

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 120 050,-
Total ink omk.: Kr 4 120 050,-
Selger: Ragnhild Karlsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 185/208 kvm
Tomtstr.: 2650 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 221
Oppdragsnr.: 1317250050

Stor eiendom med attraktiv beliggenhet på Utsikten! Gode sol- og utsiktsforhold.

Stor eiendom med attraktiv beliggenhet innerst i blindgate på Utsikten!

Eiendommen er stor og ligger sydvendt med gode sol- og utsiktsforhold. Den ligger på en fjellkulle og består hovedsakelig av naturtomt, og fremstår som grønn og frodig.

Boligen har en enkel standard og behov for modernisering.

Dette er en eiendom for deg som ønsker en romslig og skjermet tomt med vakker natur rett utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	74
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA - e: 23 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 19 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 69 m² TV-stue, toalettrom, vaskekjeller, badstue, hall, gang, entré og tre boder.

BRA-e: 7 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 89 m² Stue, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom, bad, hall og entré.

3. etasje

BRA-i: 27 m² To soverom og to kott.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m² Sydvestvendt altan.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det i eierskifterappporten til bygningssakkyndig er registrert at enkelte rom i 1. etasje har en innvendig takhøyde som er under gjeldende krav til oppholdsrom ved oppføringstidspunkt (2 meter), med målt høyde ned mot 1,99 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2650 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 2 650 kvm.

Tomten er stor og ligger sydvendt med gode solforhold. Den ligger på en fjellkoll og består hovedsakelig av naturtomt, og fremstår som grønn og frodig. Tomten ligger høyt og fritt med utsikt. Ved boligen er tomten relativt flatt og opparbeidet med gressplen, gruslagte parkeringsarealer og prydbusker. Tomteområdet rundt boligen er omkranset med flott skog, som består av blant annet fjell, furutrær, bjørketrær og lyng.

Det er en sydvestvent altan på ca. 19 kvadratmeter med adkomst fra boligens 2. etasje. Fra altanen er det også trapp ned til tomten. På tomten er det en delvis overbygd uteplass opparbeidet med skifer og natursteinsmur.

På tomten er det oppført en frittstående garasje.

Vi gjør oppmerksom på at deler av gruset gårdsplass ligger utenfor tomtegrensen til eiendommen.

Skien kommune opplyser at det foreligger en uavsluttet avklaringssak vedrørende oppfylging med masser på eiendommen. Både selger og kommunen informerer om at saken gjelder oppfylging av tomten med jord. Kommunen har opplyst at saken vil bli fulgt opp, men at oppfølgingen har blitt forsinket på grunn av at saksbehandleren som håndterte saken i 2022 har sluttet, og at det dessverre ikke har blitt tildelt ny saksbehandler. Selger sendte inn sin redegjørelse 10.07.2022 og anser saken som avsluttet, da det ikke har vært noen tilbakemelding fra kommunen siden den gang. Kjøper overtar all risiko og ansvar knyttet saken og eventuelle kostnader forbundet med saken. En mulig konsekvens ved manglende godkjenning kan være at massene må fjernes.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift basert på oppmåling i digitalt kart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis, og at det dermed kan forekomme avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Tomtegrensene har hovedsakelig mindre nøyaktighet, og to mindre strekninger med "middels - høy nøyaktighet" og "skissenøyaktighet eller uviss". Mangel på grunn av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendomskart kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og populær beliggenhet på Strømdal i Skien, tilbaketrukket i et rolig og veletablert boligområde. Fra eiendommen er det flott utsikt, og her får du følelsen av å bo i naturskjønne omgivelser samtidig som du er tett på byen.

Området er barnevennlig og etablert, med kort vei til både barnehager og skoler. Eiendommen ligger innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir svært lite biltrafikk og en trygg hverdag for både små og store. Nabolaget passer godt for etablerere, barnefamilier og godt voksne.

Det finnes flotte turmuligheter i nærområdet, blant annet ved Hjellevannet, i Lundedalen og i Gulsetmarka. Sistnevnte byr på helårsterreng med blant annet den populære rundløypa Fantekjerringhollen via Åletjern. Bakkestranda ligger også i nærheten, og er et idyllisk friområde med en populær badeplass.

Skien Fritidspark ligger kun en kort kjøretur unna, og tilbyr et komplett idretts- og fritidstilbud med badeland, spa og velvære, klatrepark, curlinghall, ishall, aktivitetspark og tur- og skiløyper. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegget på Gulset, som byr på treningssenter, fotball, håndball, svømmehall, ski og turn.

Dagligvarehandelen gjør du enkelt hos KIWI Myren, som ligger like ved eiendommen. Skien sentrum, som er Telemarks største by, ligger bare et steinkast unna, med et godt utvalg av restauranter som La Bodega, Strøm Mat & Bar og Becks Brasserie, i tillegg til kafeer og et rikt uteliv. Byen byr også på et bredt kulturtilbud med blant annet Teater Ibsen, Ibsenhuset, kino og Brekkeparken. Herkules Senter, Telemarks største kjøpesenter, ligger også i kort avstand med gode shoppingmuligheter.

Adkomst

Fra rundkjøringen ved Myren: Kjør mot Gulset og ta første vei til høyre. Hold deretter til høyre inn på Skoglivegen. Følg veien oppover og ta andre vei til venstre inn i Strømdalbakken. Ta så første vei til venstre inn på Utsikten. Eiendommen ligger innerst på høyre side og er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Bakken barnehage (1-5 år): 1.4 km
- Betanien barnehage (1-5 år): 1.5 km
- Tabernaklets barnehage (1-5 år): 1.8 km

Skoler:

- Oasen skole Grenland (1-10 kl.): 1.6 km
- Lunde barneskole (1-7 kl.): 1.7 km

- Kollmyr skole (1-7 kl.): 2.9 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (8-10 kl.): 1.9 km
- Gulset ungdomsskole (8-10 kl.): 2.2 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark: 1.9 km
- Hjalmar Johansen vgs.: 2.8 km

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at eldre boliger naturligvis har store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader i henhold til standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.), noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i rapporten.

Boligen er, ifølge eierskifterapporten, oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd malt liggende enkelfalset kledning. Vinduer, terrassedør og ytterdør har 2-lags isolerglass. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Terrengforhold: TG2 er gitt på grunn av manglende fall bort fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 er gitt på grunn av tegn til råte, oppsprukket maling, ubehandlet endeved samt manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: TG2 er gitt på grunn av enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen, samt vesentlige nedbøyninger og skjevheter ved entréen i 2. etasje.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 er gitt grunnet mangelfull ventilasjon, og det anbefales å kontrollere at utbedringer etter tidligere fuktinntregning på loftet er

tilstrekkelige.

- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 er gitt på grunn av at rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav, samt synlig slitasje som tilsier at vedlikehold og/eller utskiftning bør påregnes.
- Kjøkken: TG2 er gitt på grunn av slitasje på kjøkkeninnredningen.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt fordi rørene har passert forventet levetid. Det er også registrert lukt fra avløpet på toalettrommet i 1. etasje, noe som kan indikere ventilasjonsproblemer eller manglende vannlåsfunksjon.
- Ventilasjon: TG2 er gitt grunnet manglende tilluftsventiler i oppholdsrom, samt at det kun er naturlig avtrekk fra bad og vaskekjeller.

Forhold som har fått TG3 i eierskifterapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG3 er gitt på grunn av høye fuktverdier og tydelige tegn på manglende drenering. Det er også registrert tegn til borebiller i stubbeloftet under entréen i 2. etasje.
- Vinduer: TG3 er gitt på grunn av punktert vindu med påvist fuktskade i stuen i 2. etasje, samt ødelagte vinduer på nordvestvendt vegg.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG3 er gitt etter en samlet vurdering av takkonstruksjonen, hvor det er avdekket flere forhold som utgjør høy risiko for fukt- og vannskader. Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket, samt åpning under gesims som gir økt eksponeringsfare. Det er også registrert løse mønestein, manglende snøfangere og mosevekst som kan forårsake frostspreng. Takrenner og nedløp er slitte, mangler utkastere, og er tilkoblet drenerør som har medført fukttegn på innsiden av grunnmuren.
- Bad: TG3 er gitt fordi badet ikke tilfredsstiller dagens krav, har omfattende slitasje og må påregnes renoveret.

I eierskifterapporten opplyser også takstmannen følgende:

- Det er registrert at boligen ikke er utstyrt med brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav, gjeldende fra tidligst TEK85. Det må påregnes tiltak for å etablere tilfredsstillende brannsikring.
- Nabo har opplyst at ny vannledning er gravd ned over deres tomt. Det antas at vannledningen er etablert uten tinglyst rettighet eller godkjent avtale om trasé over naboeiendom, noe som kan medføre en fremtidig tvist. Forholdet bør undersøkes nærmere.
- Eldre vaskekjeller/bod har ikke teknisk oppbygning som tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav til våtrom. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men ingen etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Til tross for dette er rommet innredet og benyttet som vaskerom av eier. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet enten oppgraderes i tråd med våtromsstandard eller tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.
- Det er registrert sot i overgangen mellom peisinnsats og skorstein, noe som tyder på utettheter. Dette medfører risiko for røyklekkasje, dårlig trekk og i verste fall brannfare. Overgangen må tettes forskriftsmessig med godkjente materialer, og arbeidet må

utføres av kvalifisert fagperson. Skorstein og ildsted bør også kontrolleres av lokale brannmyndigheter før videre bruk.

- Det er observert sotdannelse rundt elektriske elementer, som takpunkter og stråleovn, noe som kan indikere mulig varmegang i det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er av eldre dato. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

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

Garasjen er oppført på støpt dekke med grunnmur. Veggene består av leca med utvendig murpuss. Taket er et saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Garasjen har manuell dobbel svingdør samt ytterdør av tre. Ifølge eierskifterapporten til takstmannen fremstår garasjen i forventet stand, men det bør påregnes vedlikehold og/eller utskiftning av enkelte elementer. Det ble avdekket en del svai i takkonstruksjonen, slitasje på takstein, samt sotansamlinger rundt enkelte takpunkter, trolig som følge av tidligere montert oppvarmingsapparat. Svaien antas å skyldes langvarig belastning eller svakheter i konstruksjonens dimensjonering eller utførelse. Soten rundt takpunktene indikerer sannsynlig varmegang i anlegget. Observasjonene tilsier behov for utbedringer.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 26.05.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vaskerommet og toalett i 1. etasje har ikke dagens standard eller krav, og bør moderniseres.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Hovedledning til vannrør er byttet (med varmekabel) i senere tid, fra postkassestativ og inn til huset.

Arbeid utført av: Skien Rørleggerforretning v/Bjørn Fredriksen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ja, noe fuktinnsig ved kraftig nedbør i et murhjørne i kjeller.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere vært en defekt takstein på taket, som ble utbedret.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: De arbeidet med varmekabel til hovedvannledning, samt arbeid i sikringsskap.

Arbeid utført av Elektro Partner Skien AS.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det finnes en eldre innflyttingsattest for boligen, og byggetegninger for utvidelse av stue.

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

Standard

Boligen har en enkel innvendig standard og fremstår med behov for modernisering.

Underetasje:

Underetasjen inneholder en romslig TV-stue, innredet med sofagruppe, murt åpen peis og bokhylle langs den ene veggen. Det gjøres oppmerksom på at deler av dette rommet opprinnelig er byggemeldt som tørkerom, og ikke er omsøkt/bruksendret og godkjent til rom for varig opphold.

Videre inneholder etasjen en eldre vaskekjeller og et toalettrom med behov for oppgradering.

Inngangspartiet i underetasjen har åpen løsning mot hallen, hvor det er trapp opp til hovedetasjen.

I tillegg finnes det badstue og flere boder i underetasjen.

Hovedetasje:

Stue og spisestue oppleves som lyse og luftige, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og det er montert utvendige markiser for solskjerming. Stuen har peisovn med innsats som gir både varme og en lun atmosfære.

Kjøkkenet har hvit innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt hvite fliser. Det er nedfelt kjøkkenvask i benkeplaten, og det er tilrettelagt for komfyr og oppvaskmaskin i tilpassede nisjer.

Over komfyrplassen er det montert kjøkkenventilator. Ved kjøkkenet er det plass til spisebord.

Badet har enkel standard og oppgraderingsbehov. Det er utstyrt med badekar og servant. Ved siden av badet ligger et separat toalettrom med toalett og servant.

I hovedetasjen er det et soverom med god størrelse.

En romslig hall binder sammen hovedetasjens rom. Fra hallen i hovedetasjen er det utgang til en sørvestvendt altan med trapp ned til hagen.

Loft:

Loftet er innredet og benyttet som to soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommene ikke er omsøkt/bruksendret til varig oppholdsrom. For nærmere informasjon vises det til punktet om ferdigattest. På loftet finnes det også to kott med oppbevaringsplass.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

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

- 1995: Byttet vinduer.
- 2000: Bygd ut terrasse på sydvestside av boligen.
- 2021: Gravd opp og byttet hovedledning for vann fra kommunalt anlegg frem til boligen.

Parkering

Parkering i garasje, gruset gårdsplass eller innkjørsel.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vannbåren konvektorovn i stue, kjøkken, soverom i 2. etasje og på loft.

Murt peis med innsats i stue i 2. etasje.

Åpen peis i TV-stue i 1. etasje.

Stråleovn på bad i 2. etasje.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 28 483,-

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2024 var kr 28 483,-.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Prognose for kommunale gebyrer for eiendommen for inneværende år er kr 29 178,05.

Kommunale avgifter/gebyrer blir fakturert kvartalsvis.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 1 064 162,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 256 649,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 221 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser.

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

Dagboknr. 400496, tinglyst 05.03.1953, type avtale: Erklæring/avtale.

Rett for Sivilforsvaret til å ferdes med mannskap og materiell over en parsell tilhørende eiendommen. Sivilforsvaret er gitt bruksrett til et areal på ca. 20 kvm til transportformål.

Dagboknr. 7160, tinglyst 18.06.1993, type avtale: Erklæring/avtale.

Fylkesmannen er gitt tillatelse til å oppføre en fangdam i betong på denne eiendommen, for avledning av overflate- og grunnvann. Dammen kan bli stående så lenge det er behov, og Fylkesmannen har ansvar for vedlikehold og eventuell fjerning. Adkomst for bygging, tilsyn og vedlikehold skal skje via fjellplatå, og personer som deltar i arbeidet kan ferdes over eiendommen fra nærmeste kommunale vei. Den samme adgangen gjelder også for den som Fylkesmannen eventuelt utpeker til å føre nødvendig tilsyn med fangdammen.

Servituttene kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflytningsattest for boligbygg datert 14.09.1954. Det står i innflytningsattesten at det gjenstår følgende arbeider: Rapping av pipe på loft, innvendig puss i kjeller, lufteventuler på bad og klossettrom, avtrekk fra fyrrom, samt mindre snekkerarbeider. Videre står det at gjenstående arbeider må fullføres innen 01.12.1954. Det er usikkert om alle arbeidene er fullført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og overtar alt ansvar og risiko for de potensielle gjenstående arbeidene.

I kommunale opplysninger angående midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skriver kommunen at tilbygget fra 1972 er godkjent, men at det aldri ble søkt brukstillatelse eller ferdigattest for det.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, både fra byggeår datert 03.06.1952 og for tilbygg datert 11.01.1972.

TV-stue i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som vaskerom og tørkerom, og den delen av kjellerstuen som er byggemeldt som tørkerom er ikke omsøkt/bruksendret hos kommunen og derfor ikke godkjent til varig opphold. En konsekvens ved manglende

godkjenning er at den delen må tilbakeføres og brukes som tørkerom/bod. En tidligere to-fløyet dør i dette rommet er erstattet med et stort vindu, noe som anses som en fasadeendring og som er søknadspliktig til kommunen. En konsekvens ved manglende godkjenning er at det må tilbakeføres til det som opprinnelig er byggemeldt.

Vaskekjeller er opprinnelig byggemeldt som kjeller og rom til poteter, og bruksendringen av rommene er ikke omsøkt/bruksendret hos kommunen og derfor ikke godkjent til varig opphold. En konsekvens ved manglende godkjenning er at vaskekjelleren må tilbakeføres til bod og rom til poteter.

To av bodene i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som bad og gang, men er i dag innredet og brukes som boder. Bruksendringen av disse rommene er søknadspliktig til kommunen.

Bod med utvendig adkomst på bakkeplan fremkommer av fasadetegninger datert 11.01.1972, men det foreligger ikke planløsning av bygningsdelen. Deler av denne bygningsdelen brukes i dag som badstue med innvendig adkomst. På grunn av manglende byggetegninger har megler derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

I 2. etasje fremkommer kun deler av planløsningen til soverommet, men av byggetegninger datert 11.01.1972 er rommet byggemeldt som soverom. Verandadøren er flyttet fra soverommet til hall i 2. etasje, noe som anses som en fasadeendring som er søknadspliktig til kommunen. I tillegg er altanen utvidet mot sydvest, noe som er søknadspliktig til kommunen. En konsekvens ved manglende søknad er at verandadøren må flyttes tilbake til soverommet, samt at altanen må tilbakeføres til byggemeldt størrelse.

Det er bygd på et lite tilbygg med en entré til 2. etasje i tilknytning til kjøkkenet. Entréen fremkommer ikke av byggetegninger og ansees som søknadspliktig til kommunen. Det er også satt inn et vindu til høyre for dette tilbygget, som ikke fremkommer av byggetegninger. Ved manglende godkjenning kan en konsekvens være at tilbygget og vinduet må rives og tilbakeføres til det som er byggemeldt.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det ikke er mottatt av byggetegninger av loftet, som er innredet og brukt som to soverom. Innredningen av loftet til to soverom er søknadspliktig til kommunen, og loftet er ikke omsøkt/bruksendret og derfor ikke godkjent til varig opphold. En konsekvens ved manglende godkjenning er at rommene må tilbakeføres og brukes som loft.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til bruksendringene og lovlighetsmanglende nevnt ovenfor, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.09.1954.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei med direkte avkjørsel.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, Gul sone iht. T-1442 og Rød sone iht. T-1442.

En liten del av eiendommen ligger i et område som er regulert til offentlig friområde i henhold til reguleringsplan "Reguleringsplan for boliger i Steinbruddet ved Myren med tilstøtende områder" datert 31.5.2007. Vi gjør spesielt oppmerksom på at det i denne reguleringsplanen er et område øst og sydøst for eiendommen, som blant annet er regulert til boligformål, område for særskilt angitt allmennyttig formål, kjøreveg, parkering og friområde. Ta kontakt med megler for mer informasjon om denne reguleringsplanen.

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over

at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 4 000 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-
Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-
Pantattest kjøper: kr 260,-
Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-
Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-
Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 4 000 000,-): kr 100 000,-

Omkostninger totalt: kr 120 050,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 4 120 050,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 050

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. 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 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, visninger pr. stk. kr 2 500,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

20.06.2025

















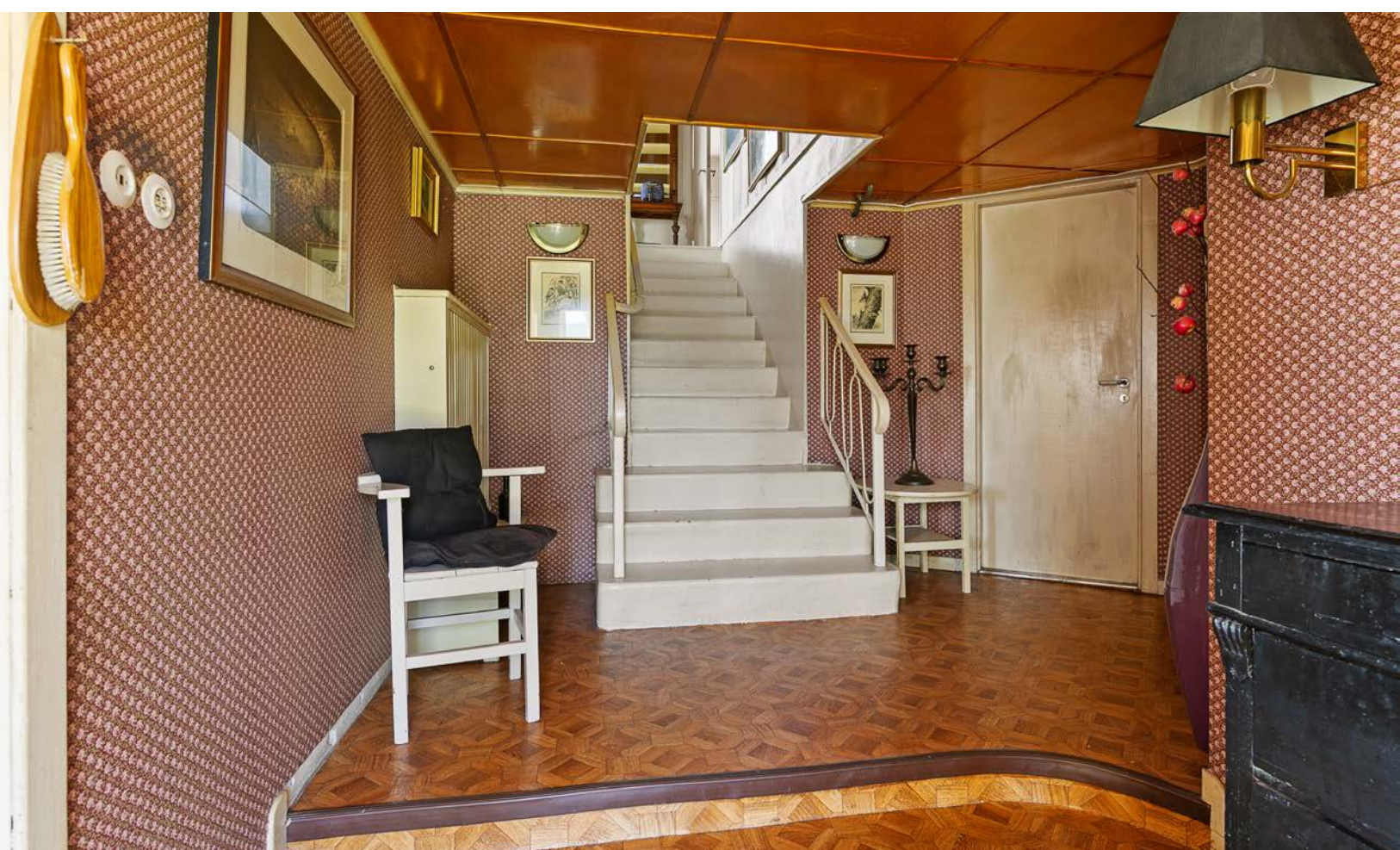
















Plantegning



Utsikten 10
1. etasje



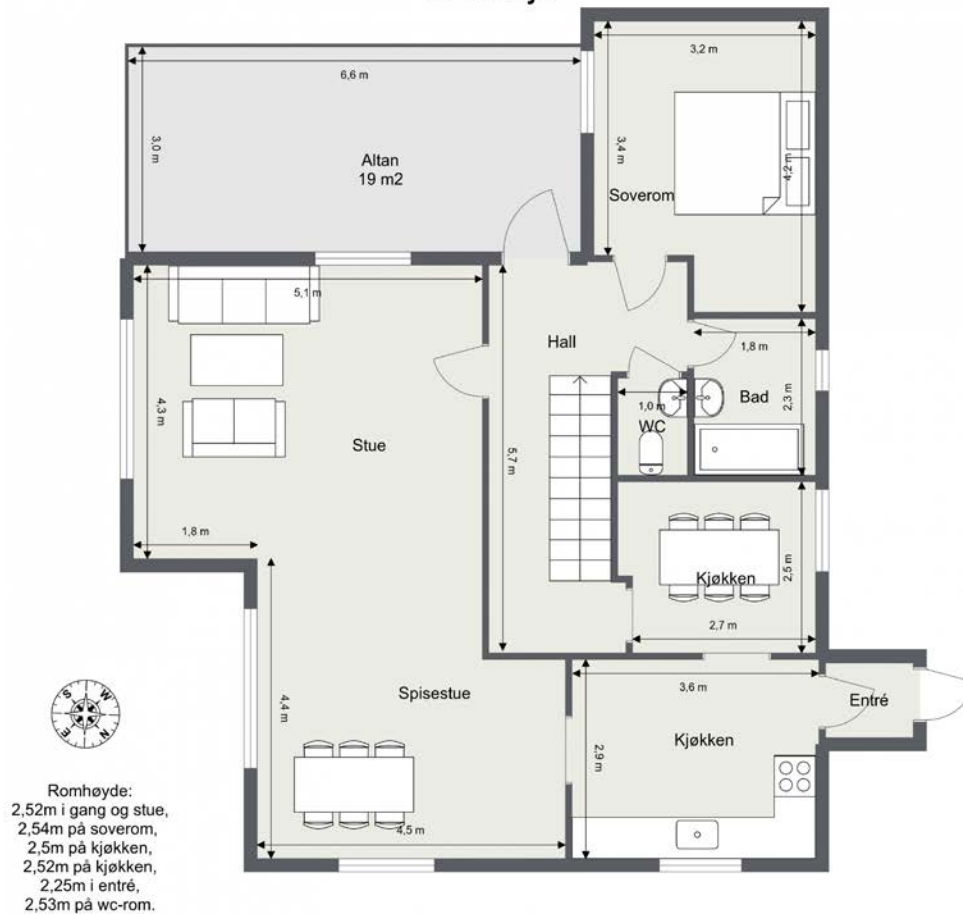
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Utsikten 10

2. etasje

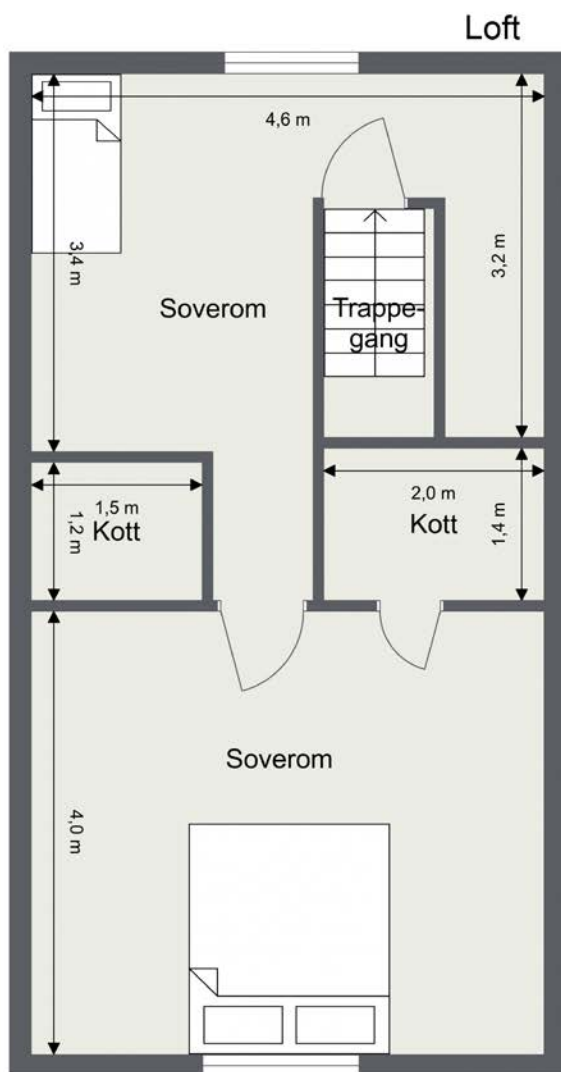


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Utsikten 10

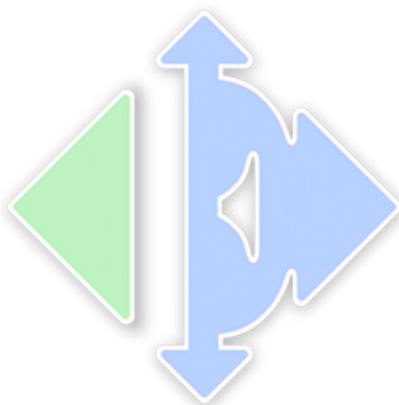


Romhøyde:
1,29-2,08m på begge soverom.

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

Vedlegg

Enebolig
Utsikten 10
3718 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 05/06/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 1, Bnr: 221
Hjemmelshaver:	Ragnhild Karlsen og Geir Sigurd Karlsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	2651 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	28 483,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1952

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Ragnhild Karlsen og Geir Sigurd Karlsen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbukser, trær og blomsterbed. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Vannbåren konvektorovn i stue, soverom i 2. og 3. etasje, på bad, gang i 1. etasje.

Peisinnatts i stue.

Åpen peisinnatts i tv-stue.

Stråleovn på bad i 2. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 1,99m i badstue, 1,99-2,01 i bodene, 1,99-2,24m i hall, 2,02m i vaskekjeller, 2,11m i tv-stue, 2,19m i bod, 2,26m i bod.

2. etasje: 2,25m i entré, 2,5m på kjøkken, 2,52m på kjøkken, gang og stue, 2,53m på wc-rom, 2,54m på soverom.

Loft: 1,29-2,08m i alle rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

1. etasje: Gulvbelegg i hall og gang, laminat i tv-stue og støpt dekke i øvrige rom.

2. etasje: Gulvbelegg på bad og vaskerom, behandlet tregulv i øvrige rom.

Loft: gulvbelegg på soverom, tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Malt panel i tv-stue, tapet i hall, malt mur i øvrige rom.

2. etasje: Malt panel i hall, kjøkken, stue og spisestue, malt tapet på soverom.

Loft: Slette malte overflater i begge rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Slette overflater med takbjelker i tv-stue, takplater i hall og malt panel i øvrige rom.

2. etasje: Slette malte overflater i alle rom.

Loft: Slette malte overflater med takbjelker i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er registrert at boligen ikke er utstyrt med et brannslukningsapparat i henhold til gjeldende krav fra tidligst TEK85. Tiltak må påregnes for å etablere tilfredsstillende brannsikring.

Nabo opplyste om at ny vannledning er gravd ned over tomten deres. Det antas at vannledningen er etablert uten tinglyst rettighet eller godkjent avtale om trasé over naboeiendom, noe som kan medføre tvist. Bemerkningen bør ytterligere undersøkes.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Det er registrert sot i overgang mellom peisinnatts og skorstein, som tyder på utettheter. Dette utgjør risiko for røyklekkasje, dårlig trekk og i verste fall brannfare. Overgangen må tettes forskriftsmessig med godkjente materialer, og arbeidet må utføres av fagperson. Skorstein og ildsted bør også kontrolleres av brannmyndighet før videre bruk.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

1995- Byttet vinduer.

2000- Bygd ut terrasse på sørvestside av boligen.

2021- Gravd opp og byttet hovedledning for vann fra bolig til kommunalt anlegg.

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	69 m2				51 m2	18 m2
2. etasje	89 m2			19 m2	89 m2	0 m2
Loft	27 m2				25 m2	2 m2
Utebod		7 m2				
SUM BYGNING	185 m2	7 m2		19 m2	165 m2	20 m2
SUM BRA	192 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Entré, hall, tv-stue, wc-rom, vaskekjeller, badstue, gang og tre boder.
2. etasje: Entré, hall, wc-rom, bad, soverom, stue, spisestue og kjøkken.
- Loft: To kott og to soverom.

BRA-e:

Garasje og utebod.

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. Trappeshull 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 brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det er registrert at enkelte rom i 1. etasje har en innvendig takhøyde som er under gjeldende krav til oppholdsrom ved oppføringstidspunkt (2m), med målt høyde ned mot 1,99 meter.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 16 m2.

Garasjen er oppført på støpt dekke med grunnmur og vegger av leca og murpuss. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med betongstein. Manuell dobbel svingdør.

Ytterdør av tre.

- Ikke montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes vedlikehold/utskiftning av enkelte elementer. Det ble avdekket en del svai i takkonstruksjon, slitasje på takstein, samt en del sot rundt takpunkter og trolig etter tidligere montert oppvarmingsapparat. Svaien skyldes sannsynligvis langvarige belastninger eller svakheter i konstruksjonens dimensjonering eller utførelse. Sot rundt takpunkter kommer trolig av varmegang i anlegget. Observasjonene bør påregnes utbedringer.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

05/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Fundamentering er ikke vurdert på enkelte steder i boligen da det ligger under bakkenivå. Det ble observert tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje. Skadedyrangrep kan svekke trekonstruksjoner over tid og det er usikkerhet knyttet til omfanget i øvrige deler av konstruksjonen. Det anbefales nærmere undersøkelse av fagperson og eventuell behandling for treborende insekter. Videre tiltak vurderes etter omfanget av skaden er kartlagt.. Det ble for øvrig ikke registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det bemerkes en del avskalling på innsiden av grunnmur, soppdannelser, samt salt og kalkutslag.

Det er registrert avskalling på støpte bæresøyler, trolig som følge av frostspreng og utilstrekkelig overdekning av armering. Skadene kan gi redusert bestandighet og svekket bæreevne over tid.

Det er ingen dokumentasjon eller tegn til etablert drenering, samt alder er ukjent. Basert på fuktmåling mot innside av grunnmur ble det registrert unormale fuktverdier, noe som indikerer mangelfull eller fraværende drenering.

TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier og tydelige tegn på manglende drenering, samt tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje.

Merknader: Drenering er ikke etablert da det ikke er kjeller, men det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende enkelfalset kledning.

Kledningen er i redusert stand med tegn til råte, oppsprukket maling, ubehandlet endeved og manglende luftespalte i nedkant. Det er også påvist avskalling og manglende vedlikehold. Dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på både kledning og underliggende konstruksjon. Kledningen bør påregnes utskiftning eller utbedringer/vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet tegn til råte, oppsprukket maling, ubehandlet endeved og manglende lufting.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

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

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fra 1995 fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket fuktskader og punktert vindu i stue i 2. etasje og vinduene på nordvestvendt vegg i 1. etasje er ødelagte. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Innvendige slette lettdører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.

TG3 vurderes grunnet punktert vindu med påvist fuktskader i stue i 2. etasje og vinduene på nordvest vegg er ødelagte.

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



4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventileringsluftering.

Saltakkonstruksjonen er visuelt vurdert fra bakkeplan og kontrollert på loft, og fremstår i hovedsak stabil. Det ble imidlertid registrert enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen. Slike forhold kan over tid redusere bæreevnen og øke risikoen for deformasjoner. Det bemerkes at takkonstruksjon ved entré har vesentlige nedbøyninger og skjevheter og bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen, samt vesentlige nedbøyninger og skjevheter ved entré i 2. etasje.

Merknader:



TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekkning (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1952

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe slitasje og mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det bemerkes manglende snøfangere. Det ble også avdekket en del løse mønestein hvor festemidlene (spiker) ikke er tilstrekkelig festet. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Ved inspeksjon av undertaket bak knevegger ble det avdekket fuktskjolder og tegn til fuktinntrengning, samt åpning i undertaket under gesimsbord mot tilstøtende vegg. Åpningen ser ut til å være ment for ventilasjon, men det er tydelige spor etter vanninntrengning i området. Hjemmelshaver opplyser at dette er utbedret, men dokumentasjon forelå ikke ved befaring. Det ble også registrert fuktskjolder og avskalling i himlingen på loftet. Fukt kan føre til råte, mugg og redusert levetid for konstruksjonen. Årsaken må avklares og åpningen tettes eller sikres med egnet løsning; ytterligere undersøkelser og utbedringer bør utføres av fagperson.

Takrenner og nedløp har normal slitasje etter alder, men det er registrert manglende utkastere og tilkobling til drenerør av soil til kommunalt anlegg ved grunnmuren. Dette kan medføre vannansamling ved grunnmur og gi fuktinntrengning, noe det er tegn til på innsiden av muren. Løsningen kan også føre til avskalling og redusert levetid på konstruksjonen. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp, samt etablere korrekt bortledning av overvann.

TG3 vurderes grunnet samlet vurdering av takkonstruksjonen, hvor det ble avdekket flere forhold som samlet utgjør en høy risiko for fukt- og vannskader. Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket, samt åpning under gesims som gir ytterligere eksponeringsfare. Det er også registrert løse mønestein, manglende snøfangere og mosevekst som kan forårsake frostspreng. Takrenner og nedløp er slitte, mangler utkastere og er tilkoblet drenerør som har medført fukttegn på innsiden av grunnmur.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft ved knevegger fra luker i 2. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv bak kneveggene og fremstår tørt på synlige flater, men det mangler tilstrekkelig ventilasjon. Det ble også avdekket større fuktskjolder. Mangelfull ventilering og tidligere lekkasjer kan føre til kondens, mugg og skader på trekonstruksjoner over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og å kontrollere tidligere skadeområder for å sikre at utbedringen er tilstrekkelig.

TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjon og tegn til tidligere fuktinntrengning på loftet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt altan på 19 m2 med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen med en forventet slitasje over tid der det bør påregnes vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje som bør påregnes vedlikehold/utskiftning.

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

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

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet på veggene og slette malte overflater i himling.

Enkel servant 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast, med speil og lys på vegg.

- Badekar.

Overflatene viser tydelig slitasje som følge av alder og bruk, og enkelte bygningsdeler har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning ved befarig, men samlet tilstand tilsier at badet må påregnes utskiftninger.

TG3 vurderes da badet har omfattende slitasje og må påregnes renovering. Tilstanden tilsier at funksjon og levetid er betydelig svekket, og tiltak bør påregnes for å opprettholde forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at lekkasjevann ikke leder mot sluk, men en slik løsning var ikke et krav på oppføringstidspunkt. Det bemerkes at det mangler gulvbelegg på deler av badet. Overflatene for øvrig fremstår i dårlig stand og må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet manglende gulvbelegg på deler av badet og overflatene fremstår i dårlig stand.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1952

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1962.

Støpejernssluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres må støpejernsluk skiftes.

Det ble observert sølvkre rundt sluket ved befaring, noe som kan indikere fuktige forhold over tid. Sølvkre trives i fuktige omgivelser og kan være tegn på utilstrekkelig uttørking eller ventilasjon. Det anbefales å sikre god ventilasjon og uttørking. Ved vedvarende forekomst bør det iverksettes ytterligere undersøkelser for å utelukke fuktskader.

Det ble registrert manglende gulvbelegg under badekaret, noe som tyder på fravær av nødvendig tettesjikt i dette området. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen ved lekkasje eller søl. Det må etableres nytt tettesjikt på badet, og badet må påregnes utskiftning.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen, samt observasjon av sølvkre.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1990

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

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

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

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

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

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

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

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

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert 1. etasje og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til lekkasjer eller skader på vann- og avløpsrør, men det bemerkes at rørene har passert forventet levetid og bør derfor påregnes utskiftet. Dette gjelder særlig med tanke på alder, materialslitasje og risiko for fremtidige lekkasjer. Det ble også registrert lukt fra WC-rom i 1. etasje, noe som kan indikere for eksempel ventilasjonsproblemer eller manglende vannlåsfunksjon. Det anbefales nærmere kontroll av røropplegg og avlufting, samt utskifting av vann og avløpsrør.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og en del lukt fra avløpet til wc-rom.

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

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

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

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

Det bemerkes at eldre vannsystem benyttet bereder og trykktank. Hjemmelshaver opplyser om at denne er koblet fra og er ikke i bruk.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskekjeller, men det savnes luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Boligen har ikke tilfredsstillende tilluftsventiler i oppholdsrom, noe som medfører redusert luftutskiftning. Etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, skal boliger ha frisklufttilførsel via ventiler i yttervegg eller åpningsbare vinduer. Selv om kravene var funksjonsbaserte, er det et avvik fra datidens praksis. Det anbefales å ettermontere veggventiler eller ved utskiftning av vinduer, bestille med ventiler.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskekjeller.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er 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 både automatsikringer og manuelle proselenssikringer, plassert på kjøkken med 10 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak. Det bemerkes en del termiske skader rundt diverse takpunkter i boligen.

Det er observert sotdannelse rundt elektriske elementer, som takpunkter og stråleovn, noe som kan indikere mulig varmegang i det elektriske anlegget.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

I følge de kommunale opplysningene, ser ut til å være en uavsluttet avklaringssak om ulovlig utfylling av masser på eiendommen, men der har det ikke skjedd noe siden 2022. Saken fremstår som pågående, men det har ikke skjedd noe der på snart 3 år. Spørsmål om denne kan rettes til byggesaksavdelingen da saksbehandleren fra 2022 ikke jobber i Skien kommune lenger. Tilbygget fra 1972 er godkjent, men det er aldri søkt brukstillatelse eller ferdigattest for det.

Det er fremlagt godkjente tegninger, men det mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene for 1. etasje at vaskerom og tørkerom er tatt i bruk som kjellerstue. Vegg mellom bad og poteter er revet, det er bygd bod ved tidligere bad og vaskekjeller ved tidligere potetrom. Kjelleren er noe utvidet for å bygge bod og badstue. Det er også etablert et teknisk rom under trapp. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. I 2. etasje er det etablert inngangsparti ved kjøkken og altanen er utvidet. soverommet er utvidet og det er etablert bad og wc-rom hvor tidligere soverom var etablert. Bruksendringene er søknadspliktige til kommunen. Soverom er tatt i bruk som kjøkkenkrok. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det er ikke fremlagt originale plantegninger for loftet, noe som kan indikere at dette er etablert i senere tid enn byggeår. Det er etablert to soverom/oppholdsrom, som er søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet tegn til råte, oppsprukket maling, ubehandlet endeved og manglende lufting.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG2 vurderes grunnet enkelte nedbøyninger og tegn til svekkelser i konstruksjonen, samt vesentlige nedbøyninger og skjevheter ved entré i 2. etasje.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet mangelfull ventilasjon og tegn til tidligere fuktinntrengning på loftet.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde og en del slitasje som bør påregnes vedlikehold/utskiftning.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør har passert forventet levetid og en del lukt fra avløpet til wc-rom.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventilering, samt naturlig avtrekk fra bad og vaskekjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet høye fuktverdier og tydelige tegn på manglende drenering, samt tegn til borebiller i stubbeloftet under entré i 2. etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet punktert vindu med påvist fuktskader i stue i 2. etasje og vinduene på nordvest vegg er ødelagte.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG3 vurderes grunnet samlet vurdering av takkonstruksjonen, hvor det ble avdekket flere forhold som samlet utgjør en høy risiko for fukt- og vannskader. Det er registrert fuktskjolder og tegn til vanninntrengning i undertaket, samt åpning under gesims som gir ytterligere eksponeringsfare. Det er også registrert løse mønestein, manglende snøfangere og mosevekst som kan forårsake frostspreng. Takrenner og nedløp er slitte, mangler utkastere og er tilkoblet drenerør som har medført fukttegn på innsiden av grunnmur.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes da badet har omfattende slitasje og må påregnes renovering. Tilstanden tilsier at funksjon og levetid er betydelig svekket, og tiltak bør påregnes for å opprettholde forskriftsmessig standard og fuktsikkerhet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet manglende gulvbelegg på deler av badet og overflatene fremstår i dårlig stand.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i våtsonen, samt observasjon av sølvkre.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250050	

Selger 1 navn
Ragnhild Karlsen

Gateadresse	
Utsikten 10	

Poststed	Postnr
SKIEN	3718

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

1985

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

40

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250050

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

Beskrivelse

Vaskerommet og toalett i 1. etasje har ikke dagens standard eller krav, og bør moderniseres.

Initialer selger: RK

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hovedledning til vannrør er byttet (med varmekabel) i senere tid, fra postkassestativ og inn til huset.

Arbeid utført av

Skien Rørleggerforretning v/Bjørn Fredriksen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, noe fuktinnsig ved kraftig nedbør i et murhjørne i kjeller.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært en defekt takstein på taket, som ble utbedret.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

De arbeidet med varmekabel til hovedvannledning, samt arbeid i sikringsskap.

Arbeid utført av

Elektro Partner Skien AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om 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

Nei

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
- Beskrivelse

Det finnes en eldre innflyttingsattest for boligen, og byggetegninger for utvidelse av stue.
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250050

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnhild Karlsen	3a220c96586b1090ca8e 9fa10616bf17f4b9fcea	22.05.2025 12:09:31 UTC	Signer authenticated by One time code

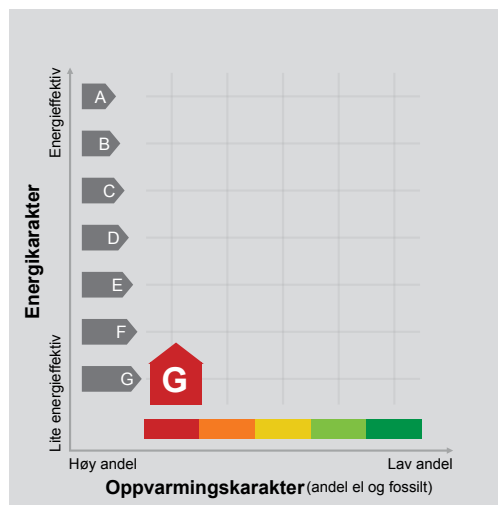
Document reference: 1317250050

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

ENERGIATTEST



Adresse	Utsikten 10
Postnummer	3718
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	221
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164462978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131395
Dato	05.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1952
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 185
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energitilgiftene.

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbårne varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelapp. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelapp vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 26: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 27: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

Tiltak 28: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 29: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 30: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Utsikten 10 - Nabolaget Strømdal - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myren Linje M1, M1N, P4	6 min 0.5 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 95 elever, 8 klasser	21 min 1.6 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	4 min 2.9 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	22 min 1.9 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	4 min 2.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	22 min 1.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	6 min 2.8 km

«Fint og rolig nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

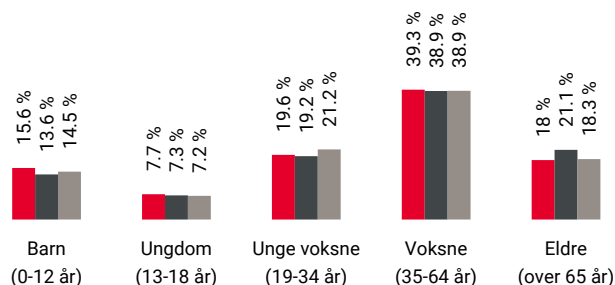
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strømdal	1 127	480
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	16 min 1.4 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	18 min 1.5 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Joker Hesselbergsgate PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Myren PostNord	11 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



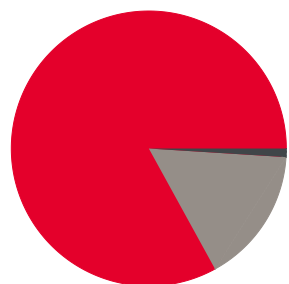
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

⚽	Brannstasjon Elstrøm - gymnastikksal	10 min	🚶
	Aktivitetshall	0.8 km	
⚽	Strømdal/Gulset ballbaner	14 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
🚴	Family Sports Club Sprek Fritid	21 min	🚶
🚴	SKY Fitness Skien	22 min	🚶

Boligmasse



83% enebolig
1% blokk
16% annet

«Kort vei til byen, trygt og fredelig strøk. Sikker skolevei. Kort vei til dagligvarebutikker (Rema 1000, Coop, Meny og Kiwi), og god utsikt over Skien.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Gulsetsenteret

4 min 🚗



Apotek 1 Myren

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
34% 6-12 år
12% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



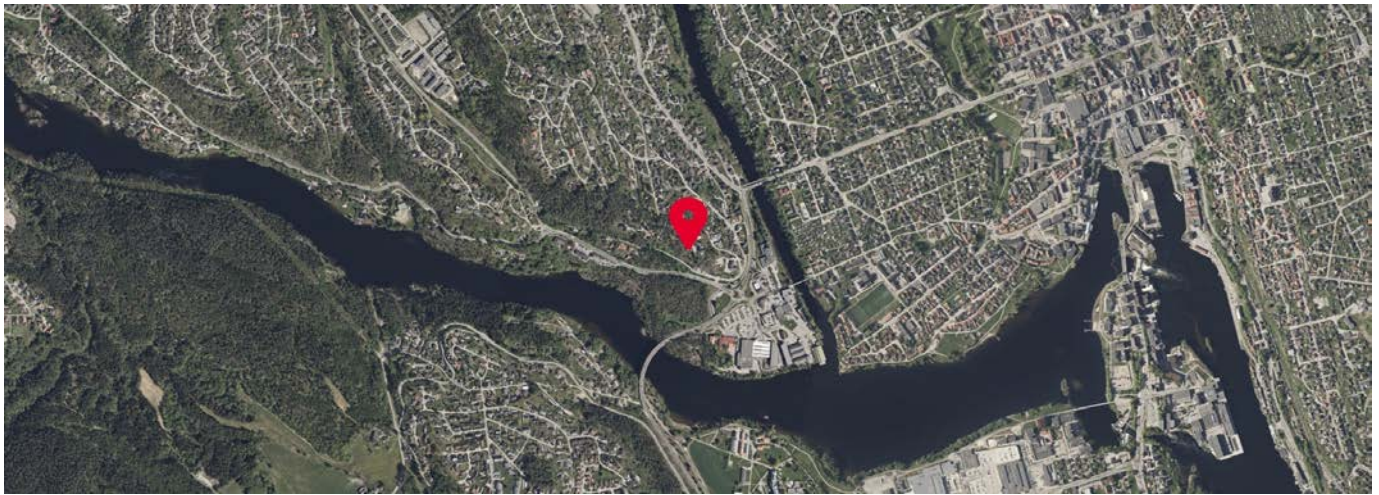
0%

43%

Strømdal
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Utsikten 10
3718 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre