulig snublefare.

Tiltak: Etterstramme eller skifte ut terrassebord ved behov.

#### - 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann- og avløpsrør passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.

Tiltak: Utskiftning av vann- og avløpsrør.

#### - 6.3 Ventilasjon

Merknad: Mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Mangler luftespalte under dørbord til bad.

Konsekvens: Redusert luftgjennomstrømning, dårligere ventilasjon, risiko for fukt og mugg.

Tiltak: Etablere luftespalte eller annen løsning for tilluft til bad.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for mer utfyllende informasjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæring i salgsoppgave for mer utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje fra bakkeplan og inneholder:

2. etasje: Entré, garderobe, gang, to soverom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad og wc-rom.

1. etasje: Kjøkken og stue/spisestue. Deilig terrasse på hele 32. Sportsbod rett ved inngangsparti på 2 kvm.

Carport i felles anlegg medfølger.

## **Standard**

Leiligheten ligger høyt og fritt på Borgeåsen og er en del av Borgelia velforening.

Mellom 2017-2019 ble store deler av leiligheten pusset opp og fremstår idag som en særdeles innbydende og delikat leilighet over to etasjer. I øvrig etasje er det store panoramavinduer mot vest som gir en fantastisk utsikt og deilige lysforhold. I tillegg er det utgang til en stor, usjenert terrasse på 32 kvm hvor solen kan nytes fra morgen til sent på kveld.

Fra overbygget inngangsparti med utvendig sportsbod er det inngang til vindfang, som videre har tilgang til et romslig garderoberom med plass til alt av yttertøy og sko.

Videre fra vindfanget er det romslig hall med åpen TV-stue. Innenfor dette er det stor bod med oppbevaringsplass i hylleseksjoner. Det er lagt en pen laminat på gulv i alle oppholdsrom foruten bad og vaskerom.

Videre har etasjen et pent og helfliset bad med baderomsinnredning fra 2019. Eier har nylig satt inn glassert dusjnisje, blandebatteri og dusjarmatur med sorte detaljer.

Separat toalettrom med wc og servant har malt tapet på vegger og laminat på gulv.

Ved siden av toalett er det vaskerom med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, plass til tørketrommel og godt med oppbevaringsplass for øvrig.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har plass til dobbelseng og ekstra garderobeløsning i delen av rommet som videre har direkte adkomst til baderommet. Soverom 2 har plass til sengeløsning og garderobeskap.

Trappen fra hallen tar deg opp til øvrig etasje med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.

Hele rommet har en luftig og deilig atmosfære hvor man har vinduer i både nord- og vestlig retning som gir et behagelig lysinnslipp. Vindu på nordsiden er skiftet i 2021.

Vinduer mot vest har takhøyde slik at man får mest mulig utsikt og lys inn i rommet, samt en stor verandadør. Det er montert utvendig elektrisk markise. Rommet har laminat på gulv og slette malte vegger. På den sørlige veggen er det bygget inn en integrert hylleløsning med underskap.

Pen kjøkkeninnredning fra Designa ble byttet i 2017 med integrerte hvitevarer fra Miele. De slette frontene uten håndtak gir et stramt og moderne uttrykk, og store skuffer og skap gir mye oppbevaringsplass. Laminert, hvit benkeplate mykner opp overgangen mot de lyse veggene. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og

kombinert kjøøl/frys, samt ventilator.

Terrassen er på hele 32 kvm og fikk i 2021 ny asfaltapp/tettesjikt og ny terrassedekke. Rekkverk er i glass og stål slik at man tar vare på utsikten. Redskapsbod i hjørne av terrassen har plass til eksempelvis puter og utstyr.

GULV:

1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Parkett i alle rom.

VEGGER:

1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Tak-ess i alle rom.

### **Innbo og løsøre**

Panelovner i leiligheten medfølger ikke.

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2021- Byttet vinduer på nordsiden.

2021- Ny asfaltapp/tettesjiktet på altan, samt nytt terrassedekke.

2022- Skiftet stoppekran.

2022- Skiftet toalett.

2023- Vasket, malt og etterfestet fasadeplatene på nordsiden.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser om månedlig kostnad for internett på kr. 829,-.

Tv og internett bekostes av eiere og er ikke inkludert i kostnader til Borgelia velforening.

### **Parkering**

Leiligheten kan benytte tildelt plass i carport og benytte felles parkering. Det er montert elbil lader i carport.

Carportanlegget og gjesteparkering er bygget/opparbeidet på gnr. 75, bnr. 15 hvor Kevin Christoffer Lindøe er hjemmelshaver.

### **Diverse**

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmekabler på bad.

Panelovn i stue, wc-rom og gang.

### **Info strømforbruk**

Informasjon om strømforbruk i 2024/2025:

Strømforbruk pr. 15.09.2025: 8 782 kWh

Strømforbruk hele 2024: 12 157 kWh

Strømforbruk i vinter 2024 lå på ca. 1070-1315kWh

Strømforbruk i sommer 2025 lå på ca. 573-663 kWh

Det gjøres oppmerksom på at strømforbruk er individuelt og at denne informasjonen bare skal gi en indikasjon på hva som kan forventes av årlig strømforbruk for denne type leilighet.

### **Energikarakter**

F

### **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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 600 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 17 551

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, tilsynsgebyr, feietilsyn og vann- og avløp.

### **Formuesverdi primær**

Kr 760 800

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 043 200

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Årlig velavgift**

Kr 12 000

### **Velforening**

Boligen er tilknyttet Borgelia velforening.

Det innbetales en årlig avgift p.t. kr 12.000,- (fordeles over 2 terminer - vår og høst). Dette inkluderer drift og vedlikehold av fellesområdene som internveier, lekeplasser, blomsterbed, carporter etc.

Man kan opparbeide årlig bonus på kr 1200 (6 timer pr år) ved å jobbe dugnad på

fellesområde. Det er tillatt med hund og katt såfremt man rydder opp etter seg.

Det betales en årlig husforsikring på kr. 5714,-

#### **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.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Borgelia velforening

### **Organisasjonsnummer**

918701591

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Grenland Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 75, bruksnummer 177 i Skien kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende tinglyste heftelser og rettigheter for leiligheten:

Heftelser.

1977/6099-3/101 05.05.1977 URÅDIGHET

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA  
HJEMMELSHAVER/UTLEIER.

- Ved salg av leiligheter i Borgelia må bortfester Kevin Christoffer Lindøe samtykke til overdragelsen via hjemmelsdokument.

1977/6099-4/101 05.05.1977 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 116  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Til opplysning foreligger det tinglyste utleggsforretninger på selve tomten som bortfester eier. En utleggsforretning er en juridisk prosess der en kreditor får en dom eller et annet tvangsgrunnlag for å kreve inn pengene de har krav på. Målet er å sikre at kreditorer får betalt det de har krav på. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke påvirker festeavtalen til tomten for den som bor i boligen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 21.04.1981. Attesten gjelder terrassehus.  
Det foreligger brukstillatelse datert 19.11.1976. Tillatelsen gjelder terrassehus.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (vedtaksdato 2.5.2024)

er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

I reguleringsplan med Plan-ID 4003 394 "Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - nordre del" vedtaksdato 25.4.1978 vises eiendommen som regulert til boliger.

Det er ingen kjente offentlige planer som berører eiendommen utover ovennevnte.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 600 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

91 090 (Omkostninger totalt)

101 990 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 790 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 691 090 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 701 990 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 704 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 91 090

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Utlegg fotograf kveldsbilder

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

3 000 Utlegg fotograf kveldsbilder

10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 900

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

### **Ansvarlig megler**

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

### **Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

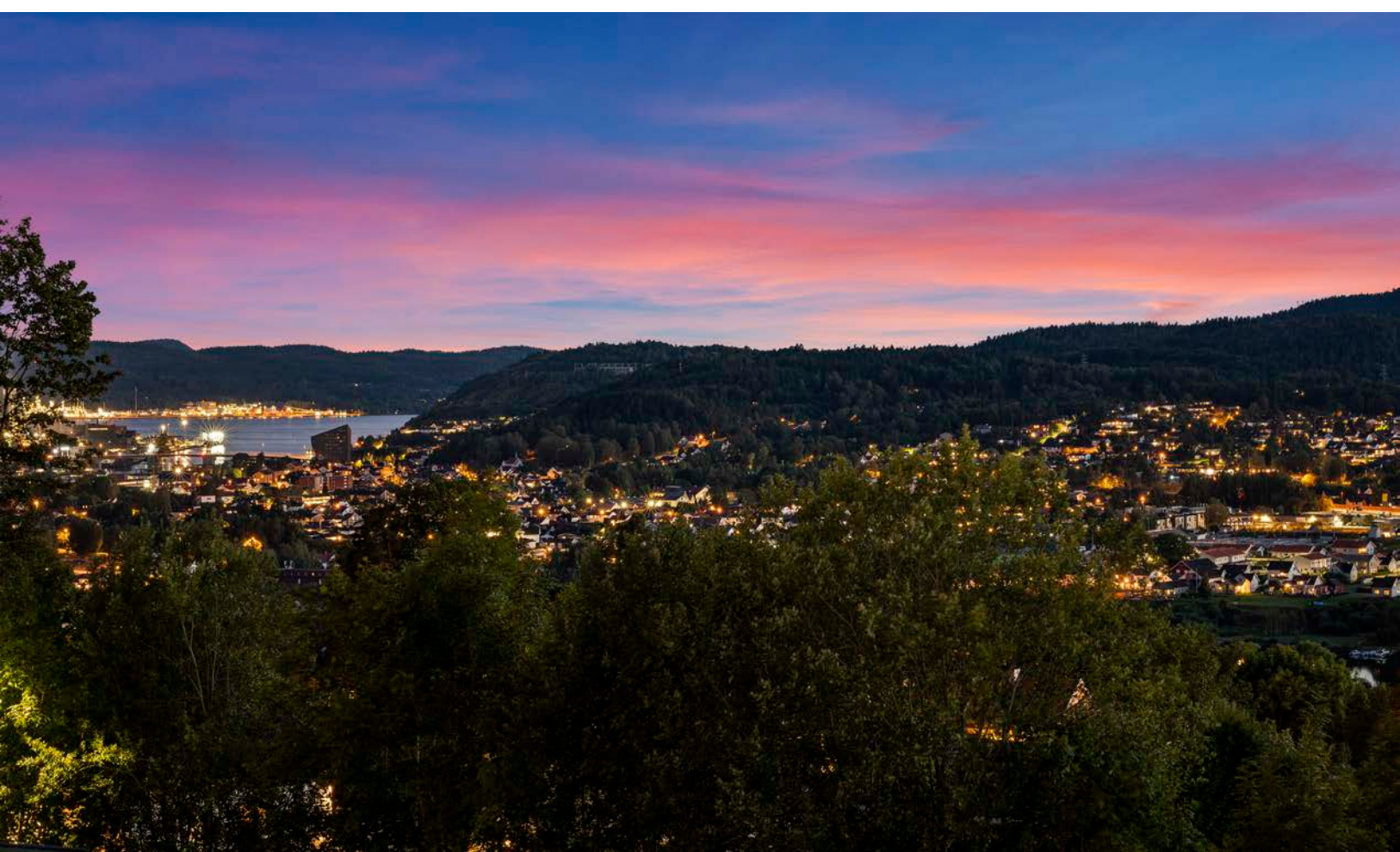
### **Salgsoppgavedato**

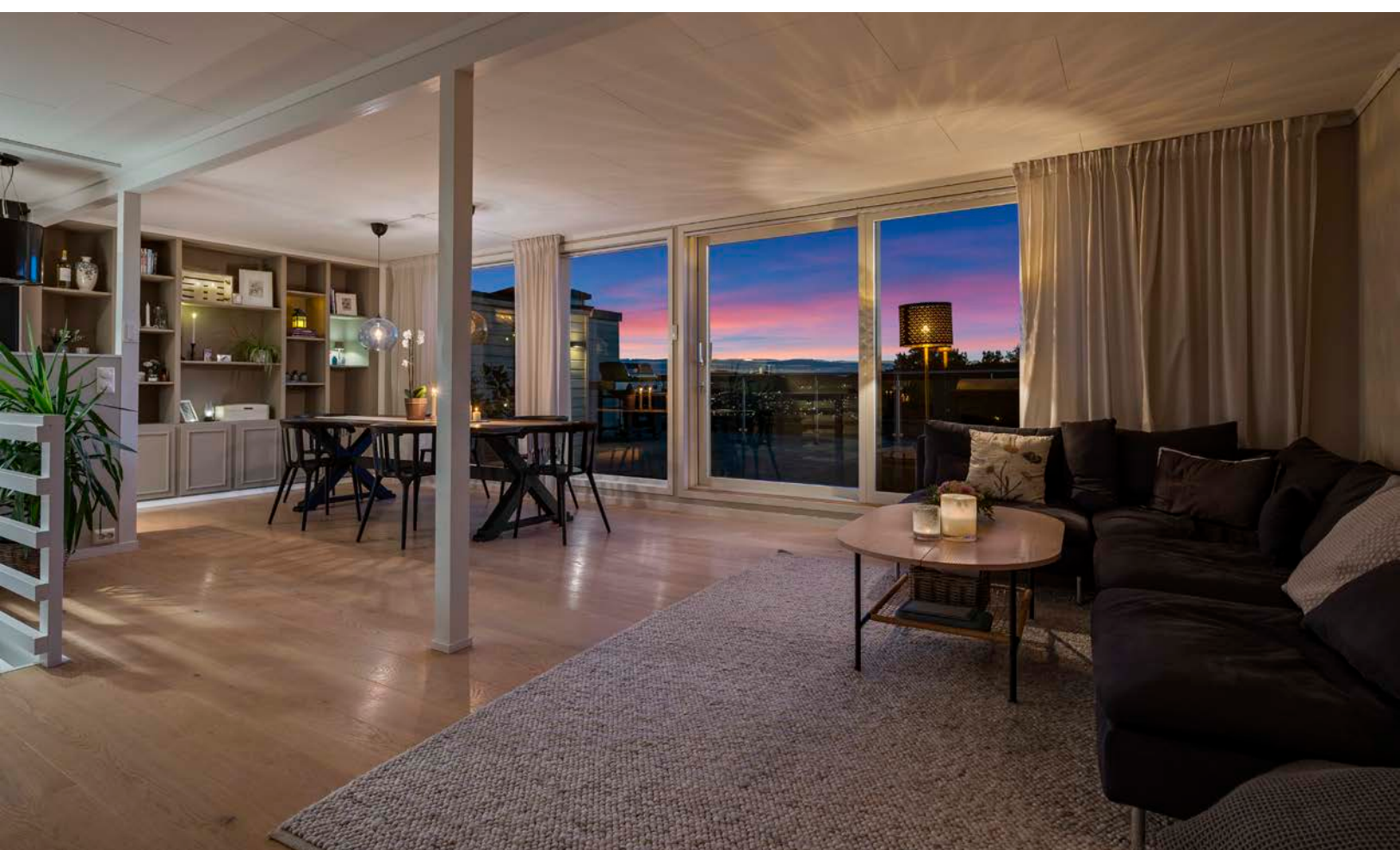
16.09.2025

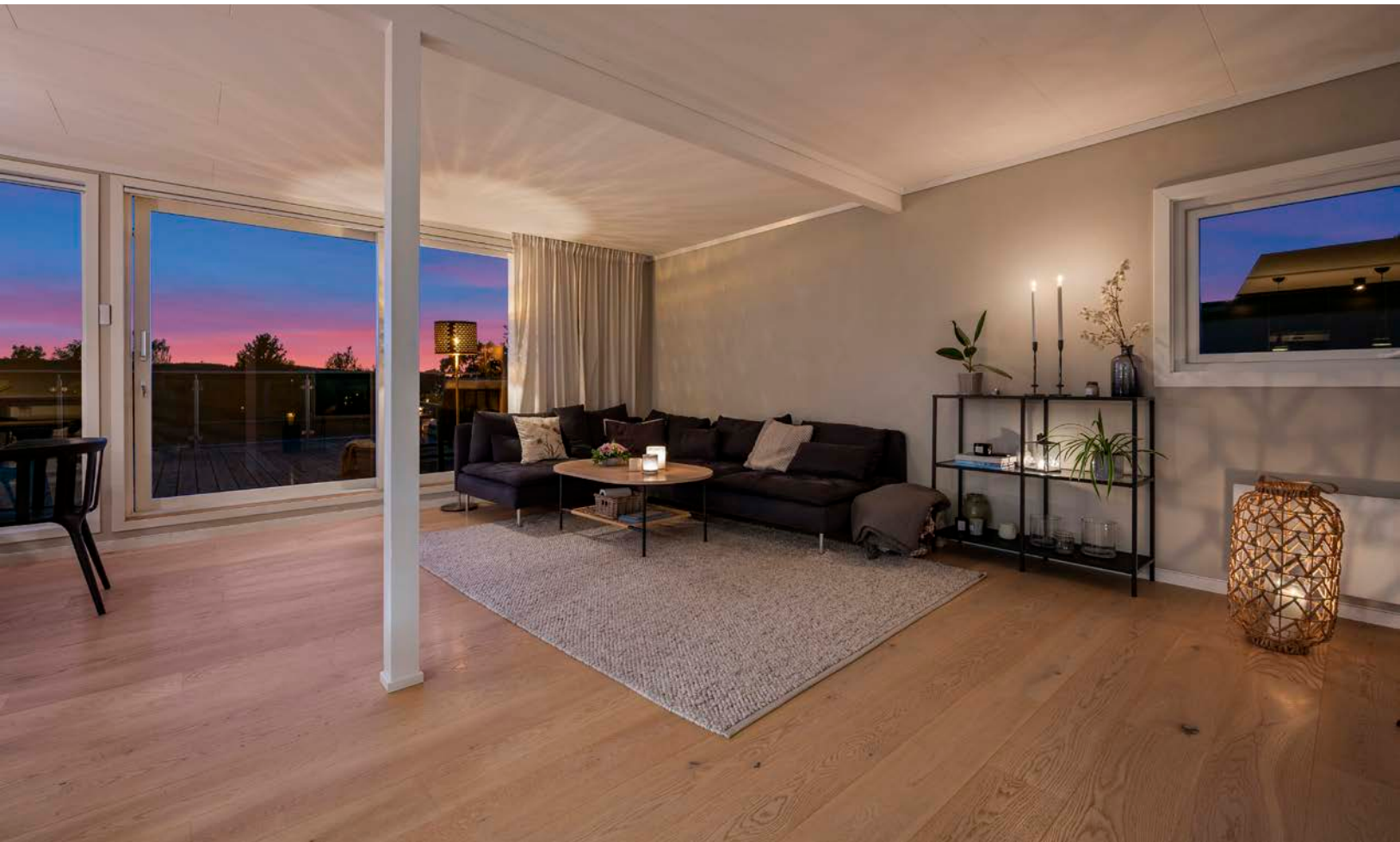










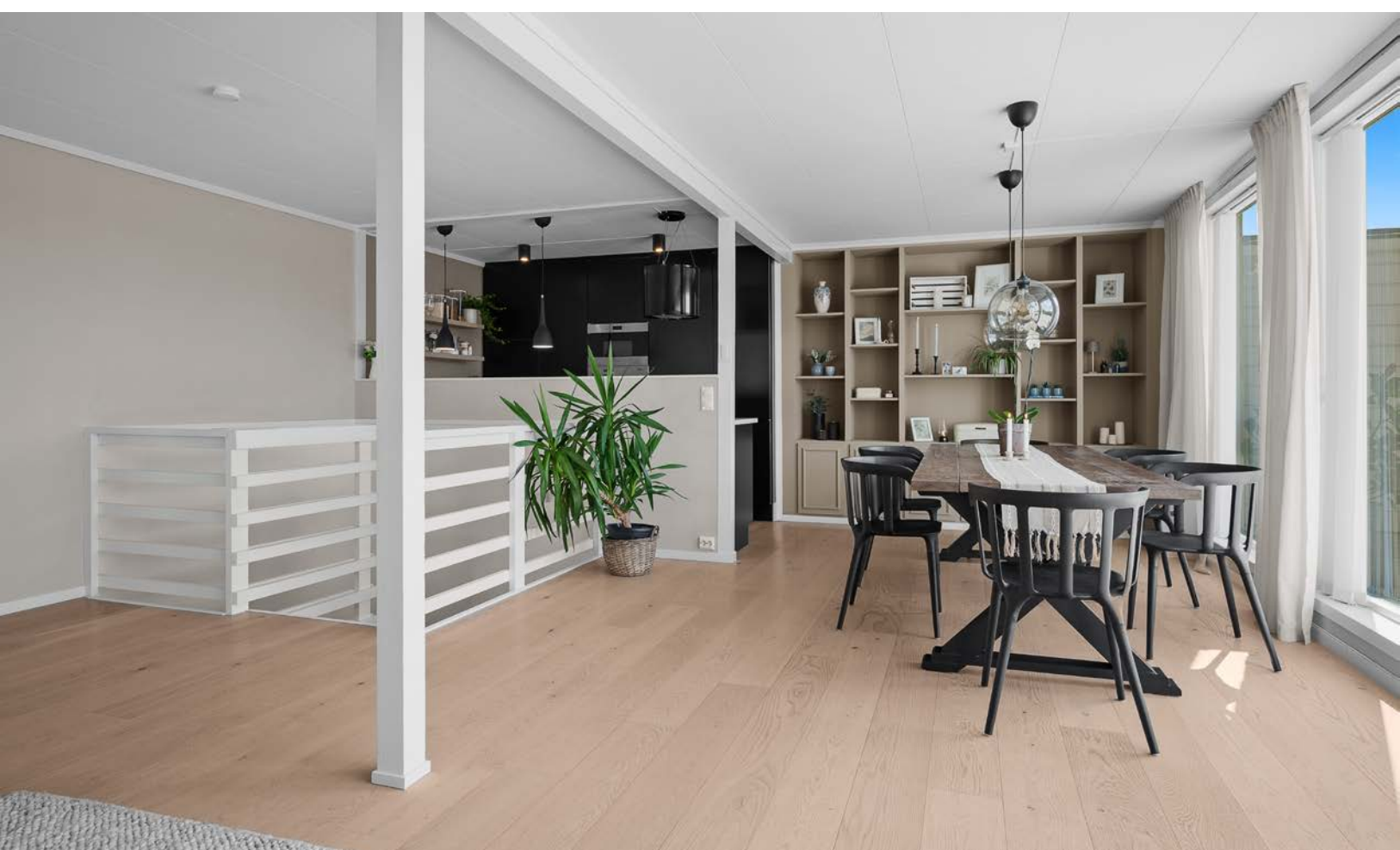






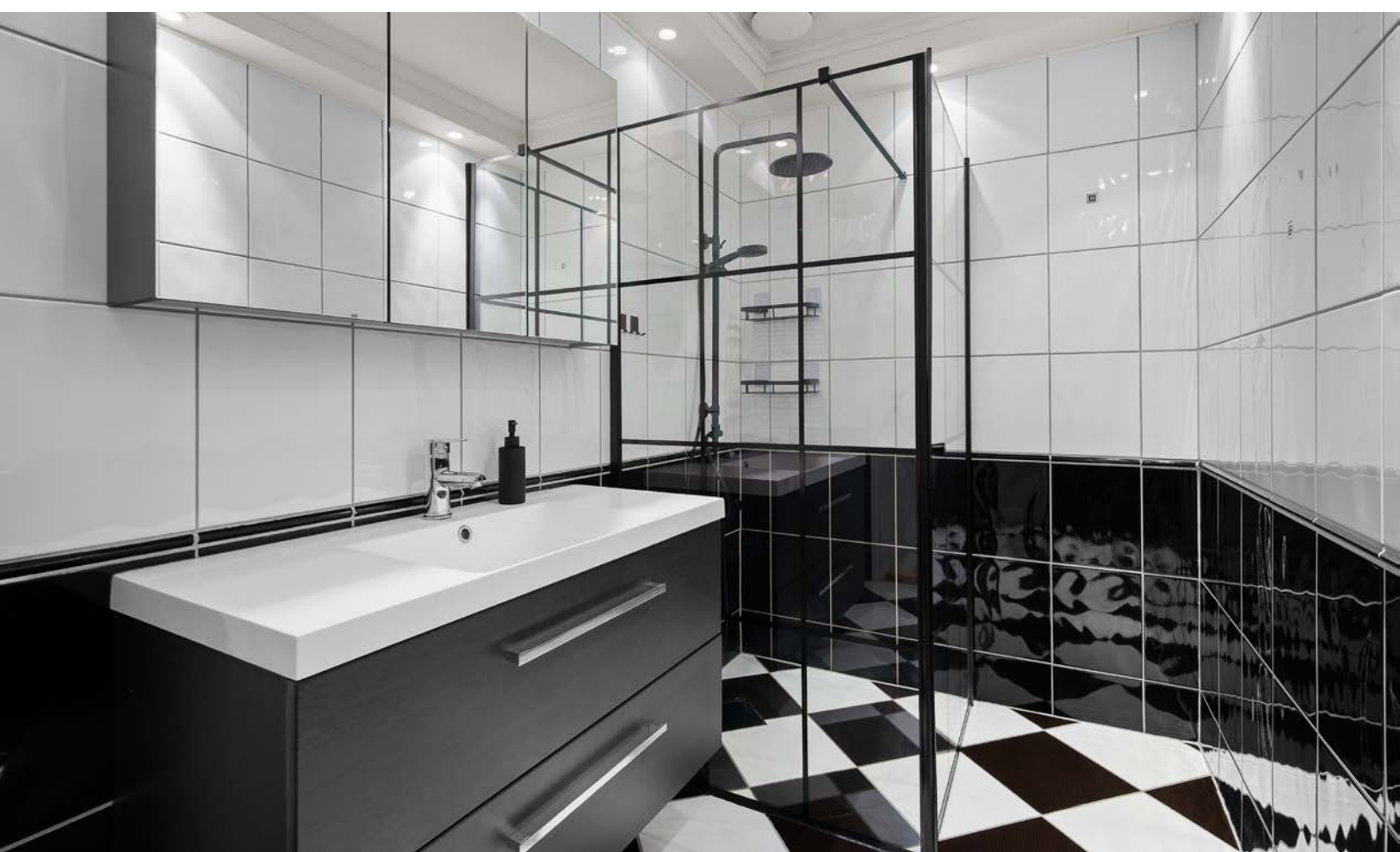


































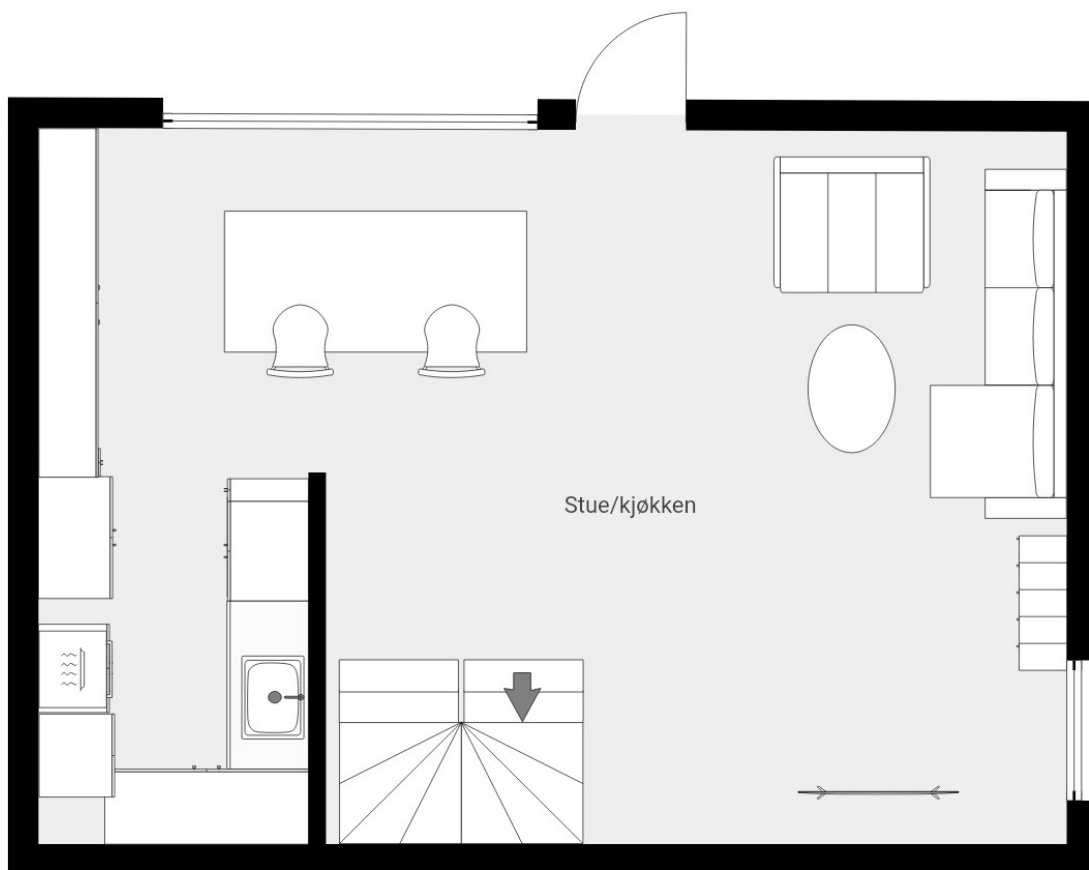






Plantegningen er utarbeidet av Sørø Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Nabolagsprofil

Borgelia 29 - Nabolaget Borgåsen/Ris - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Breidablikkvegen<br>Linje P4, P5           | 3 min<br>0.2 km |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 7 min<br>2.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 41 min          |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Enggrav skole (1-10 kl.)<br>16 elever, 3 klasser    | 12 min<br>1.1 km |
| Buer skole (1-7 kl.)<br>258 elever, 14 klasser      | 13 min<br>1.2 km |
| Porsgrunn videregående skole<br>1100 elever         | 8 min<br>3.2 km  |
| Skogmo videregående skole<br>900 elever, 40 klasser | 8 min<br>3.9 km  |

«Nærhet til skog og mark. Ingen trafikkstøy. Veletablert»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

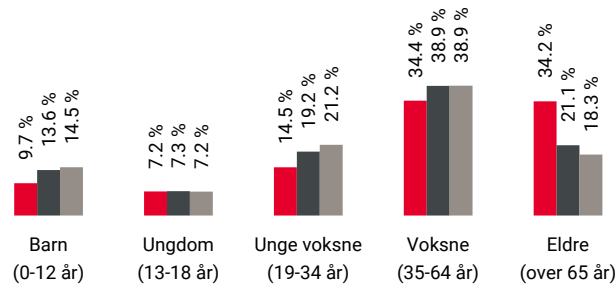
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Borgåsen/Ris    | 1 472     | 746           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Buerflata barnehage (1-5 år)<br>75 barn       | 7 min<br>0.6 km  |
| Enggrav skole og barnehage (5-5 år)<br>3 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Borgestad barnehage (1-5 år)<br>63 barn       | 18 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Borgåsen<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>0.5 km  |
| Meny Hovenga<br>PostNord                       | 17 min<br>1.5 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Trafikk

Lite trafikk 96/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100

## Sport

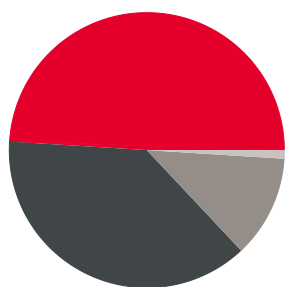
⚽ Lundejordet ballplass 13 min 🚶  
Ballspill 1 km

⚽ Borgs bane 12 min 🚶  
Ballspill, fotball 1.1 km

🚲 SATS Express Porsgrunn 7 min 🚗

🚲 Sats Ekspress Porsgrunn 7 min 🚗

## Boligmasse



■ 49% enebolig  
■ 38% rekkehus  
■ 12% blokk  
■ 1% annet

«Det beste og fineste stedet man kan bo i Skien. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

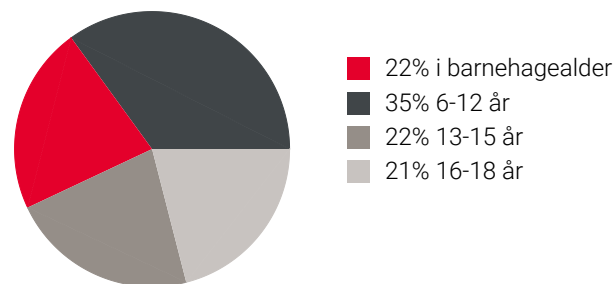


## Varer/Tjenester

📦 Hovenga Senteret 18 min 🚶

📦 Vitusapotek Borgeåsen 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

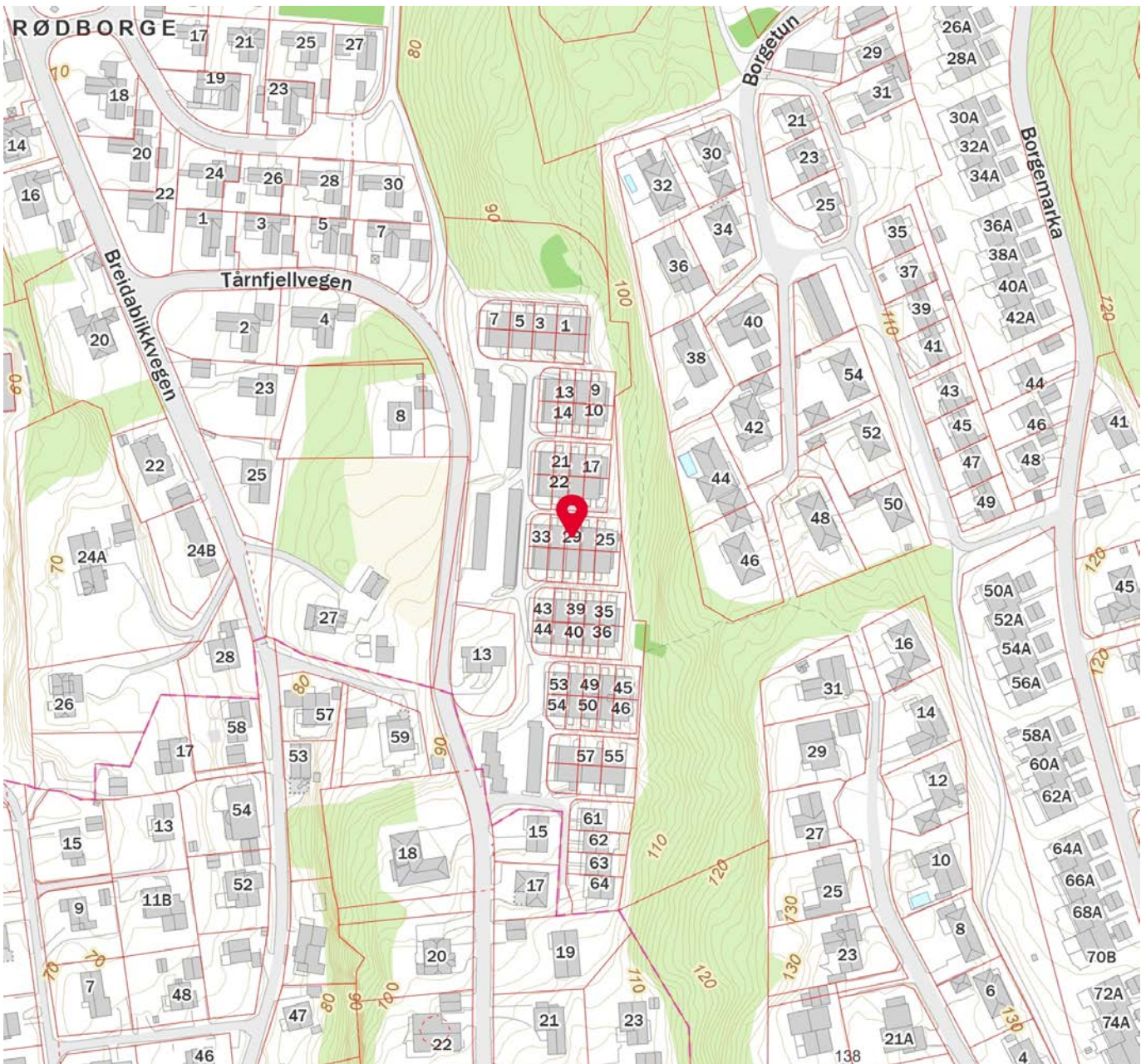
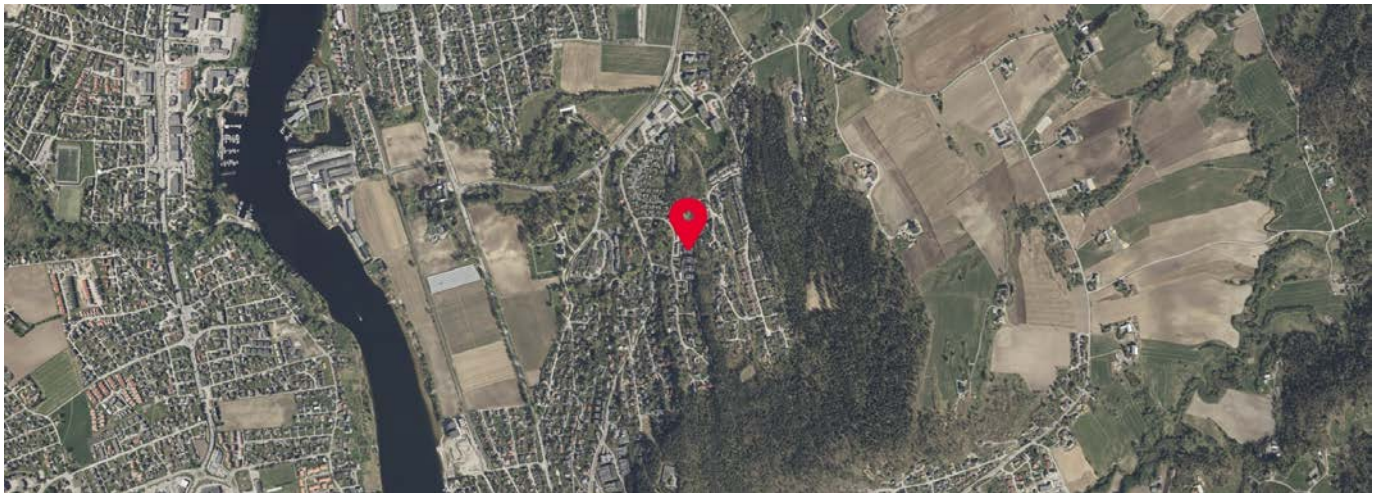


0% 47%

■ Borgåsen/Ris  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

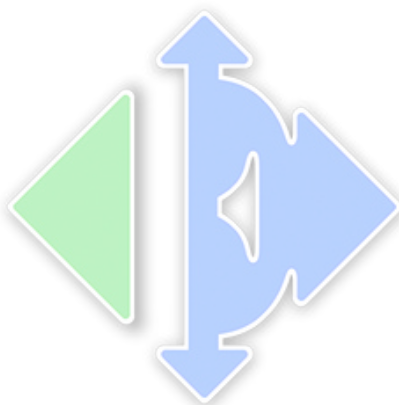
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 42% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 11% | 4%    |



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

# Vedlegg

Selveierleilighet  
Borgelia 29  
3711 Skien



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 9 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 14/09/2025

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 takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:75, Bnr: 177 |
| Hjemmelshaver:  | Even skyer       |
| Seksjonsnummer: | -                |
| Festenummer:    | -                |
| Andelsnummer:   | -                |
| Byggeår:        | 1976             |
| Tomt:           | 80 m²            |
| Kommune:        | SKIEN            |

## BEFARINGEN:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Hjemmelshavere.          |
| Befaringsdato:      | 22.08.2025               |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter og Tramex ME5 |
| Vann:               | OFFENTLIG                |
| Avløp:              | OFFENTLIG                |
| Adkomst:            | OFFENTLIG                |

## OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, gjerder og blomsterbed. Asfaltert adkomst til leiligheten.

## OM BYGGEMETODEN:

Bygget står på støpt fundament mot grunn.  
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med fasadeplater og liggende dobbelfalset kledning.  
Etasjeskille av bjelkelag i tre.  
Flatt tak av trekonstruksjoner, antatt tekket med takpapp.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten 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:**

Varmekabler på bad.

Panelovn i stue, wc-rom og gang.

**ROMHØYDE:**

1. etasje: 2,31m i kjellerstue, 2,32m i bod, 2,34m på bad, 2,38m i gang, 2,39m på begge soverom og wc-rom, 2,4m på vaskerom, 2,42m i entré,

2. etasje: 2,36m i alle rom.

**PARKERING:**

Leiligheten kan benytte tildelt plass i carport og benytte felles parkering. Det er montert elbil lader i carport.

**FELLESAREAL:**

Utvendige elementer og fellesarealer ligger under Sameiets ansvar og er derfor utelatt fra denne rapporten.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

1. etasje: Flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.

2. etasje: Pakrett i alle rom.

**VEGGER:**

1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

**TAK/HIMLING:**

1. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

2. etasje: Tak-ess i alle rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Hjemmelshaver opplyser om:

2021- Byttet vinduer på nordsiden.

2021- Ny asfaltpapp/tettesjiktet på altan, samt nytt terrassedekke.

2022- Skiftet stoppekran.

2022- Skiftet toalett.

2023- Vasket, malt og etterfestet fasadeplatene på nordsiden.

**FELLESKOSTNADER:**

Se prospekt.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|--------|-------|-------|-------|----------|----------|
| 1. etasje   | 73 m2  |       |       |       | 66 m2    | 7 m2     |
| 2. etasje   | 49 m2  |       |       | 32 m2 | 49 m2    | 0 m2     |
| Bod         |        | 2 m2  |       |       |          | 2 m2     |
| Carport     |        | 12 m2 |       |       |          | 12 m2    |
| SUM BYGNING | 122 m2 | 14 m2 |       | 32 m2 | 115 m2   | 21 m2    |
| SUM BRA     | 136 m2 |       |       |       |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

1. etasje: Entré, garderobe, gang, to soverom, kjellerstue, bod, vaskerom, bad og wc-rom.
2. etasje: Kjøkken og stue/spisestue.

**BRA-e:**

Bod og carport.

**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.

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

-

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten 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.

## ANDRE MERKNADER:

-

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Even Skyer.

## BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.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](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

14/09/2025

Kenneth Sørø Olsen

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2 1.1.1 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 ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

- Dusjhjørnet med glassvegg.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det er imidlertid ukjent når badet sist ble oppgradert eller renoveret, noe som gjør det vanskelig å vurdere den tekniske levetiden. Manglende dokumentasjon og alder kan derfor innebære en usikkerhet knyttet til skjulte feil eller slitasje. Det anbefales å være oppmerksom på at badet kan ha behov for oppgradering på kort eller lengre sikt, selv om det fremstår uten synlige skader i dag.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på badet.

**Merknader:****TG 2 1.1.2 Overflate gulv**

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 13mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20 mm fall over denne lengden. Alderen på badet er ukjent, og det vurderes derfor etter dagens forskrifter. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten synlige tegn til skader eller svekkelser. Manglende fall kan medføre at vann blir liggende på gulvet over tid, noe som øker risikoen for fuktskader. Det anbefales å følge med på forholdet, og utbedring bør vurderes ved en eventuell oppgradering av badet.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

**Merknader:****TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk**

Membranen er fra ukjent.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise nevneverdige fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Dette innebærer en fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen over tid og gi skjulte skader. Det anbefales å fornye tettedetaljene for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. På sikt bør man også være oppmerksom på at membranen kan ha behov for utskiftning grunnet ukjent alder og usikkerhet.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran samt tettedetaljer rundt rørgjennomføringene er ikke tilstrekkelige.

**Merknader:** Forventet levetid på membran er 20 år.

## 1.2 Vaskerom

### TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte gipsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

Utslagskum med to 1-greps blandedbatterier og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.

- Varmtvannsbereder.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker med behov for tiltak. Det ble observert at gipsplatene på vaskerommet mangler nødvendig beskyttelse i underkant. Dette gjør konstruksjonen mer sårbar for fuktpåvirkning, spesielt ved eventuell vannsprut eller lekkasje. Over tid kan dette føre til oppsuging av fukt i platene, som igjen kan gi misfarging, oppsvelling eller skader. Det anbefales å etablere aluminiumslist eller tilstrekkelig tettesjikt for å redusere risikoen for skader.

TG2 vurderes da vaskerommet har passert forventet levetid og manglende beskyttelse på veggplatene.

**Merknader:**

### TG 1 1.2.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres fall på 36mm over en lengde på ca. 2,1m. Det bemerkes at dette er godt nok fall over denne lengden.

#### Merknader:

##### TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976  
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.  
 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. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår, 1976.  
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring. Dette gir usikkerhet rundt tettheten i sluket, noe som kan øke risikoen for lekkasjer over tid. I tillegg ble det observert usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer. Disse forholdene kan medføre fare for fuktinntrengning i konstruksjonen og gi skjulte skader dersom vann trenger inn. Det anbefales å fornye tettedetaljene ved rørgjennomføringene, samt å utbedre tettingen ved sluket for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fukt.  
 Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinyl er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det var ikke mulig å bore hull eller måle fukt fra tilstøtende rom for våtsonen, da våtsonen er vendt mot grunn og er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring, usikre tettedetaljer rundt vannrør og belegget har passert forventet levetid.

**Merknader:** Forventet levetid på vinylbelegg er 25 år.



## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette malte overflater på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte med kullfilter i overskap, integrert stekeovn, mikro kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det bemerkes imidlertid at det mangler komfyrvakt. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann dersom platetopp blir stående uten tilsyn. Det bør ettermonteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende krav og ivareta brann sikkerheten.

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

#### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

#### Merknader:

## 4. Vinduer og ytterdører

### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2021 og 2017.

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

Ytterdør med 2-lags energiglass og ramme av tre.

Skyvedør med 2-lags energiglass, produsert i 2017.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

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

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt altan på 32 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble imidlertid observert at flere terrassebord har slått seg, noe som kan gi ujevnheter i overflaten og øke risikoen for snublefare. For å opprettholde god funksjon og sikkerhet anbefales det at terrassebordene etterstrammes eller eventuelt skiftes ut ved behov.

TG2 vurderes grunnet terrassebord har slått seg.

**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.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Ved befaring ble det ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til skader på vann- og avløpsrørene. Likevel bør det bemerkes at slike rør har en begrenset teknisk levetid, og dagens anlegg anses å passere forventet levetid i nærmeste fremtid. Selv om det ikke er registrert svekkelser nå, innebærer dette en økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer fremover. Det anbefales å planlegge utskifting av rørene for å redusere risikoen for uforutsette skader.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør passerer forventet levetid.

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

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på vaskerom og er lekkasjesikret med sluk i gulv.

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.

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1976

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og naturlig avtrekk på bad og vaskerom, samt det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Mekanisk avtrekk med kullfilter gir utilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende ikke forskriftskrav til luftutskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid. Naturlig ventilerings på våtrom kan gi varierende ventilasjonsforhold, spesielt ved lav luftutskifting i våtrom, noe som øker risikoen for fuktbelastning og dårlig luftkvalitet. Det bør påregnes installasjon av mekanisk avtrekk i våtrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende luftespalte tilknyttet badet kan begrense luftgjennomstrømmingen og gi dårligere ventilasjonseffekt. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid føre til opphopning av fukt, dårlig luftkvalitet og økt risiko for muggdannelse. Det anbefales å etablere luftespalte eller annen løsning for tilluft til badet, slik at ventilasjonen fungerer etter hensikt. Tilluft til leiligheten via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk med kullfilter, naturlig avtrekk på bad og vaskerom, samt manglende tilluft til bad.

**Merknader:**

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 13 kurser, hvor oversikten beskriver 11.

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

Hjemmelshaver opplyser at sikringen på badet utløses ved bruk av hårføner. Dette tyder på at kursen har lav kapasitet, trolig grunnet lav ampere.

---

**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 i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

## Tilleggsopplysninger:

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

Det ble fremlagt originale plantegninger og ferdigattest av leiligheten. Det fremgår av tegningene at sportsbod er innredet og tatt i bruk som kjellerstue. Bruksendringen er søknadspliktig til kommunen. I 2. etasje er veggene til soverom revet for å utvide stue. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

## 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Merknad: Ukjent alder på overflatene.

Konsekvens: Usikkerhet om teknisk levetid og skjulte feil.

Tiltak: Vær oppmerksom på mulig behov for oppgradering eller renovering på sikt.

## 1.1.2 Bad Overflate gulv

Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens: Fare for at vann blir stående på gulvet, økt risiko for fuktskader.

Tiltak: Følge med på forholdet og vurdere utbedring ved oppgradering av badet.

## 1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

Merknad: Ukjent alder på membran. Usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens: Fare for fukt i konstruksjonen og risiko for skjulte skader.

Tiltak: Fornye tettedetaljer, samt vurdere utskiftning av membran på sikt.

## 1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

Merknad: Manglende beskyttelse i underkant av gipsplater på vaskerom.

Konsekvens: Fare for fuktoppsug, misfarging og skade på plater.

Tiltak: Etablere fuktsikker avslutning eller annen beskyttelse i underkant.

## 1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjikt og sluk

Merknad: Ingen synlig belegg under klemring samt usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.  
Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjon.  
Tiltak: Fornye tettedetaljer ved rørgjennomføringer og utbedre tetting ved sluket/bytte belegget.

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

Merknad: Manglende komfyrvakt.  
Konsekvens: Økt brannrisiko ved bruk av platetopp.  
Tiltak: Ettermontere komfyrvakt for å tilfredsstille krav og bedre brannsikkerheten.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Terrassebord har slått seg.  
Konsekvens: Ujevn overflate og mulig snublefare.  
Tiltak: Etterstramme eller skifte ut terrassebord ved behov.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann- og avløpsrør passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.  
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.  
Tiltak: Utskiftning av vann- og avløpsrør.

#### 6.3 Ventilasjon

Merknad: Mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken. Naturlig avtrekk på bad/vaskerom. Mangler luftespalte under dørblad til bad.  
Konsekvens: Redusert luftgjennomstrømning, dårligere ventilasjon, risiko for fukt og mugg.  
Tiltak: Etablere luftespalte eller annen løsning for tilluft til bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Porsgrunn |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1317250096         |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Even skyer    |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Borgelia 29 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| 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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250096

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: Es

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

En kompis som er rørlegger byttet stoppekran på vaskerom fordi den gamle ikke klarte å stenge skikkelig, den ble byttet for 3 år siden, nå kan vannet stenges skikkelig og alt er helt tett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg har hatt en lekkasje ned til nabo fra min terrasse og ned på demmes kjøkken fra smeltevann grunnet snø, grunnen var at røret fra min til demmes bolig hadde sprukket på grunn av kulde, dette ble byttet og utbedret av forsikringselskap. Jeg tok selv å reiv hele terrassen og fikk en fagkyndig til å legge nytt sluk og ny takpapp, fordi det var tiden for bytte.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært en og annen skjeggkre som mest sannsynlig har kommet fra avløpet i vasken på toalettet. har sprayet skadedyrspray under lister og lagt ut en felle.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Carport med egen easee ladeboks

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

Beskrivelse

Fasade er vasket og malt på nytt, vinduer på nordsiden har blitt byttet. Terrassen er byttet i 2022 og det er takpappen på terrassen også, han som gjorde jobben med takpappen har gått konkurs.

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

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

- Den ene kjøkkenskuffen under komfyren vil ikke lukkes helt inn så den står litt lenger ut i forhold til de andre. - lyset på badet kan flimre litt hvis det er svakt lys på, mulig det hjelper å bare bytte dimmer. - Det er viktig å holde sluksila på terrassen ren for løv og smuss så ikke det stenger for vann i nedløpet. I mitt eie har jeg sjekket dette jevnlig etter større regnskyll for å være sikker. På vinterstid er det lurt å måke terrassen så mann slipper så mye smeltevann og det er mye lettere komme til i inspeksjonluken til sluket.

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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Even Skyer     | 037018a036630506a1df9<br>e0f1a20dfeabf642b25 | 15.09.2025<br>20:36:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1317250096

- 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>

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/75/177/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 21.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/75/177/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

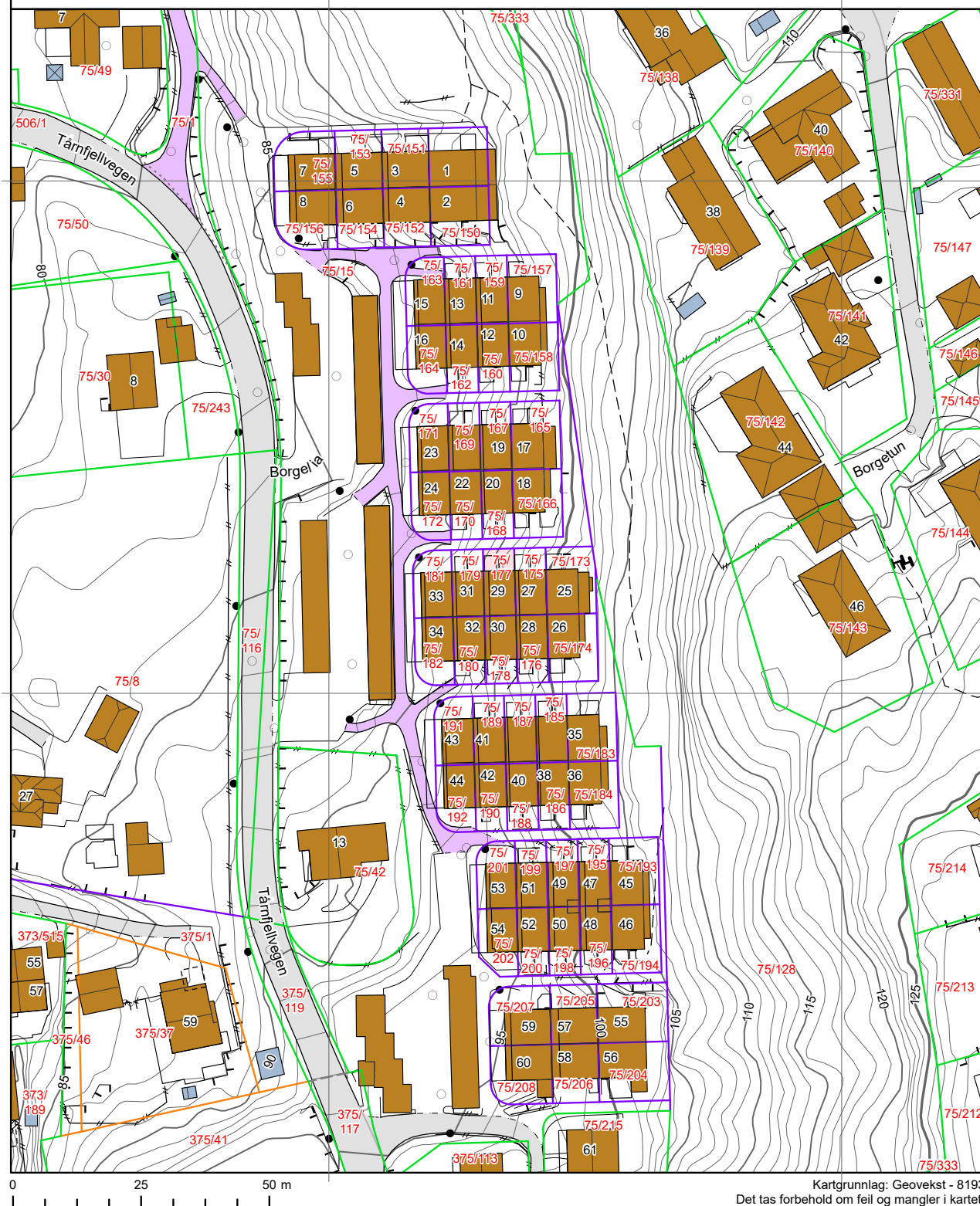
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 21.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

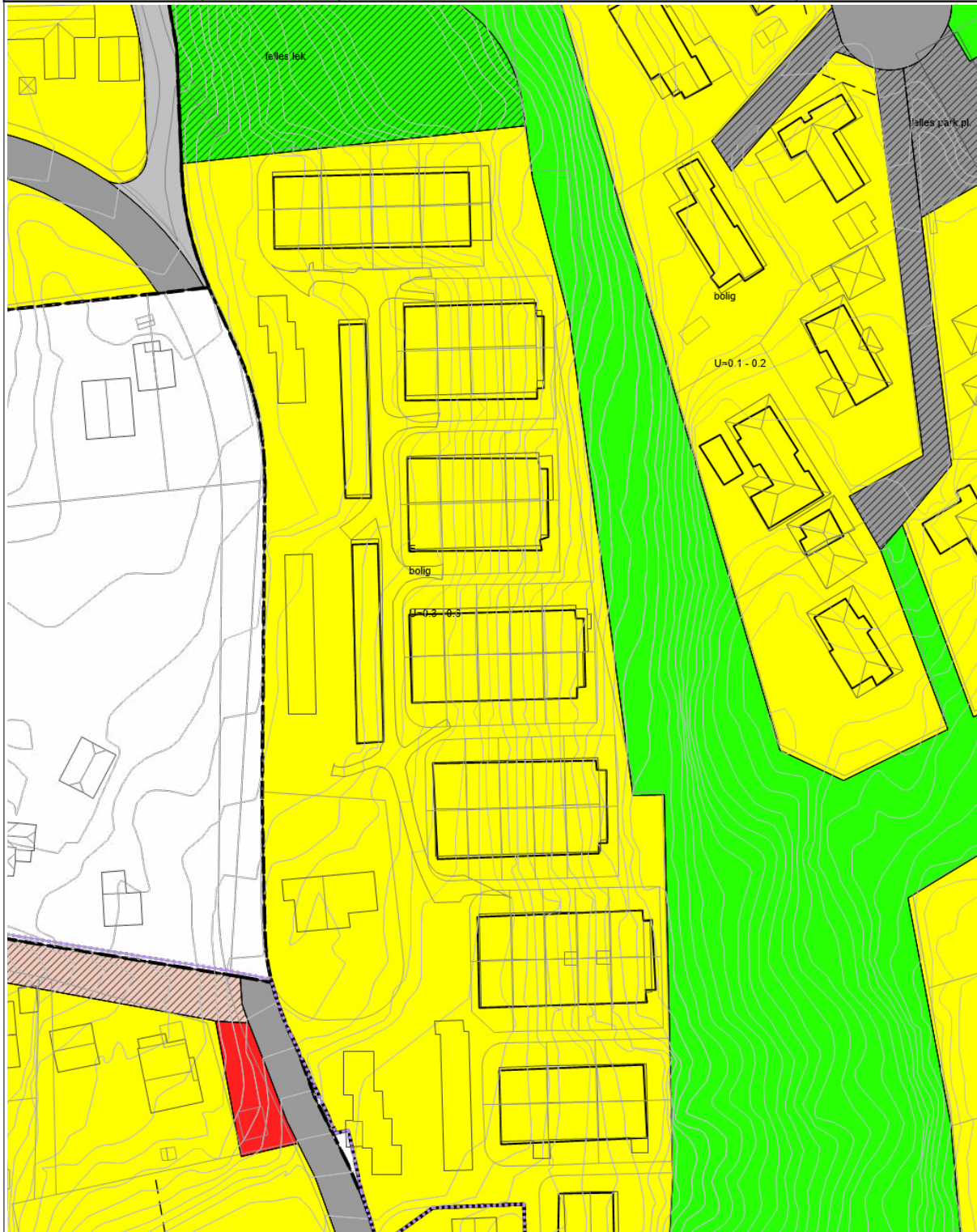
### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig, uthus, landbruk            |
|  | Fritids-/sesongbosted             |
|  | Bygning, annen kjent type         |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |
|  | Parkeringsområde                  |
|  | VegGåendeOgSyklende               |
|  | Trafikkø                          |
|  | VegKjørende                       |

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

|                                                                                                    |                   |                           |          |        |                                                                                                            |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Skien kommune | Reguleringsplaner |                           |          |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |        |
|                                                                                                    | Eiendom:          | Gnr: 75                   | Bnr: 177 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                    | Adresse:          | Borgelia 29<br>3711 SKIEN |          |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                    | Annen info:       |                           |          |        |                                                                                                            |        |



## Tegnforklaring

|                     |                                            |  |                                 |   |                          |
|---------------------|--------------------------------------------|--|---------------------------------|---|--------------------------|
|                     | Kommunegrense                              |  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |   | Eiendomsgrense           |
|                     | Bygningsdelelinje                          |  | Bygningslinje                   |   | Mønelinje                |
|                     | TakoverbyggKant                            |  | Taksprang                       |   | BygningTiltakAreal       |
|                     | Udefinert bygning                          |  | Bygning                         |   | Gang- og sykkelveg       |
|                     | Høydekurve                                 |  | Høydekurve                      | A | Påskrift reguleringsplan |
|                     | Byggegrense                                |  | Bebyggelse som inngår i planen  |   | RpFormålGrense           |
|                     | RpGrense                                   |  | RbFormålOmråde                  |   | Boliger                  |
|                     | Offentlig bebyggelse                       |  | Kjørevei                        |   | Gangvei                  |
|                     | Offentlig friområde                        |  | Felles avkjørsel                |   | Felles parkeringsplass   |
|                     | Felles lekeareal                           |  | Annet fellesareal               |   | Eiendomsteig             |
|                     | Vann drift/nedlagt                         |  |                                 |   |                          |
|                     | Vann pumpeledning drift/nedlagt            |  |                                 |   |                          |
|                     | Vann tunnel drift/nedlagt                  |  |                                 |   |                          |
|                     | Spillvannsledning drift/nedlagt            |  |                                 |   |                          |
|                     | Spillvann overløpsledning drift/nedlagt    |  |                                 |   |                          |
|                     | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt       |  |                                 |   |                          |
|                     | Spillvann tunnel drift/nedlagt             |  |                                 |   |                          |
|                     | Avløp Felles drift/nedlagt                 |  |                                 |   |                          |
|                     | Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt |  |                                 |   |                          |
|                     | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt    |  |                                 |   |                          |
|                     | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt          |  |                                 |   |                          |
|                     | Overvann drift/nedlagt                     |  |                                 |   |                          |
|                     | Overvann overløpsledning drift/nedlagt     |  |                                 |   |                          |
|                     | Overvann Pumpeledning drift/nedlagt        |  |                                 |   |                          |
|                     | Overvann Tunnel drift/nedlagt              |  |                                 |   |                          |
|                     | Drens drift/nedlagt                        |  |                                 |   |                          |
|                     | Tunneller                                  |  |                                 |   |                          |
|                     | Pumperetning                               |  |                                 |   |                          |
| Kvikkleire - risiko |                                            |  |                                 |   |                          |
|                     | Risikoklasse 5                             |  |                                 |   |                          |
|                     | Risikoklasse 4                             |  |                                 |   |                          |
|                     | Risikoklasse 3                             |  |                                 |   |                          |
|                     | Risikoklasse 2                             |  |                                 |   |                          |
|                     | Risikoklasse 1                             |  |                                 |   |                          |



Skien kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune              | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                 |
|----------------------|-----|-----|-----|-----|-------------------------|
| 4003 - Skien kommune | 75  | 177 | 0   | 0   | Borgelia 29, 3711 SKIEN |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                 | Areal               |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| Boligbebyggelse - Nåværende                                                   | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 80.17m <sup>2</sup> |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav                                | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 80.17m <sup>2</sup> |

### GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? | PLANID   | Plannavn (vedtaksdato)                                                               | Reguleringsformål | Areal               |
|-----------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Ja                                      | 4003 394 | Reguleringsendring av reguleringsplan for del av Åkre Gård - nordre del. (25.4.1978) | Boliger           | 80.17m <sup>2</sup> |

### BEBYGGELSESPLAN

| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? | PLANID | Plannavn |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Nei                                                                                   |        |          |

### REGULERING UNDER ARBEID

| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? | PLANID | Plannavn |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|
| Nei                                                                                 |        |          |

### PLANFORSLAG

| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? | PLANID | Plannavn |
|----------------------------------------------------|--------|----------|
| Nei                                                |        |          |

### KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

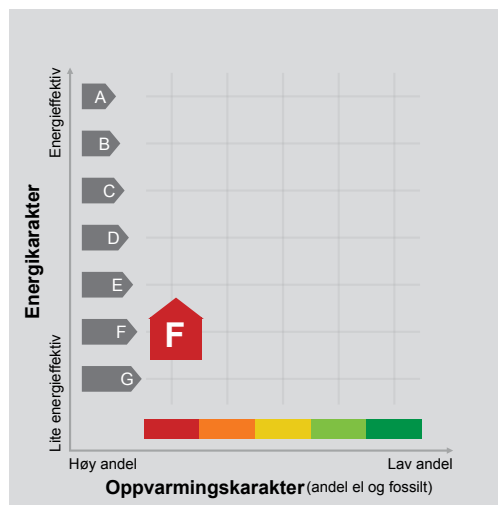
25.08.2025 08:37:20

Side 1 av 2

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Borgelia 29              |
| Postnummer        | 3711                     |
| Sted              | SKIEN                    |
| Kommunenavn       | Skien                    |
| Gårdsnummer       | 75                       |
| Bruksnummer       | 177                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 164603717                |
| Bruksenhetsnummer | H0301                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-168152 |
| Dato              | 14.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 25.08.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

|          |                         |      |     |      |  |      |  |
|----------|-------------------------|------|-----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 75                      | Bnr: | 177 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Borgelia 29, 3711 SKIEN |      |     |      |  |      |  |

#### Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                        |                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                        |                              |

|                                          |                                        |                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                        |                              |

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

FOR TOMT TIL 2-AKSER  
TERRASSEHUSEILIGHET

(personnr 090431- [REDACTED])

FESTEKONTRAKT

## § 1. Arealet.

Undertegnede skogeier Bjørn Holta, f. 26.5.33, som grunneier, bortfester med dette til Karin Krogholm, f. 9.4.31, som fester, en del av eiendommen Åkre gård, gnr. 75, b.nr. 15

Denne har fått navn Borgelia 29 og er 81 m2 stor. Den har G.nr. 75 B.nr. 177

Målebrev datert 28.4.75, tinglyst 27.6.75.  
Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen og grunneieren har ikke noe ansvar for skjulte feil.

## § 2. Festetiden.

Festetiden skal være 99 år og regnes fra: 1.1.76  
Arealet stilles til festerens rådighet fra: dags dato

Festetiden kan forlenges ytterligere med en periode på 20 år. Festeren kan ved henvendelse til grunneieren tidligst 1 år før festetidens utløp, få beskjed om festekontrakten kan påregnes forlenget eller ikke. Hvis festeren ikke ønsker å forlenge kontrakten, må han si fra herom innen 1 år før festetidens utløp, hvis ikke ansees festekontrakten automatisk forlenget hvis grunneieren ikke motsetter seg forlengelse. Såfremt festeren ønsker festetiden forlenget, har grunneieren valget mellom enten å forlenge festetiden, innløse bebyggelsen på den festede tomt eller å selge tomten til festeren. I mangel av enighet om prisen ved overtagelse av bebyggelsen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3 etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12. Såfremt partene ikke blir enige om prisen for den festede tomt, blir denne å fastsette ved skjønn på samme måte. Grunneieren har adgang til å vente med å treffe sitt valg til disse skjønn foreligger.

## § 3. Festeavgiftens størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 116,-, beregnet etter 5 % av det totale areals grunnpris kr. 12,- pr. m2, og fordelt likt pr. tomt for de like boligtyper. Avgiften forskuddsbetales og forfaller til betaling til Telemarksbanken A/S Skien den 1. januar hvert år. For den resterende del av det år kontrakt inngås betaler fester kr. , som forfaller ved underskrift av nærværende kontrakt.

Hver av partene skal kunne kreve regulert festeavgiften. Så lenge det hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, kan slik regulering skje så ofte og på sådan måte som Husbanken tillater. Såfremt det ikke lenger hviler Husbanklån på bebyggelsen på den festede tomt, men det gjelder prisforskrifter, skal regulering kunne skje så ofte som og etter prinsipper som prisforskriftene tillater. Hvis det heller ikke gjelder prisforskrifter, skal ved regulering festeavgiften omregnes etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og med en rentefot som står i samme forhold til vanlig rentenivå på reguleringstiden som den rentefot festeavgiften er regnet

- 2 -

etter ved kontraktens underskrift står i forhold til rentenivået ved kontraktsunderskriften, dog således at det ikke skal tas hensyn til øking i grunnverdien som skyldes festeren eller arbeider han har bekostet.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av voldgiftsrett på minst 3 medlemmer, hvorav den ene oppnevnes av grunneieren, den andre av festeren og formannen av byfogden. Skjønnnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene ved skjønnnet deles likt mellom dem. Skjønnsretten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Denne bestemmelse gjelder med mindre gjeldende prisforskrifter til enhver tid skulle inneholde annen bestemmelse.

Grunneieren forbeholder seg sikkerhet for festeavgiften med første prioritets pant i bygningen som blir oppført på den festede grunn for inntil 1 års forfall samt fremtidig festeavgift.

#### § 4. Skatter, m.v.

Festeren bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren i egenskap av eier av det bortfestede areal unntatt almindelige formues- og inntektsskatter. Under dette går også utgifter til gateopparbeidelse og grunneierverv samt eventuell eiendomsskatt av bygninger med grunn- eller matrikkelskatt om det måtte bli pålagt isteden.

#### § 5. Bruk.

Festetomten skal av festeren nyttes til boligbebyggelse.

#### § 6. Vedlikehold. Gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også avkjørselens tilknytning til veiene og eventuelt opparbeidede veier som ikke kommunen har overtatt vedlikeholdet for. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot offentlig vei og offentlige plasser og parker overensstemmende med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Delegjerder mellom eiendommene skal være ensartet. Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter han har hatt til gjerdet.

#### § 7. Forsikring.

Festeren forplikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i anerkjent norsk forsikringsselskap. I tilfelle brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente.

#### § 8. Ledninger og adkomst

Festeren må finne seg i at det på og over den ubebyggede del av tomten blir sørget for adkomst og utført ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved foran nevnte arbeider tilkommer festeren godtgjørelse som i Mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett som oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3. Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns eiendom ved at grunneieren lar utføre slike arbeider på den til fordel for festeren. Grunneieren skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelse, takster over eiendommen o.l.

- 3 -

Kjøperen er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgrupper når det gjelder ledningsnett under/fra husgruppen og frem til de interne hovedkloakk- og vannledninger.

#### § 9. Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger er ikke tillatt uten grunneierens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Nektelse kan dog skje bare på saklig grunnlag. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

#### § 10. Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller beløp som grunneieren har krav på, er grunneieren berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført, til tvangsauksjon. Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon etter 1. ledd skal grunneieren i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon innen 1 måned etter at varsel er gitt ved å innbetale skyldig festeavgift eller andre skyldige beløp med påløpne omkostninger og renter fra forfall eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren, innen en frist som nærmere blir fastsatt av grunneieren.

#### § 11. Utløp av festetiden. Innløsning av bygningene m. v.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene til den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til deres alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelse av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Grunneieren kan avgjøre om bygningene overtas etterat verdien er fastsatt.

#### § 12. Overdragelse.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område, til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, må overdragelsen godkjennes av grunneieren som dog ikke kan nekte godkjennelse med mindre han har saklige innvendinger mot kjøperen som fester.

#### § 13. Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stemp-

..4

ling og tinglysning av festekontrakt og målebrev.

§ 14. Ikrafttreden.

Festekontrakten trer i kraft når den er undertegnet av begge parter. Feste- forholdet er allikevel betinget av at prisen godkjennes av prismyndigheten og av at festeren får konsesjon hvis konsesjon er nødvendig. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til grunneieren uten vederlag til noen av partene.

§ 15. Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

§ 16. Tinglysning.

Hver av partene er berettiget til å tinglyse nærværende festekontrakt. Tinglysningen skal i alle tilfelle skje på festerens bekostning.

§ 17. "Rettigheter/Heftelser".

Fester, i henhold til nærværende kontrakt, er kjent med at boligens inngangsparti med boder blir liggende under eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 27 gnr. 75 bnr. 175 samt at terrassen blir liggende over eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 31 gnr. 75 bnr. 179.

Fester må på sin side uten vederlag tåle at eventuell foranliggende bolig, tomt nr. 31 gnr. 75 bnr. 179 får adkomst og har inngangsparti med boder på festerens tomt samt at eier av eventuell bakenforliggende bolig, tomt nr. 27 gnr. 75 bnr. 175 har bruksrett til terrasse beliggende over festerens bolig.

Bruker av såvel terrasse som inngangsparti med boder har selv vedlikeholdsplikt, og er erstatningspliktig for skader tilliggende bolig måtte bli påført som følge av manglende vedlikehold.

Særbestemmelse.

Hvis og sålenge det hviler lån av Den Norske Sats Husbank på hus av den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og grunneieren i tilfelle festededighet er berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningene på tomten for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfalt festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

- 5 -

5. Firmaet G. Block Watne A/S har eneretten til oppføring av bolig. Retten gjelder ikke en eventuell fremtidig utvidelse eller erstatning av den opprinnelige bolig.

6. Med feste av eiendommen følger det med automatisk medlemskap i stedets Velforening. Fester må når forlangt, innløse sin andel og til en hver tid betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser foreningen vedtar.

7. ....  
.....  
.....

Nærværende kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav festeren og grunneieren hver beholder 1.

.....  
Bjørn Holte

.....  
Fester



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Borgelia 29  
3711 SKIEN

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rose Mari Røstberg

**Telefon:** 988 32 782  
**E-post:** rose.rostberg@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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