



aktiv.

Bølevegen 132, 3713 SKIEN

**Påkostet enebolig m/hybel med
vestvendt basseng og utsikt til
elva | Dobbel garasje | 4 soverom
| Asfaltet gårds plass.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 6 356 390,-
Selger: Aron Reiten Haugland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1884
BRA-i/BRA Total 207/284 kvm
Tomtstr.: 1085 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1317260050

Påkostet enebolig m/hybel med vestvendt basseng og utsikt til elva | Dobbel garasje | 4 soverom

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Bølevegen 132 – en flott enebolig med hybel, badebasseng og en stor frittstående garasje, samt en romslig, frittstående utvendig bod. Eiendommen går over to etasjer. Her kan du nyte sommeren i badebassenget på terrassen.

Høydepunkter:

- Flott utsikt mot vannet
- Gode solforhold.
- Stor vestvendt terrasse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	56
Egenerklæring	82
Energiattest	90
Nabolagsprofil	102
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 207 kvm

BRA - e: 77 kvm

BRA totalt: 284 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 27 kvm Kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Entré, stue, kjøkken, vaskerom, wc-rom, kjøkken hybel, tv stue og bad hybel.

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Gang, tre soverom, bad, bod og soverom hybel.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 36 kvm Garasje.

BRA-e: 14 kvm Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle

hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1085 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1086 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Bølevegen 132 - En flott eiendom langs Bølevegen med utsikt ned mot Skienselva. Eiendommen er lagt til rette for hygge med en stor vestvendt platting, badebasseng og svært gode solforhold.

Fra eiendommen er det kort vei inn til Skien sentrum, samt en rask kjøretur til Porsgrunn. Det er også gode kollektivmuligheter med rute M1, som går rett ved boligen. Bussruten tar deg i retning Skien, Porsgrunn, og videre til Stathelle og Langesund i Bamble.

For dagligvarehandel kan man svinge innom Kiwi på Bølevegen eller Rema 1000 på Menstad. Du kan også stikke innom Parmesana for en rask matbit like i nærheten. Det er i tillegg en kort biltur over til kjøpesentrene Arkaden eller Herkules.

Høydepunkter:

- Flott utsikt mot vannet
- Gode solforhold.
- Stor vestvendt terrasse
- Her kan du nyte sommeren i badebassenget på terrassen.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Bøle Solkollen barnehage (0-5 år) ca. 1.4 km.
- Ballestad barnehage (1-5 år) ca. 1.6 km.

- Skogmusa barnehage (0-5 år) ca. 2.8 km.

Skoler:

- Bølehøgda skole (1-10 kl.) ca. 1.3 km.

- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.6 km.

Videregående skole:

- Skogmo videregående skole ca. 2.3 km.

- Skien videregående skole ca. 4.2 km.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av boligen fremstår konstruksjonsmessig i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 og 3 (TG3) og andre merknader i rapporten.

Boligen står i henhold til rapporten på støpt natursteinsgrunnmur og lettklinkerblokker, samt bærende trebjelker mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen er utstyrt med en blanding av vinduer og dører. Dette inkluderer nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, et malt trevindu med 2-lags koblet glass, en nyere ytterdør med 2-lags energiglass, en nyere skyvedør med 3-lags energiglass, og en ytterligere ytterdør med 2-lags energiglass.

Eiendommen har en sørvestvendt terrasse med utgang fra stuen. Konstruksjonen består av et bjelkelag med terrassebord, og rekkverket er av glass og aluminium.

Til eiendommen hører en frittstående garasje. Denne står på et støpt fundament og såle mot grunn, med en ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående tømmermannskledning. Taket er et saltak av trekonstruksjon, tekket med aluminiumsplater. Garasjen har en leddport med elektronisk portåpner, en ytterdør av tre og vinduer med 2-lags glass. Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig

- Takteking, vurderes på grunn av begroing og mose på takstein.
- Veggkonstruksjon, vurderes på grunn av manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt-/råteskader i nedre del av kledningen.
- Takkonstruksjon/loft, vurderes på grunn av tegn til skadedyr, utilstrekkelig sikring mot skadedyr, fukt skjolder i undertak, noe begrenset ventilering, noe underdimensjonert takkonstruksjon og registrerte svai/skjevheter i yttertaket.
- Vinduer, vurderes på grunn av eldre vindu med koblet glass i gang 2. etasje.

Tekniske installasjoner

- Andre VVS-innstallasjoner, vurderes på grunn av drypplekkasje fra automatpumpe og synlig/mangelfullt beskyttet isolasjon under bassenget.

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering, vurderes på grunn av tegn til sviktende drenering og forhøyede fuktverdier i grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter, vurderes på grunn av sprekkdannelser i grunnmur rundt hovedvannledning.
- Terrengforhold, vurderes på grunn av mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Kjøkken | 1. etasje

- Overflater og innredning, vurderes på grunn av kjøkkenet er utført uten synlig lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

WC-rom | 1. etasje

- Overflater og konstruksjon, vurderes på grunn av manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innebygget sistene.

Bad | 2. etasje

- Overflater vegger og himling, vurderes på grunn av vindu av uegnet materiale i våtsonen.
- Overflater gulv, vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv og manglende dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

Innvendig

- Kryp kjeller, vurderes grunnet vanninnsig, manglende fuktsperre mot grunn, begrenset ventilering og omfattende skader i stubbeloft/tak og bærebjelker som følge av borebilleangrep.

Tekniske installasjoner

- Ventilasjon, vurderes grunnet manglende ventilering av WC-rom.

Andre merknader i rapporten:

Trapp til 2. etasje mangler håndreke på vegg, noe som reduserer brukssikkerheten og gir økt risiko for fall ved ferdsel i trappen. Trapp i hybel fremstår bratt, og det er registrert for stort mellomrom mellom trinnene. Dette kan medføre økt fare for feiltrinn, fallskader og redusert personsikkerhet, særlig ved daglig bruk eller ved transport av gjenstander. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndreke i trapp til 2. etasje, samt utbedre eller vurdere utskifting av trapp i hybel slik at trappeutførelsen blir tryggere og bedre tilpasset normal bruk.

Utvendige støttemurer mangler rekkverk der det er nivåforskjeller som kan medføre fallfare. Forholdet reduserer personsikkerheten og innebærer økt risiko for fallskader ved ferdsel eller opphold i området. Manglende sikring kan særlig utgjøre en risiko for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring der høydeforskjellen tilsier behov for dette.

Innvendig pipe er oppført i teglstein og vurderes å være over 100 år gammel. Det ble registrert treverkstaster montert direkte mot pipen, noe som ikke er en anbefalt utførelse med tanke på brannsikkerhet og nødvendig avstand til brennbart materiale. Eldre teglsteinspiper kan ha svekkelser i fuger og tetthet som ikke nødvendigvis er synlige ved en enkel visuell kontroll. Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert

fagperson/feier, og at montering av rehabiliteringsrør vurderes for å sikre videre forsvarlig bruk.

Det ble registrert en del skjevheter i etasjeskillet. Årsaken til skjevhetene er ikke avklart, men kan skyldes naturlige bevegelser i eldre konstruksjoner, setninger, tidligere ombygginger eller svekkelser i bærende konstruksjon. Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet, skjevheter i overflater og risiko for videre utvikling dersom årsaken er aktiv. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og ved tegn til forverring bør konstruksjonen undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 16.04.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS, B Bygg & Flis AS.

Beskrivelse av arbeidet: To nye bad i 2022 og ett nytt bad i 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Utført av flislegger. Ny membran og nye sluk.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdører, malt hus utvendig.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja. Et vindu i gang 2. etasje er av eldre dato en de øvrige vinduene.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Firmanavn: Grenland Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport, isolert og gipset garasje.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja. Gammelt bygg med skjeve gulv og knirk her og der. Grunnmur er pusset i nyere tid, det er noen sprekker her og der.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja. Det er ikke drenering. Satt inn en avtrekksvifte i kjeller som er med på å trekke ut fuktighet. Kjeller blir våt når det regner mye og har vært mye overvann. Når det ble asfaltert ble det laget noe fall ut fra vegger.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja. Det er ikke drenering. Satt inn en avtrekksvifte i kjeller som er med på å trekke ut fuktighet. Kjeller blir våt når det regner mye og har vært mye overvann. Når det ble asfaltert ble det laget noe fall ut fra vegger.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja. Det var noe fuktskader på rommet der vaskerom er i dag og bad til hybelleilighet ifm. oppussing.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Synlig råte ble byttet når disse to rommene ble pusset opp.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Svar: Ja. Har observert rotter utvendig som det er en del av langs Bølevegen. I 2023 og 2024 ble det tatt noen mus under trapp og på loft, har ikke hatt problemer med det inne i huset etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Beskrivelse av arbeidet: Pusset og tettet åpninger i grunnmur. Det er gjort tiltak, men kan ikke garantere at problemet er borte.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Skien Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bunnledning/stikkledning for avløp fra kjeller og et stykke ut i hagen på egen tomt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja. Sprekker og riss i pipe, aldri vært i bruk i mitt eie. Den er kledd igjen med gips i begge etasjer.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022.

Firmanavn: Claussen Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektro er nytt.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja. Planlagt tomannsbolig over en etasje på nabotomt. Ellers er det planlagt GS-veg fra Bølevegen og mot nord, ligger egen reguleringsplan på dette som ble vedtatt for mange år siden.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Bygd basseng og terrasse, samt bygd levegg mot øst.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja. Ferdigattest på begge deler.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Svar: Ja. Kvikkleireområde.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja. Utleiehybel som del av egen bolig.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Svar: Ja. Nabo på nedsiden driver med stål og har containere stående ute. Har ikke hatt problemer med støy. Bygging av tomannsbolig på nabotomt er det rammetillatelse på. Fylkesveg og jernbane ligger like i nærheten.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som

festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Svar: Ja. Kommunen har planlagt samleledning for avløp langs elva, vet ikke omfang eller hva det vil koste å koble til. Det er direkteutslipp av avløp/spillvann i dag.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Bølevegen 132 – en flott enebolig med hybel, badebasseng og en stor frittstående garasje, samt en romslig, frittstående utvendig bod. Eiendommen går over to etasjer. Hybelen er adskilt fra hoveddelen via en dør i andre etasje, plassert mellom hybelens soverom og hoveddelens bod.

Eiendommen inneholder følgende:

Hoveddel:

1. etasje: Entré, stue, spisestue/stue, TV-stue, gang, vaskerom og WC-rom.
2. etasje: Gang, 3 soverom, bad og bod.

Hybel:

1. etasje: Innredet rom, bad og stue/kjøkken.
2. etasje: Soverom.

Hoveddel

Etter entréen kommer du inn i et større stueparti med en åpen løsning på tvers av tre rom. Rommene har slette overflater og downlights i himlingen. Hovedstuen har god plass til møblering med sofagruppe. Fra stuen er det skyvedør ut til terrassen og bassenget. Her får du et flott uteområde som er perfekt for sommeren, med mulighet for å etablere flere sittegrupper og soner. Det er glassrekkverk og trapp ned til hagedelen.

Det neste av de tre rommene er den kombinerte spisestue- og kjøkkenløsningen. Selve kjøkkeninnredningen består av en benkeplate i tre langs den ene siden av rommet. Her er det integrerte hvitevarer i form av kjøleskap på den ene siden, samt stekeovn og mikrobølgeovn integrert i hvert sitt høyskap. Frontene er slette og hvite, og det er god plass til lagring. Midt på benkeplaten er det en oppvaskkum i stål. Videre har kjøkkenet en kjøkkenøy med oppvaskmaskin og induksjonstopp med integrert ventilasjon (kullfilter) i benkeplaten. Kjøkkenet gir et moderne inntrykk.

Det siste rommet er en TV-stue med fin utsikt inn mot vannet.

Badet i hoveddelen ligger i andre etasje og fremstår som moderne. Det har pent matchende, flislagte overflater på vegger og gulv, samt slette, hvite overflater i skråtaket. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, servant i innredningen og et rundt speil med integrert belysning over vasken. I hjørnet er det plassert en dusjnise med mosaikkfliser på gulvet.

Vaskerommet har matchende innredning med dusjnise og veggmontert toalett, i tillegg til flislagte overflater. Rommet har en større innredning med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt spotter i taket. I tillegg finnes det et praktisk WC-rom med vegghengt toalett, servant i en innredning med spilefronter, flislagt gulv og fine, nøytrale farger på de slette, malte veggene.

Hybel

Hybelen har egen inngang på sørsiden av bygget og går over to etasjer. Det første du kommer inn i, er en kombinert stue- og kjøkkenløsning med en kjøkkeninnredning og trapp opp til soverom i andre etasje.

Badet i hybeldelen ligger i tilknytning til kjøkkenet. Det er flislagt på gulv og vegger, og har downlights i taket. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant i innredning og har opplegg for vaskemaskin.

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

- 2022- Pusset opp to bad.
- 2022- Montert ny kjøkkeninnredning.
- 2022- Etterisolert og overflatebehandlet alle rom.
- 2023- Byttet ytterdører og skyvedør til terrasse.
- 2023- Malt boligen utvendig.
- 2023- Bygd terrasse og basseng.
- 2023- Asfaltert innkjørsel og oppgradert garasje.
- 2023- Satt opp levegg mot bilvei.
- 2024/25- Satt inn nytt vindu på vaskerom og utleiedel.
- 2025- Pusset opp hybel.
- 2026- Satt inn nytt vindu på hybel.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet altibox viken viber som leverandør for TV og internett.

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter på asfaltert gårds plass og dobbel garasje.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Skagerak Sparebank | Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.

- Takstmann: Sørø Taksering AS.
- Fotograf: Boligfotograf1.

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av en varmepumpe i stue, varmekabler på alle tre bad, wc-rom og entré, panelovn i tv stue, gang. I 2. etasje er det panelovn på to soverom, stue på hybel og bod. Det er i tillegg luft til vann varmepumpe til basseng. Ellers kan elektisk oppvarming benyttes.

Informasjon om strømforbruk

På eiendommen var det i 2025 et årlig strømforbruk på ca. 40 000 kWh. inkl basseng

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

156 390 (Omkostninger totalt)

173 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 373 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 376 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 174 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i kvartalvise betalinger.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 051 295 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 205 180 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:
100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud om 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 63, bruksnummer 81 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende er tinglyst på eiendommen

Heftelser:

Dagboknummer 402611, tinglyst den 22.08.1969, type heftelse: Bestemmelse om veg: Rettighet for eiendommen mot vest (GNR . 63 | BNR. 187) som gir veirett over eiendommen. Tilhørende bestemmelser om oppføring av veien, inngjerding og erstatning. Eierne av denne eiendommen (GNR. 63 | BNR. 81) har også veirett på denne veien.

Dagboknummer 184429, tinglyst den 20.02.2023, type heftelse: Bestemmelse om vannledning:

Gir rett til etablering, tilknytting og vedlikehold av vannledninger.

Dagboknummer 184453, tinglyst den 20.02.2023, type heftelse: Bestemmelse om veg: Gir eiendommen mot nordøst (GNR. 63 | BNR. 875) veirett over denne eiendommen (GNR. 63 | BNR. 81) og nabo eiendommen mot nord (GNR. 63 | BNR. 82) frem til offentlig vei.

Dagboknummer 184477, tinglyst den 20.02.2023, type heftelse: Bestemmelse om veg: Gir eiendommen mot nord (GNR. 63 | BNR. 82) veirett over eiendommen mot nordøst (GNR. 63 | BNR. 875) og denne eiendommen (GNR. 63 | BNR. 81) frem til offentlig vei.

Rettigheter:

Dagboknummer 184381, tinglyst den 20.02.2023, type rettighet: Bestemmelse om vannledning:

Rettighet for eiendommene (GNR. 63 | BNR 81, 82 & 875) rett til etablering/tilknytting og vedlikehold av vannledning over (GNR. 63 | BNR. 80).

Dagboknummer 184406, tinglyst den 20.02.2023, type rettighet: Bestemmelse om vannledning:

Rettighet for eiendommene (GNR. 63 | BNR 81, 82 & 875) rett til etablering/tilknytting og vedlikehold av vannledning over (GNR. 63 | BNR. 36).

Dagboknummer 184472, tinglyst den 20.02.2023, type rettighet: Bestemmelse om veg: Gir eiendommen (GNR. 63 | BNR. 81) veirett over eiendommene (GNR. 63 | BNR. 82 & 875) frem til offentlig vei.

Nye eiere my belage seg på i fremtiden og gi Gnr 63 bnr 875 og Gnr 63 bnr 82 vegrett til å kjøre igjennom gårdsplassen til gnr 63 bnr 81 for å komme til avkjøring mot sør.

Dette gjelder kun ved en eventuell fremtidig anleggsperiode ifm. etablering av planlagt GS-veg langs fylkesveg 32 da avkjøring mot nord vil bli periodevis stengt i forbindelse med etablering av planlagt GS-veg og planlagt tomannsbolig på gnr 63 bnr 875 vil hindre både gnr 63 bnr 875 og gnr 63 bnr 82 å komme seg til avkjøring mot sør uten å kjøre igjennom gårdstunet til gnr 63 bnr 81.

De tinglyste erklæringene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Megler kan derfor ikke kunne vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk. Dette er ikke unormalt ut fra byggeår.

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

Det foreligger ferdigattest for tidligere garasje datert 12.02.1988 med tegninger datert 10.04.1987. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: tidligere enkel garasje med carport er tettet igjen og det er satt inn en større garasjedør. På

fasaden mot øst er det satt inn tre nye vinduer.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Det foreligger videre ferdigattest for veranda og basseng datert 07.08.2023 med tegninger datert 20.06.2022 og ferdigattest for leveggen datert 13.11.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst til kommunal vei via private veier frem til boligen.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er etter kommuneplanens arealdel datert 14.11.2024 avsatt til Gul støysone iht. T-1442, nåværende boligbebyggelse og 'byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav'.

Standard: Kommuneplanens arealdel er på ca. 40 sider og kan fås ved henvendelse til megler.

BYA: Utnyttelsesgraden ligger normalt på 25-35% i kommuneplanene, mens må søkes om i hvert tilfelle.

På fremsiden av boligen (mot veien) er det planlagt utbygging av en tomannsbolig, det må forventes oppføring og bygningsarbeidet i fremtiden relatert til dette.

Nye eiere my belage seg på i fremtiden og gi Gnr 63 bnr 875 og Gnr 63 bnr 82 vegrett til å kjøre igjennom gårdsplassen til gnr 63 bnr 81 for å komme til avkjøring mot sør.

Dette gjelder kun ved en eventuell fremtidig anleggsperiode ifm. etablering av planlagt GS-veg langs fylkesveg 32 da avkjøring mot nord vil bli periodevis stengt i forbindelse med etablering av planlagt GS-veg og planlagt tomannsbolig på gnr 63 bnr 875 vil

hindre både gnr 63 bnr 875 og gnr 63 bnr 82 å komme seg til avkjøring mot sør uten å kjøre igjennom gårdstunet til gnr 63 bnr 81.

Eiendommen ligger fra kart ikke direkte i kvikkleiresone men i et område og nærhet av kvikklæresone. Vi gjør spesielt oppmerksom på at det ikke regnes som farlig å bo på kvikkleire. Generelt er det ingen stor risiko forbundet med å bo på eiendommen, men du har en større aktsomhetsgrad når det skal gjøres tiltak på eiendommen.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som direkte vil påvirke bruken av boligen.

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.

Det gjøres oppmerksom på at leietaker følger boligen og kjøpet. Det er nye kjøper(e) sitt ansvar å opprette dialog, oppdatere evt leiekontrakter, og opprette depositumskonto. Megler involverer seg ikke i denne prosessen, og er fult og helt opp til nye eiere. Megler har ingen dialog eller er part i leieforhold. Det må forventes tidsbruk og oppfølging når leietaker følger en bolig, dette til orientering for nye kjøpere.

Hybel er i dag utleid for kr 9000 pr mnd. som del av egen bolig. Inkl strøm og nett. Leiekontrakt kan fås ved henvendelse.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivingen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon 2% av salgssummen, v/salg på 6.200.000 (Kr. 124.000)
Kommunale opplysninger (Kr. 4.000)
Markedspakke (Kr. 14.900)
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900)
Tilrettelegging (Kr. 15.900)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500)
Sikring (Kr. 545)
Kveldsbilder (Kr. 3.000)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290)

Total (Kr. 176.035)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler

Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

20.05.2026

























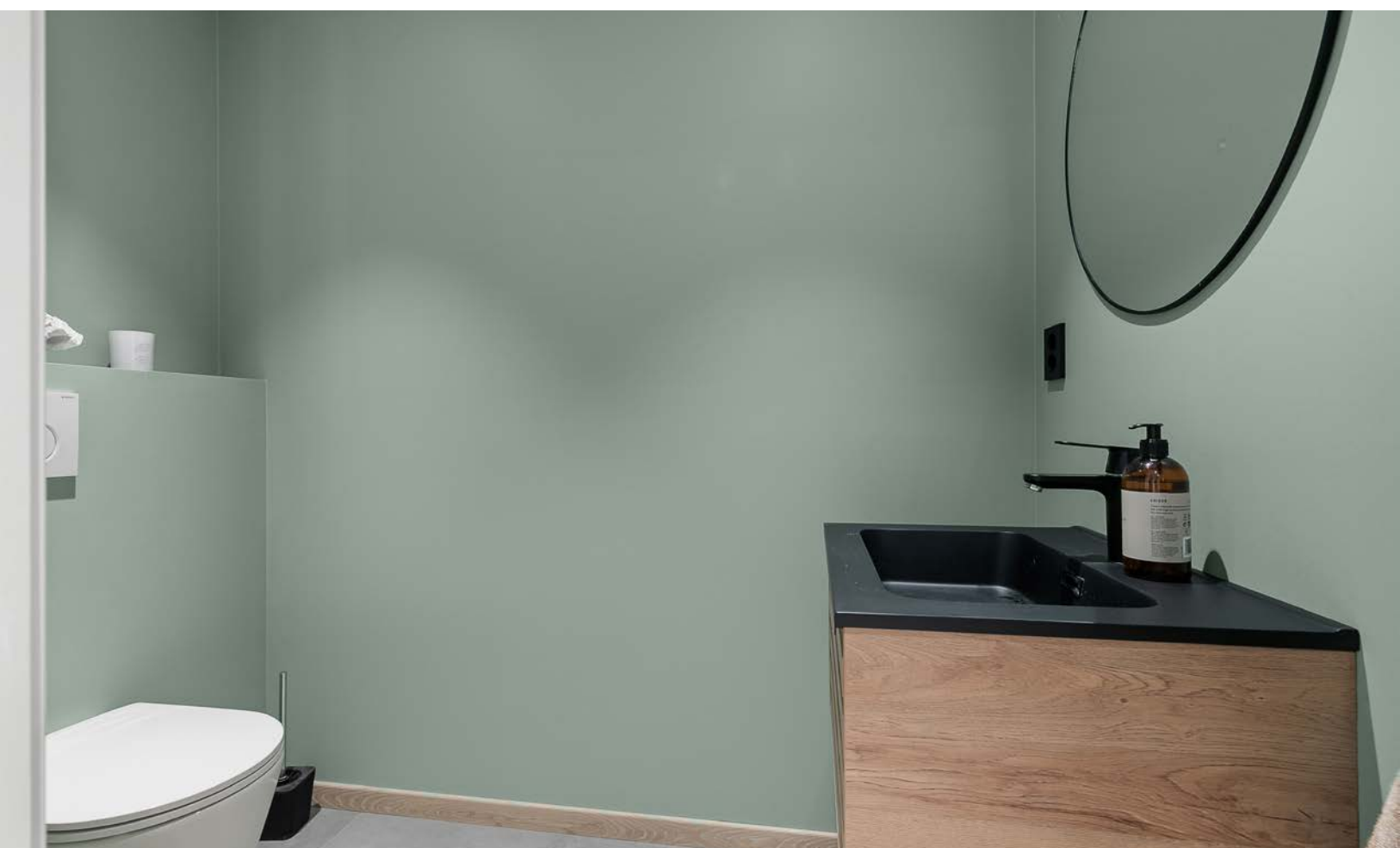


















1 3 2





















Plantegning



Bølevegen 132 1. Etasje



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

Plantegning







Bølevegen 132



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bølevegen 132 , 3713 SKIEN
 SKIEN kommune
 # gnr. 63, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 22307-1053

Referansenummer: ZE1908

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Taksteningør: Kenneth Sørø Olsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen
Uavhengig Takstingeniør
post@sorotaksering.no
926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1884

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt natursteinsgrunnmur og lettklinkerblokker, samt bærende trebjelker mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte trevinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2011 og 2022-2024. Boligen har malt trevindu med 2 lag koblet glass, ukjent alder. Boligen har nyere ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår. Boligen har nyere skyvedør med 3-lags energiglass, produsert i 2020. Boligen har ytterdør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil. Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil. Innvendige slette lettdører.

GULV:

1. Etasje: Flis på vaskerom, bad i hybel, wc-rom og entré, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. Etasje: Flis på vaskerom og bad i hybel, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje:
Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.
Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.
Veggmønstert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Bad hybel:

Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i

tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Veggmønstert toalett og dusjhjørne med glassdører.

Vaskerom:

Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, utslagskum i stål og avløpsrør av plast.

Veggmønstert toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. Etasje:

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

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte med kullfilter i induksjonstopp, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

Kjøkken hybel:

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

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom:

Flis på gulv, slette overflater på vegg og i tak/himling.

Innredning med spilefronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og speil på vegg over servant.

Veggmønstert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

OPPVARMING:

Varmepumpe i stue.

Varmekabler på alle tre bad, wc-rom og entré.

Panelovn i tv stue, gang 2. etasje, to soverom, stue på hybel og bod.

Luft til vann varmpumpe til basseng.

ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,1m på tv-stue, 2,23m på vaskerom, 2,28m på wc-rom, 2,31m på kjøkken, 2,35m i øvrige rom.

2. Etasje: 1,26-2,24m på ett soverom, 1,51-2,45m i bod, 2,31m på ett soverom, 2,32m i gang.

Hybel: 1-2,42m på soverom, 2,31m i stue, 2,32m på kjøkken, 2,28m på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

Beskrivelse av eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Trapp til 2. etasje mangler håndrekk på vegg, noe som reduserer brukssikkerheten og gir økt risiko for fall ved ferdsel i trappen. Trapp i hybel fremstår bratt, og det er registrert for stort mellomrom mellom trinnene. Dette kan medføre økt fare for feiltrinn, fallskader og redusert personsikkerhet, særlig ved daglig bruk eller ved transport av gjenstander. Det anbefales å montere forskriftsmessig håndrekk i trapp til 2. etasje, samt utbedre eller vurdere utskifting av trapp i hybel slik at trappeutførelsen blir tryggere og bedre tilpasset normal bruk.

Utvendige støttemurer mangler rekkverk der det er nivåforskjeller som kan medføre fallfare. Forholdet reduserer personsikkerheten og innebærer økt risiko for fallskader ved ferdsel eller opphold i området. Manglende sikring kan særlig utgjøre en risiko for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det anbefales å etablere forskriftsmessig rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring der høydeforskjellen tilsier behov for dette.

Innvendig pipe er oppført i teglstein og vurderes å være over 100 år gammel. Det ble registrert treverkstister montert direkte mot pipen, noe som ikke er en anbefalt utførelse med tanke på brannsikkerhet og nødvendig avstand til brennbart materiale. Eldre teglsteinspiper kan ha svekkelser i fuger og tetthet som ikke nødvendigvis er synlige ved en enkel visuell kontroll. Det anbefales at pipen kontrolleres av kvalifisert fagperson/feier, og at montering av rehabiliteringsrør vurderes for å sikre videre forsvarlig bruk.

Det ble registrert en del skjevheter i etasjeskillet. Årsaken til skjevhetene er ikke avklart, men kan skyldes naturlige bevegelser i eldre konstruksjoner, setninger, tidligere ombygginger eller svekkelser i bærende konstruksjon. Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet, skjevheter i overflater og risiko for videre utvikling dersom årsaken er aktiv. Det anbefales å følge utviklingen over tid, og ved tegn til forverring bør konstruksjonen undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspålytende tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

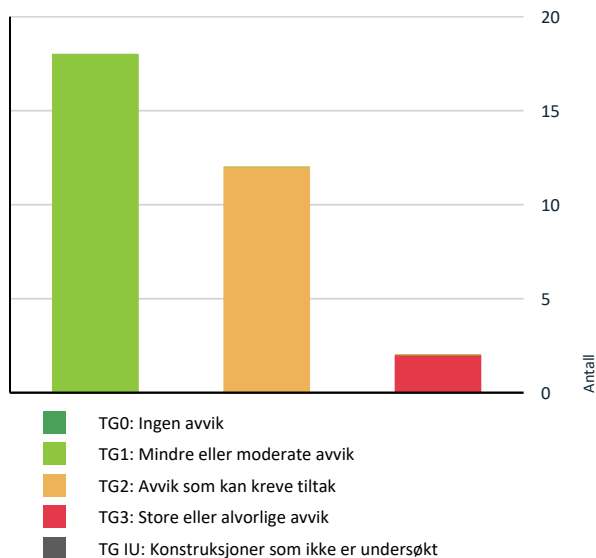
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspålytende tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

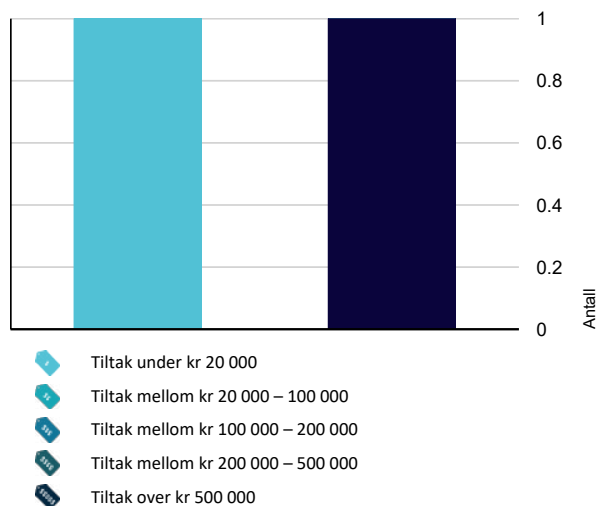
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

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.

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > WC-rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1884

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå, og som først kan avdekkes ved nærmere inspeksjon. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av bygningsdelen.

Det ble registrert en del begroing og mose på taksteinene. Begroing kan holde på fukt og øke belastningen på taktekkingen over tid.

TG 2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Begroingen har oppstått som følge av fuktpåvirkning og ytre miljøbelastning over tid.

Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt og øke risikoen for frostsprengning på vinterstid og nedbrytning av takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på taktekkingen dersom det ikke følges opp.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å rense takflaten for mose og begroing, samt følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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 består av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det ble registrert manglende lufting i underkant av kledningen, samt enkelte fukt- og råteskader i nedre del av kledningen. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledningen og registrerte fukt-/råteskader i nedre del av kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende lufting i underkant av kledningen reduserer muligheten for uttørking bak kledningen. Fuktblastning over tid har medført lokale fukt- og råteskader i nedre del.

Risiko:

Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av treverket og videre utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid på kledningen og behov for utskifting av skadde bord.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i underkant av kledningen og skifte skadde kledningsbord i berørte områder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet er undersøkt via luke i bod i 2. etasje og har gangbart gulv.

Det ble registrert avføring fra skadedyr, gangdannelser som kan være forenlige med museaktivitet, samt åpninger i yttervegg som ikke er tilstrekkelig sikret mot inntrengning. Det ble også observert fuktskjolder i undertaket, men uten synlige tegn til aktiv fukt på befaringsdagen. Takkonstruksjonen fremstår med noe underdimensjonert bæring, og loftet har noe begrenset ventilering. Det bemerkes også en del svai og skjevheter i yttertaket observert fra utsiden.

TG 2 vurderes grunnet tegn til skadedyr, utilstrekkelig sikring mot skadedyr, fuktskjolder i undertak, noe begrenset ventilering, noe underdimensjonert takkonstruksjon og registrerte svai/skjevheter i yttertaket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak:

Forholdene har sammenheng med utilstrekkelig sikring av åpninger mot skadedyr, tidligere eller periodisk fuktpåvirkning i undertaket, begrenset lufting og takkonstruksjon med noe underdimensjonert bæring.

Risiko:

Skadedyr kan etablere seg eller utvikle videre aktivitet dersom åpninger ikke sikres. Begrenset ventilering og tidligere fuktpåvirkning kan gi økt risiko for kondens, fuktskader og videre deformasjoner i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan medføre behov for skadedyrsikring, kontroll av fuktforhold og tiltak for å sikre takkonstruksjonens videre funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å tette/sikre åpninger mot skadedyr, kontrollere loftet for eventuell aktiv skadedyraktivitet og følge opp fuktskjolder og ventilering. Takkonstruksjonen bør vurderes nærmere av fagperson dersom svai/skjøvheter utvikler seg eller det skal utføres tiltak på taket.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

Viktig å merke seg 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.

TG 2 vurderes grunnet eldre vindu med koblet glass i gang 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Avviket skyldes at vinduet er av eldre utførelse med koblet glass, som har lavere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

Risiko:

Eldre vinduer med koblet glass kan gi økt varmetap og større risiko for kondens på kalde glassflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert energieffektivitet og økt behov for oppfølging eller utskifting over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å følge med på vinduets tilstand og vurdere utskifting ved økt slitasje, kondensproblematikk eller behov for bedre energieffektivitet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene er visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Dørene fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble registrert noe soppdannelser rundt kjellerdør og hybeldør.

Hjemmelshaver har i etterkant av besiktigelsen rengjort ytterdørene. Dette er tilstrekkelig dokumentert med bilder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på m² med utgang fra stue. Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av glass og aluminium. Terrassen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Deler av krypkjelleren ble besiktiget fra tidligere kjellervindu og luke fra kjeller, da det ikke var tilstrekkelig adkomst for full innvendig inspeksjon. Begrenset tilkomst medfører fare for skjulte feil og mangler i ikke-kontrollerte områder.

Den delen som lot seg tilstrekkelig inspiseres, har adkomst via egen ytterdør. Det ble registrert vanninnslag fra grunnfjell, manglende fuktsperre mot grunn, begrenset ventilering og omfattende tegn til borebilleangrep i stubbeloft/tak. Stubbeloft/tak og bærebjelker fremstår med betydelige skader etter skadedyr, og utskifting av berørte konstruksjonsdeler må påregnes.

TG 3 vurderes grunnet vanninnslag, manglende fuktsperre mot grunn, begrenset ventilering og omfattende skader i stubbeloft/tak og bærebjelker som følge av borebilleangrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Manglende fuktsperre mot grunn, vanninnslag fra grunnfjell og begrenset ventilering har gitt økt fuktbelastning i krypkjelleren. Fuktige forhold i kombinasjon med treverk har gitt gunstige forhold for biologiske skadegjørere.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økt skadeutvikling i treverk og ytterligere svekkelse av stubbeloft/tak og bærekonstruksjoner. Skjulte deler av krypkjelleren kan ha tilsvarende skader som ikke er avdekket ved begrenset inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Forholdet innebærer behov for omfattende utbedringer og utskiftning av skadde konstruksjonsdeler. Kjøper må påregne kostnader til utbedring av fuktforhold, skadedyrskader og eventuelle skjulte følgeskader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre vanninnsig, etablere fuktsperre mot grunn, bedre ventileringen og skifte skadde deler av stubbeloft/tak og bærebjelker. Det anbefales også nærmere undersøkelser av hele krypkjelleren for å avklare samlet skadeomfang før utbedring.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TO 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Siden vaskerommet er renovert i 2022 i følge hjemmelshaver, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse or vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold med behov for tiltak på befaringdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 6mm over 0,4m i dusjsonen samt nedsenk på 6mm. Det ble i etterkant av besiktigelsen sendt over tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskelen, noe som tilsier at fallforholdene er tilstrekkelige. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra vaskerommet ble pusset opp i 2022, i følge hjemmelshaver.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sisterner, med synlig lekkasjespalte i underkant av toalettet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, da vaskerommet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Siden badet er fra 2025 i følge hjemmelshaver, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse or vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik eller forhold med behov for tiltak på befaringdagen.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm over 0,5m og 15mm over 0,4m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt, da det ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra badet ble pusset opp i 2025. Det er registrert sluk av plast med klemring i aluminium og synlig slukmansjett under klemringen. Klemringen fremstår imidlertid tilgriset og stedvis gjenstøpt med flislim, noe som begrenser kontrollen av innklemmingen av slukmansjetten. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes nærmere uten destruktive inngrep ved demontering av fliser.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet begrenset kontrollmulighet av innklemming ved sluk som følge av tilgriset/stedvis gjenstøpt klemring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Flislim på og ved klemringen begrenser synlig kontroll av om slukmansjetten er tilfredsstillende innklemmt. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

Risiko:

Mangelfull eller uavklart innklemming ved sluk kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved belastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at utførelsen ved sluk ikke fullt ut kan verifiseres visuelt, selv om slukmansjett er synlig.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fjerne flislim fra klemringen der dette lar seg gjøre uten å skade tettesjiktet, slik at innklemmingen kan kontrolleres bedre.

1. ETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sisterner, med synlig lekkasjespalte under toalettet.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD HYBEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, da badet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Siden badet er fra 2022 i følge hjemmelshaver, er dagens byggtkniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det ble fremlagt tilstrekkelig med dokumentasjon av utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Vindu med trekarm er plassert i våtsonen, hvor materialet kan bli utsatt for direkte vann- og fuktbelastning.

Risiko:

Fuktpåvirkning over tid kan føre til svelling, misfarging, nedbrytning og redusert tetthet rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt vedlikeholdsbehov og behov for utbedring dersom vinduet eller omkringliggende konstruksjoner blir fuktpåvirket.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å beskytte vinduet mot direkte vannbelastning og følge opp området med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over 2m fra dørterskel mot nedsenk. Det registreres også nedsenk på 15mm samt 14mm fall over 0,4m i dusjsonen. Det ble i etterkant av besiktigelsen sendt over tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskelen, noe som tilsier at fallforholdene er tilstrekkelige. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran fra da badet ble pusset opp i 2022, i følge hjemmelshaver. Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sistene, med synlig lekkasjespalte i underkant av toalettet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtsone, da badet vurderes som tilnærmet nytt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Kjøkkenet mangler lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Kjøkkenet er utført uten synlig lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Risiko:

Eventuelle lekkasjer kan utvikle seg uten tidlig varsling eller synliggjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i innredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å montere lekkasjesikring under vanninstallasjoner på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE HYBEL

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, samt komfyrvakt og lekkasjesikring.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > WC-ROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Innredningene fremstår i god stand. Det ble ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak ved de synlige overflatene. Det er etablert veggmontert toalett med innebygget sistene, uten synlig lekkasjespalte. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

TO 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innebygget sistene.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Innebygget sistene er utført uten synlig lekkasjespalte, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og lekkasjesikring.

Risiko:

Eventuell lekkasje fra sisternen kan bli liggende skjult i konstruksjonen og utvikle seg uten tidlig synliggjøring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i innbyggingskasse og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse dersom dette foreligger. Det anbefales også å etablere synlig lekkasjespalte eller annen dokumentert lekkasjesikring for innebygget sisterner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert. Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes et løst støpejernsrør i krypkjeller, som ifølge hjemmelshaver ikke er i bruk.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk på våtrom. Det er etablert tilluft under dørbladene til våtrommene. Tilluft til øvrige deler av boligen skjer via ventiler i vegger. WC-rom mangler ventilering.

TG 3 vurderes grunnet manglende ventilering av WC-rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

WC-rommet er utført uten registrert ventilering.

Risiko:

Manglende ventilering kan føre til redusert luftutskifting og økt fukt- og luftbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og behov for utbedring av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering i WC-rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert et frittstående basseng ute ved terrassen. Ved besiktigelsen ble det registrert drypplekkasje fra automatpumpe. For øvrig fremstår bassenget i normalt god stand.

Hjemmelshaver har i etterkant opplyst at drypplekkasjen er utbedret. Utbedringen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller kontrollert av takstmann.

TG 2 vurderes grunnet registrert drypplekkasje fra automatpumpe på befaringsdagen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Drypplekkasjen skyldes utetthet ved automatpumpen eller tilhørende koblinger. Utbedringen er ikke kontrollert av takstmann.

Risiko:

Ved vedvarende lekkasje kan det oppstå økt fuktbelastning på tilstøtende overflater og installasjoner. Forholdet kan også gi redusert driftssikkerhet for bassenginstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Kjøper må være oppmerksom på at funksjon og tetthet ved automatpumpen ikke er verifisert etter opplyst utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å dokumentere utført utbedring og kontrollere automatpumpe og tilhørende koblinger for å bekrefte tett og tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 300 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.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i 2. Etasje med 20 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom i hybel med 4 kurser iht oversikt.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak. Det bemerkes at sikringsskap i hybel mangler tilstrekkelig med beslag rundt sikringene.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1884 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, oppgraderinger eller kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand,

kapasitet og forskriftsmessige utførelse. Eldre anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang og brann dersom det ikke er tilpasset dagens belastning og sikkerhetskrav.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Årsak: Sikringsskapet i hybel er utført med manglende eller utilstrekkelig beslag/deksel rundt sikringene.
Risiko: Mangelfull avdekning kan gi økt risiko for berøring av elektriske komponenter og redusert brannsikkerhet i skapet.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for elektrofaglig utbedring for å sikre tilfredsstillende avdekning og utførelse.
Anbefalt tiltak: Det anbefales at registrert avvik kontrolleres og utbedres av kvalifisert elektrofaglig person.

TOMTEFORHOLD

TO 2 Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert synlig drenering på deler av boligen. Ved synlige deler av kjelleren ble det registrert tegn til sviktende drenering, og det ble påvist forhøyede fuktverdier i grunnmuren. Forholdet må ses i sammenheng med at eldre natursteinsgrunnmur ofte har større fuktbelastning og begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere konstruksjoner.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet tegn til sviktende drenering og forhøyede fuktverdier i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Forholdet har oppstått som følge av fuktbelastning mot grunnmur, kombinert med sviktende eller begrenset drenerende funksjon.

Risiko:

Videre fuktbelastning kan føre til økte fuktverdier, saltutslag, avskalling og fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere fuktbelastningen mot kjelleren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å kontrollere dreneringens funksjon nærmere og vurdere utbedring av drenering/fuktsikring der det er registrert fuktpåvirkning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av naturstein og lettklinkerblokker. Det ble registrert sprekkdannelse i grunnmur rundt hovedvannledning. Sprekkene har karakter som kan forbindes med frostsprengning og korrosjon i området.

TG 2 vurderes grunnet sprekkdannelse i grunnmur rundt hovedvannledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Sprekkdannelsene vurderes å ha oppstått som følge av fuktpåvirkning, frostsprengning og korrosjon i området rundt hovedvannledningen.

Risiko:

Videre fukt- og frostpåvirkning kan føre til økt sprekkutvikling og svekkelse av grunnmuren lokalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan medføre behov for lokal utbedring av grunnmuren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekkdannelsene og følge opp korrodert område med jevnlig kontroll.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

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

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak:

Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Risiko:

Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

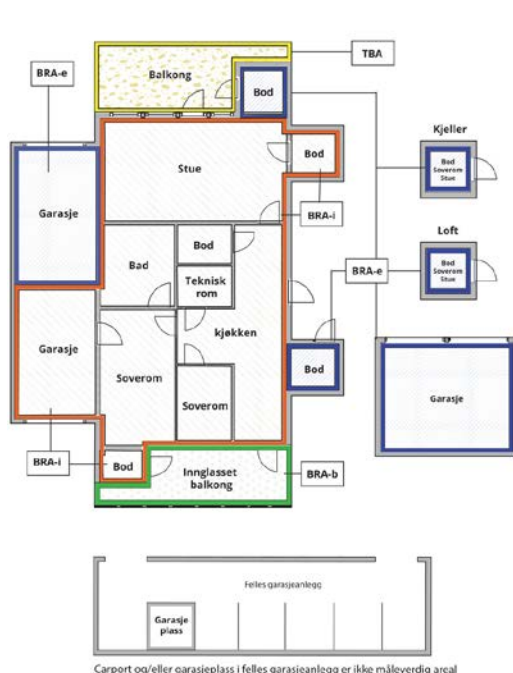
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjellerrom		27		27	
1. Etasje	109			109	
2. Etasje	98			98	
SUM	207	27			
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjellerrom		Kjellerrom	
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, vaskerom, wc-rom, kjøkken/stue hybel, tv stue, bad hybel, innredet rom hybel		
2. Etasje	To ganger, tre soverom, bad, bod, soverom hybel		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Pusset opp to bad.
- 2022- Montert ny kjøkkeninnredning.
- 2022- Etterisolert og overflatebehandlet alle rom.
- 2023- Byttet ytterdører og skyvedør til terrasse.
- 2023- Malt boligen utvendig.
- 2023- Bygd terrasse og basseng.
- 2023- Asfaltert innkjørsel og bygd garasje.
- 2023- Satt opp levegg mot bilvei.
- 2024/25- Satt inn nytt vindu på vaskerom og utleiedel.
- 2025- Pusset opp hybel.
- 2026- Satt inn nytt vindu på hybel.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
Etasje		14		14	
SUM		50			
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Etasje		Utvendig bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt nødvendig dokumentasjon som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadsppliktige tiltak ved boligen/leiligheten er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	81		0	1085.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bølevegen 132

Hjemmelshaver

Haugland Aron Reiten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bøle i Skien kommune, i et etablert område med hovedsakelig bolig- og næringsbebyggelse. Området har adkomst via offentlig vegnett og ligger med kort avstand til Skien sentrum, kollektivtilbud, skole, barnehage og dagligvare/servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det ble ikke fremlagt avtaler om veiadkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til bygget.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

1988

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på 36 m².

Garasjen står på støpt fundament og såle mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater.

Leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre.

Vinduer med 2-lags glass.

- Det er lagt opp til strøm i garasjen, men det er ikke montert elbil lader.

Garasjen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	18.05.2026	
3	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Aron Reiten Haugland

Boligen

Bølevegen 132

3713 Skien

4003-63/81/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS, B Bygg & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: To nye bad i 2022 og ett nytt bad i 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utført av flislegger. Ny membran og nye sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdører, malt hus utvendig.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Et vindu i gang 2. etasje er av eldre dato en de øvrige vinduene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Grenland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasjeport, isolert og gipset garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Gammelt bygg med skjeve gulv og knirk her og der. Grunnmur er pusset i nyere tid, det er noen sprekker her og der.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Det er ikke drenering. Satt inn en avtrekksvifte i kjeller som er med på å trekke ut fuktighet. Kjeller blir våt når det regner mye og har vært mye overvann. Når det ble asfaltert ble det laget noe fall ut fra vegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det er ikke drenering. Satt inn en avtrekksvifte i kjeller som er med på å trekke ut fuktighet. Kjeller blir våt når det regner mye og har vært mye overvann. Når det ble asfaltert ble det laget noe fall ut fra vegger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Det var noe fuktskader på rommet der vaskerom er i dag og bad til hybelleilighet ifm. oppussing.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Grenland Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Synlig råte ble byttet når disse to rommene ble pusset opp.



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har observert rotter utvendig som det er en del av langs Bølevegen. I 2023 og 2024 ble det tatt noen mus under trapp og på loft, har ikke hatt problemer med det inne i huset etter det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Pusset og tettet åpninger i grunnmur. Det er gjort tiltak, men kan ikke garantere at problemet er borte.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Skien Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet bunnledning/stikkledning for avløp fra kjeller og et stykke ut i hagen på egen tomt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Sprekker og riss i pipe, aldri vært i bruk i mitt eie. Den er kledd igjen med gips i begge etasjer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Claussen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektro er nytt.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Planlagt tomannsbolig over en etasje på nabotomt. Ellers er det planlagt GS-veg fra Bølevegen og mot nord, ligger egen reguleringsplan på dette som ble vedtatt for mange år siden.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygd basseng og terrasse, samt bygd levegg mot øst.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest på begge deler.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**



Kvikkleireområde

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Utleiehybel som del av egen bolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Nabo på nedsiden driver med stål og har containere stående ute. Har ikke hatt problemer med støy. Bygging av tomannsbolig på nabotomt er det rammetillatelse på. Fylkesveg og jernbane ligger like i nærheten.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Kommunen har planlagt samleledning for avløp langs elva, vet ikke omfang eller hva det vil koste å koble til. Det er direkteutslipp av avløp/spillvann i dag.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

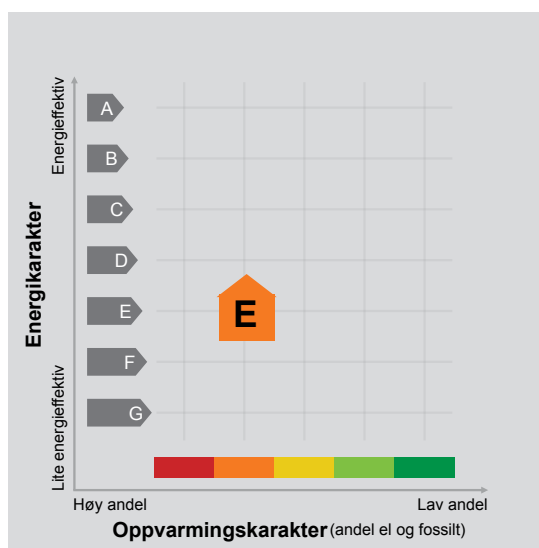
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

ENERGIATTEST

Adresse	Bølevegen 132
Postnummer	3713
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164570150
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	81ef7125-3df3-492b-bbb7-f67b366dac8f
Dato	05.01.2024
Innmeldt av	ARON REITEN HAUGLAND



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 inneklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bølevegen 132
Postnummer: 3713
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 05.01.2024 11:39:48
Energimerkenummer: 81ef7125-3df3-492b-bbb7-f67b366dac8f

Kommunennummer: 3807
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 81
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164570150

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 11: 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: Reduser 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: 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.



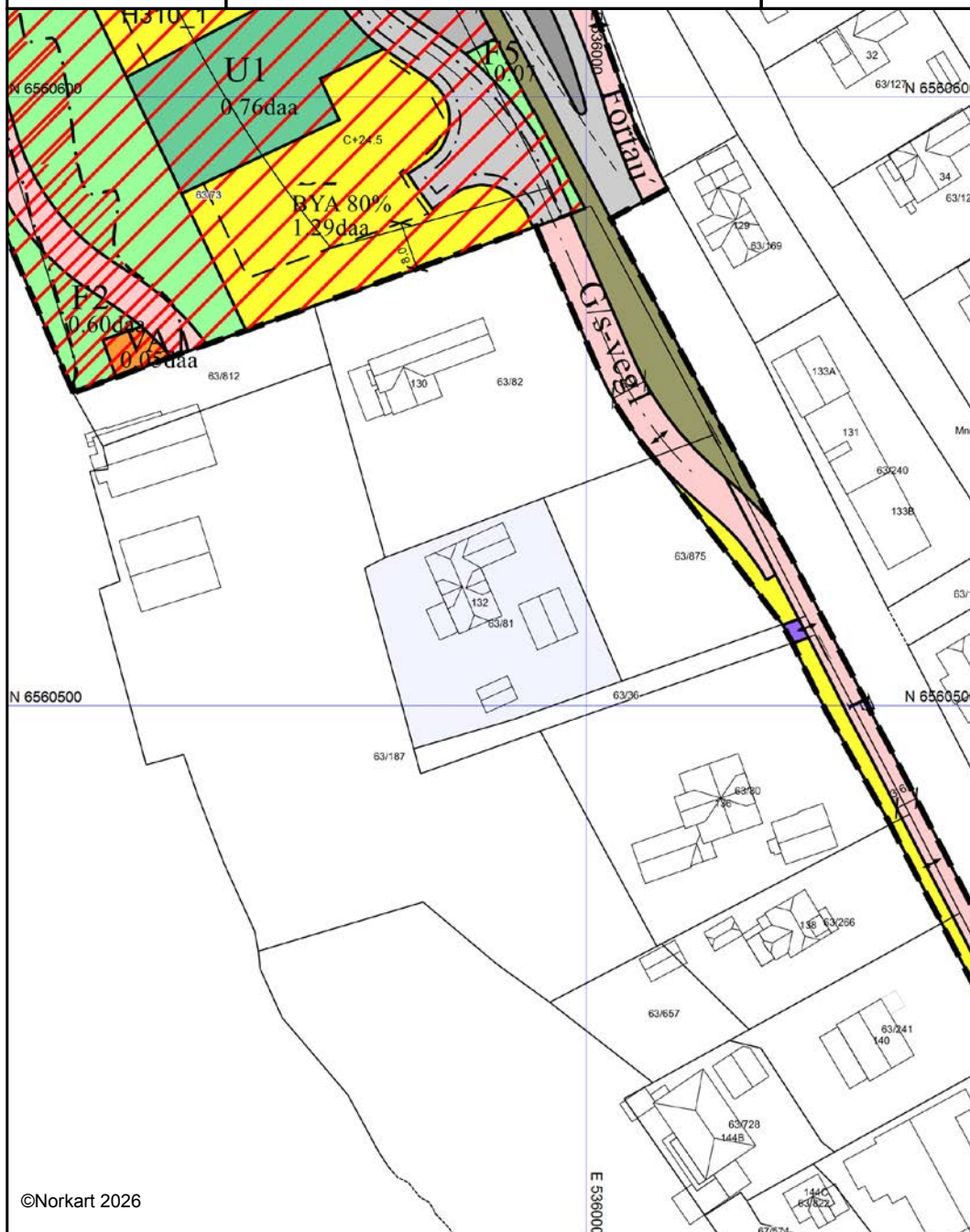
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 63/81
Adresse: Bølevengen 132
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse, blokker
	Næringsbebyggelse
	Avløpsanlegg
	Lekeplass
	Veg
	Fortau
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntareal
	Parkeringsplasser
	Friområde
	Park
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



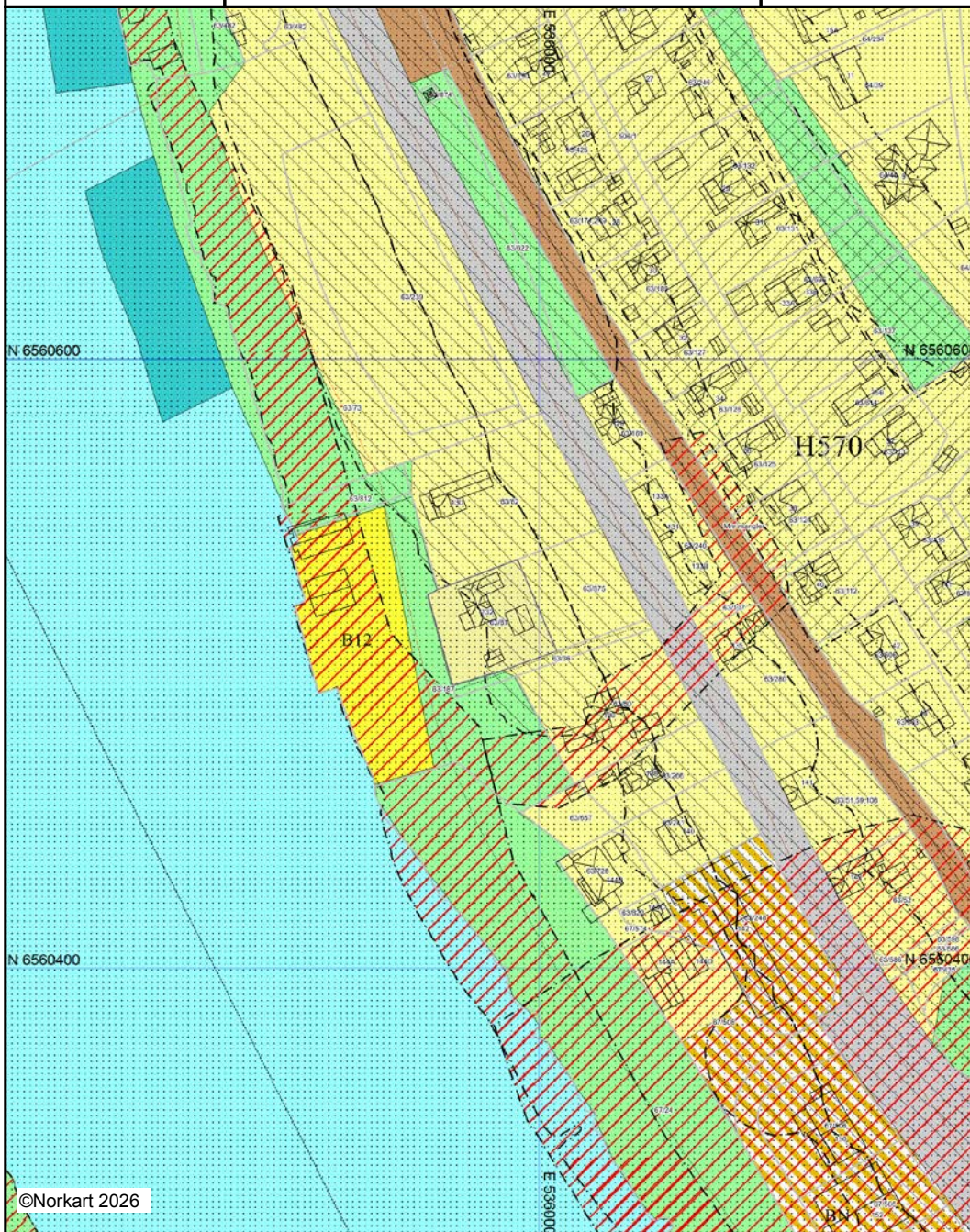
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/81
Adresse: Bølevegen 132
Utskriftsdato: 29.04.2026
Målestokk: 1:2000
























UTM-32














Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - eksisterende
-  Bestemmelseområde
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Veg - eksisterende
-  Bane - eksisterende
-  Friområde - eksisterende
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Naturområde vann - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Sykkelveg - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Turveg/turdrag bro - framtidig
-  Jernbane - eksisterende
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
-  Farled - eksisterende
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Bølevegen 132

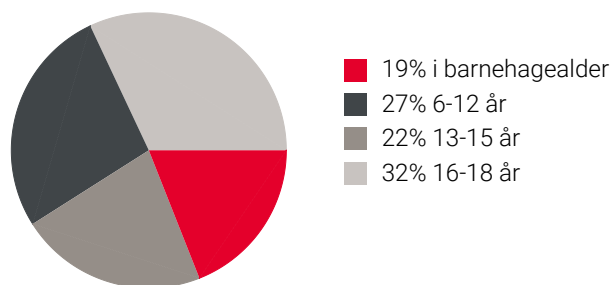
Offentlig transport

🚏 Bøle	3 min 🚶
Linje M1, M1N, 185, 601	0.3 km
🚏 Skien stasjon	8 min 🚗
Linje RE11, RX11, R55	4.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	44 min 🚗

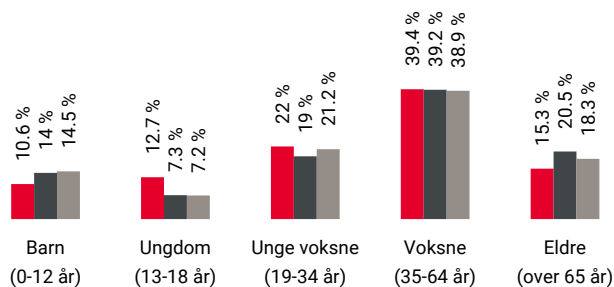
Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.)	16 min 🚶
152 elever, 10 klasser	1.3 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min 🚶
297 elever, 20 klasser	1.6 km
Skogmo videregående skole	4 min 🚗
900 elever, 40 klasser	2.3 km
Skien videregående skole	7 min 🚗
1100 elever, 40 klasser	4.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Bøle	386	169
🏠 Kommune: Skien	55 513	26 568
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

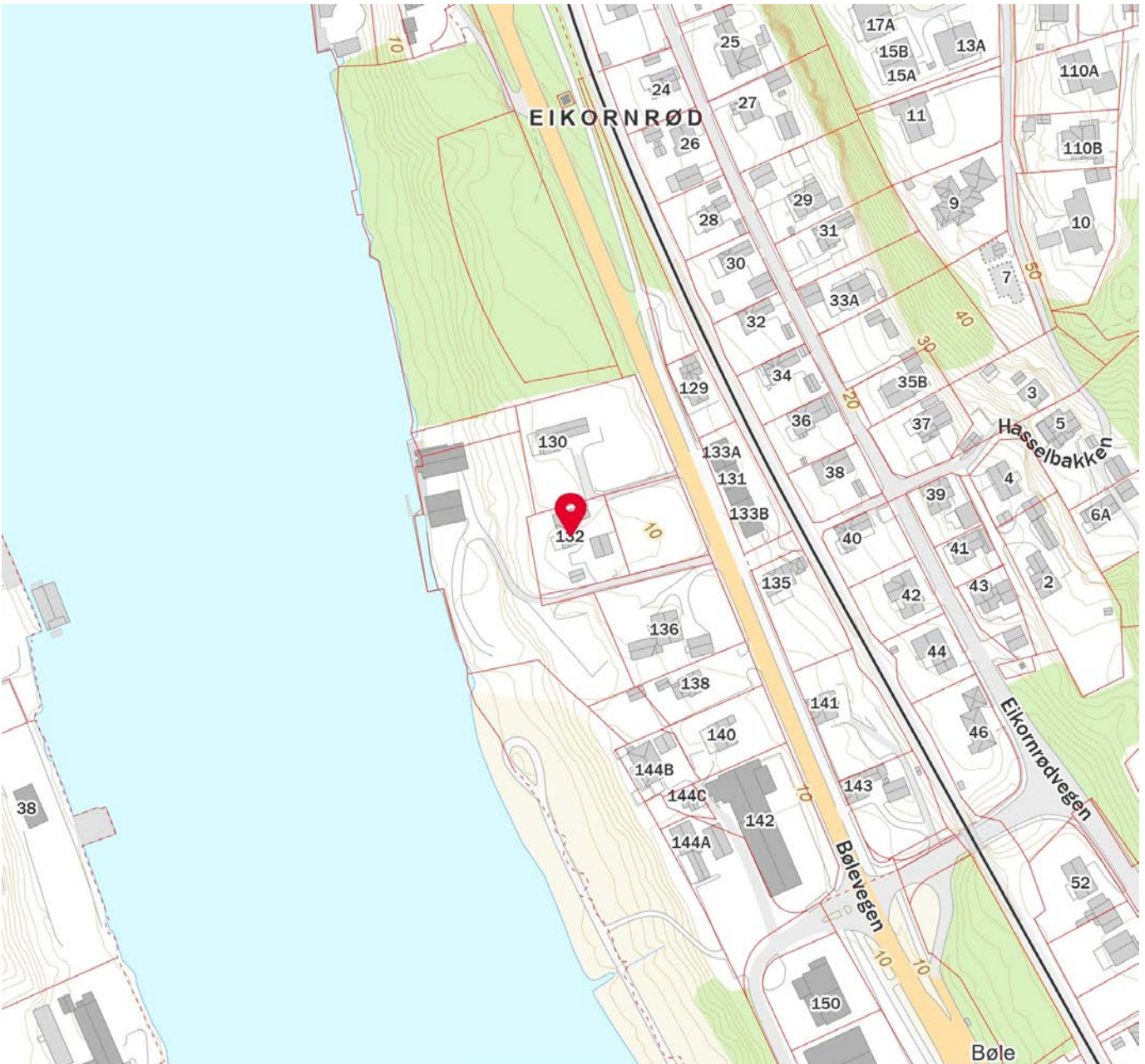
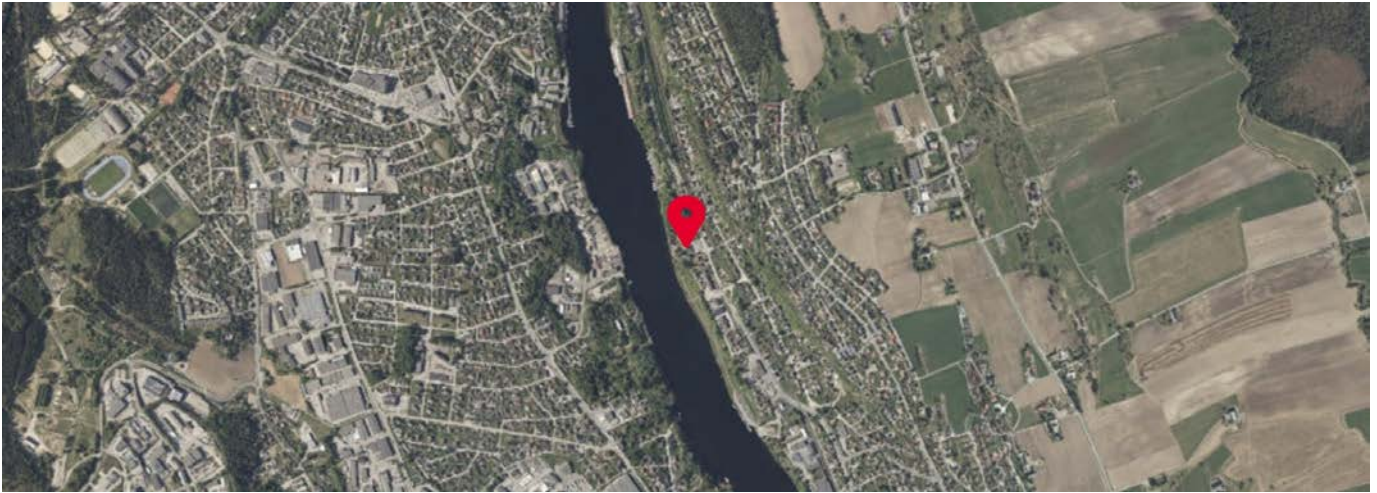
Bøle Solkollen barnehage (0-5 år)	16 min 🚶
35 barn	1.4 km
Ballestad barnehage (1-5 år)	20 min 🚶
36 barn	1.6 km
Skogmusa barnehage (0-5 år)	4 min 🚗
57 barn	2.8 km

Dagligvare

Kiwi Bølevegen	17 min 🚶
Rema 1000 Menstad	19 min 🚶
Post i butikk	1.7 km

Sport

🏃 Bølehøgda skole	16 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.3 km
🏃 Menstad skole - balløkke, kunstgress	20 min 🚶
Fotball	1.7 km
🏊 Pro Gym Grenland	4 min 🚗
🏊 MOVA Skien	5 min 🚗





Skien kommune

Grunnkart

Eiendom: 63/81
Adresse: Bølevegen 132
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

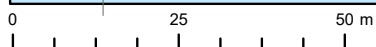
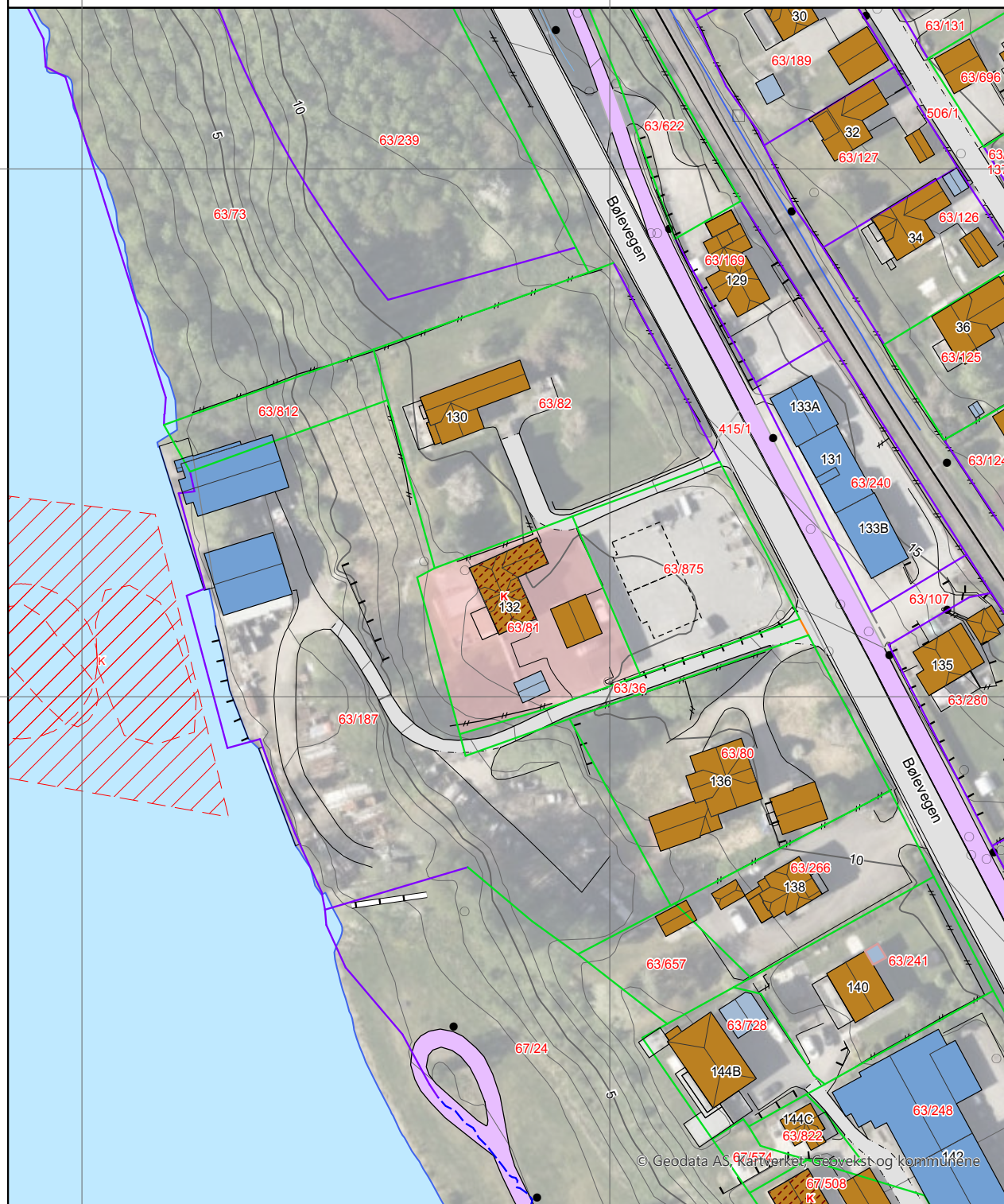
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste




















Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

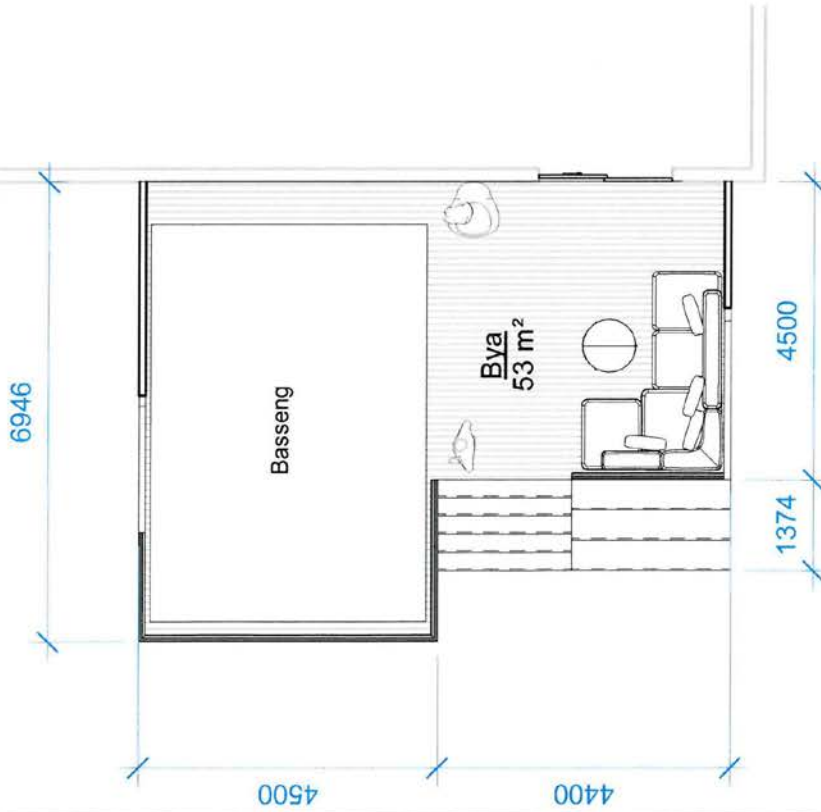
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Terrasse

1 : 100

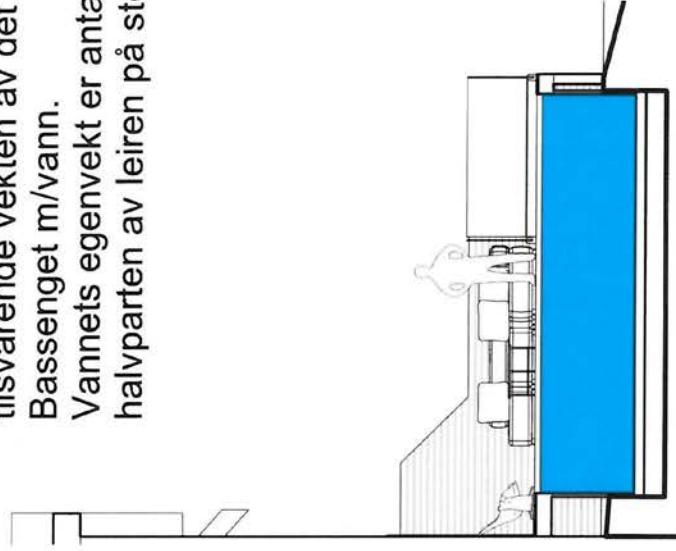
1



Section 1

1 : 100

2



Pga. Usikre grunnforhold
må terrenget avlastes minst
tilsvarende vekten av det nye
Bassenget m/vann.
Vannets egenvekt er antatt lik
halvparten av leiren på stedet.

Terrasse med Basseng

Bølevegen 132

Plan og snitt

Målestokk: 1:100/A4 Tegnrnr: A109

Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

BRA:	M ²
BYA:	245 M ²
%BYA:	12 %
Tomt:	2104 M ²
Gnr/Bnr:	63/81
Dato:	20.06.22

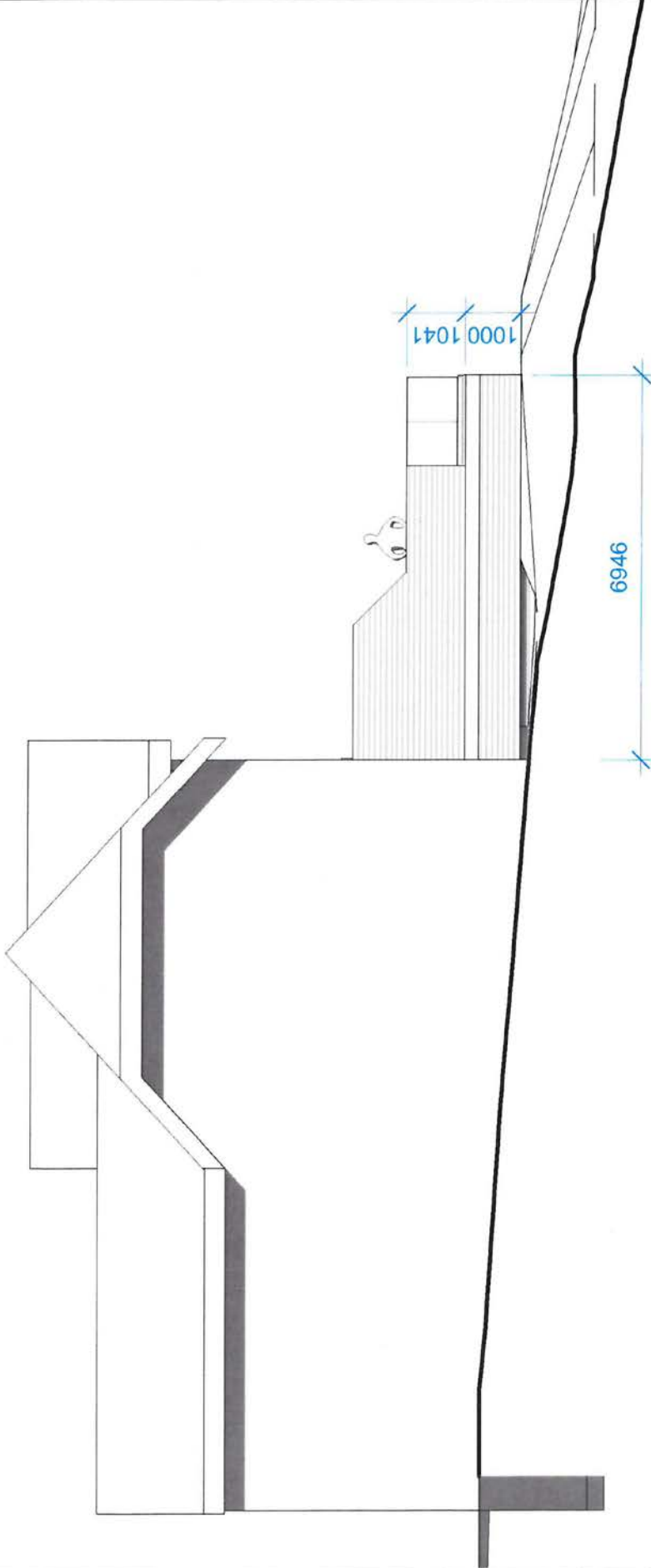


Byggesakskonsultenten AS

Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsultenten.no

Drawn by: KWT

Checked by: FT



Terrasse med Basseng		BRA:	M ²
Bølevegen 132		BYA:	245
Fasade Nord		%BYA:	12
Målestokk: 1:100/A4		Tomt:	2104
Tegnnc: A107		Gnr/Bnr:	63/81
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet		Dato:	30.05.22
		Drawn by: KWT	Checked by: FT



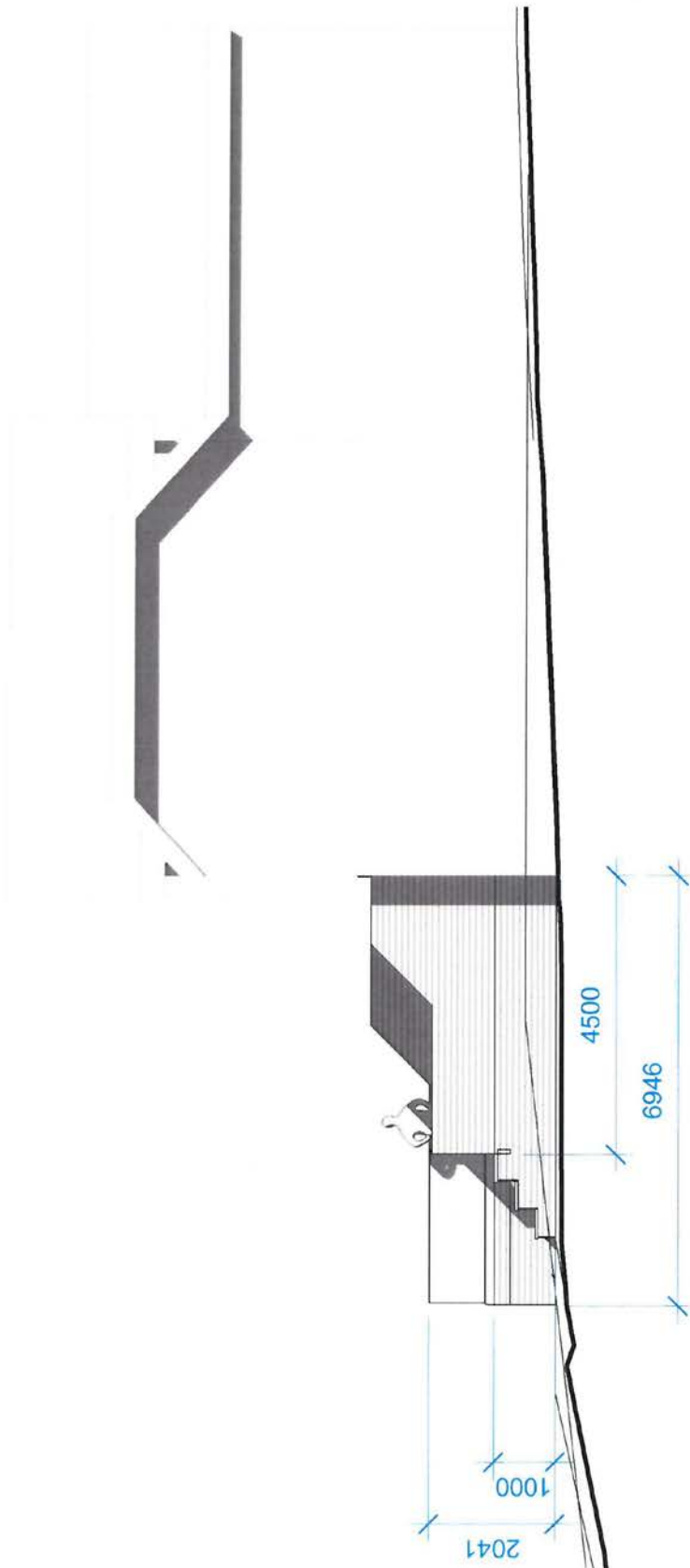
Byggesakskonsulentent AS

Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulentent.no

South

1 : 100

1



Terrasse med Basseng

Bølevegen 132

Fasade Sør

Målestokk: 1:100/A4 Tegnrnr: A108

Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

BRA: M²

BYA: 245 M²

%BYA: 12 %

Tomt: 2104 M²

Gnr/Bnr: 63/Ø1

Dato: 30.05.22



Byggesakskonsulentent AS

Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulentent.no

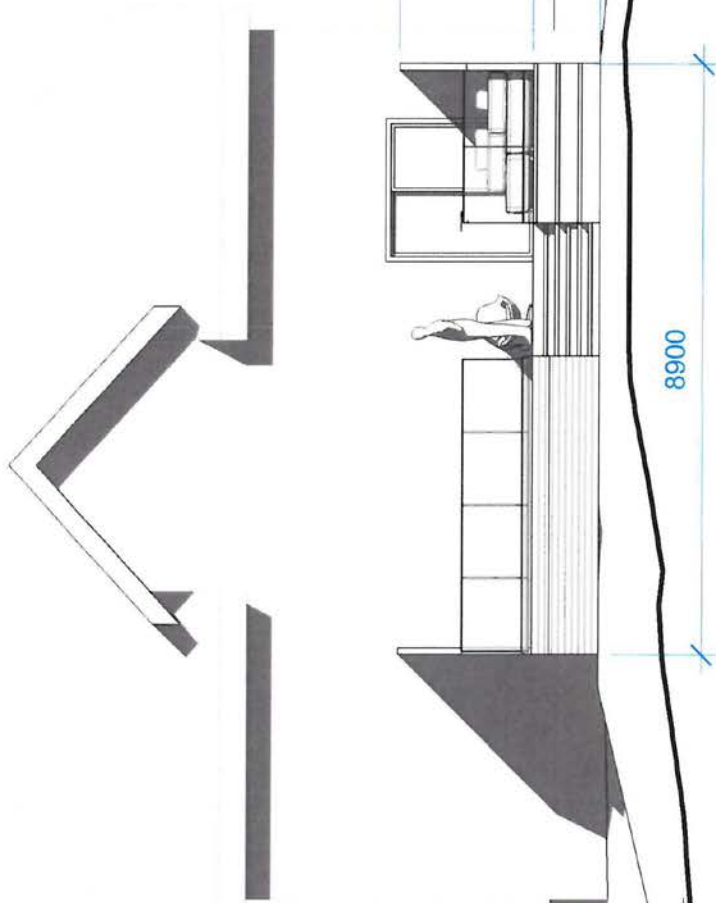
Drawn by: KWT

Checked by: FT

West

1

1 : 100



Terrasse med Basseng

Bølevegen 132

Fasade Vest

Målestokk: 1:100/A4 Tegnrnr: A106

Mål og avstander må kontrollmåles på stedet

BRA:	M ²
BYA:	245 M ²
%BYA:	12 %
Tomt:	2104 M ²
Gnr/Bnr:	63/81
Dato:	30.05.22

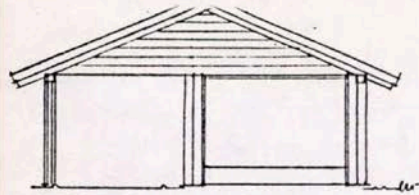


Byggesakskonsultenten AS

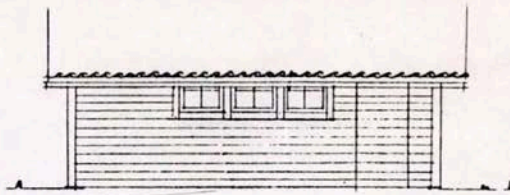
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsultenten.no

Drawn by: KWT

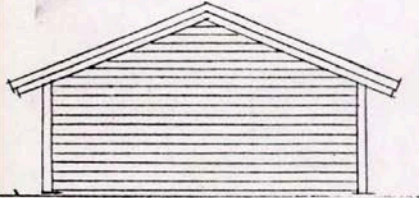
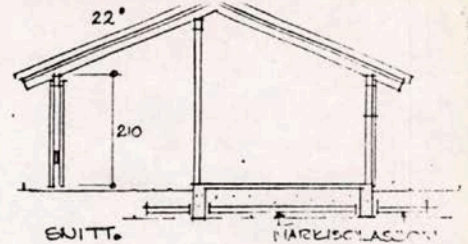
Checked by: FT



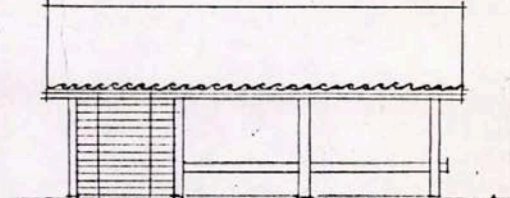
Mot Nord



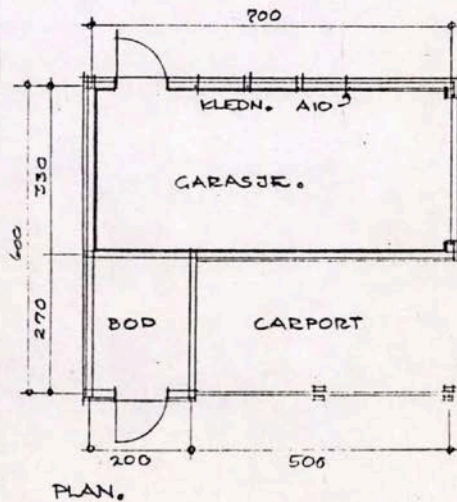
Mot Vest.



Mot Nabo. Syd.



Stående Kledning
som Hovedhus.



PLAN.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
10 APR. 1987
SALGSR. 215487



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

REKTOR BYGNINGST. I B,
Postboks 77, 3701 Skien
Sentralbord 521507

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse) Bøleveien 132	Sone Gjerpen	G.nr. 63	B.nr. 81	GAB b.n. 8471177
Arbeids art Nybygg	Byggets art Garasje	Søknads dato 10.april-87	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedt. 14.mai-87 Sak nr. 2154/87	
Byggherrens navn Nils Alfred Helvin	Adresse Bølevegen 132, 3700 SKIEN	Telefon		
Anmelders navn	Adresse	Telefon		
Ansvareshavendes navn Odd Berg Larsen	Adresse Østlikollen 6, 3700 SKIEN	Telefon		
Midlertidig brukstillatelse gitt - dato	Avgiftspliktig areal (red. br. areal) 42 m ² . Gjelder <input type="checkbox"/> vann <input type="checkbox"/> kloakk			

Arbeidet er besikket i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser bygningslovgivningen.

- Sendes:
- byggherren
 - anmelderen
 - ansvarshavende
 - brannsjefen
 - byingeniøren
 - bykasse

Skien bygningsvesen, den 12.februar 1988

H. Høyem

Einarr Wsien
overarkitekt

Dag Skauge
Dag Skauge

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt byggetillatelsen, jfr. § 93.



Skien kommune

Utskriftsdato: 04.05.2026

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	63	Bruksnr.	81	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bølevegen 132, 3713 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Foreligger ikke ferdigattest på huset. Finner ikke mappe i våre arkiver. Finnes ferdigattest på tre tiltak på eiendommen. Garasje, levegg og veranda.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER:

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

	SKIEN KOMMUNE	<h2>Ferdigattest</h2> <p>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 23/160885</p>
---	----------------------	---

Tiltakshaver: Aron Reiten Haugland Bølevegen 132 3713 SKIEN

Ferdigattest er gitt for

Adresse: Bølevegen 132	Gårdsnr. 63	Bruksnr. 81	Festenr.
----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato 13.11.2023	Saksnr 783/23
----------------------------------	-------------------------

Tillatelse til tiltaket er gitt:	15.02.2023 i sak 89/23
Tiltakstype:	Levegg/støyskjerm
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164570150
Tilknyttet off. vann og avløp:	Uendret

Søknad om ferdigattest er mottatt 05.10.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstilling.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.


Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



 SKIEN KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 23/115464
--	---

Ansvarlig søker: Aron Reiten Haugland	Tiltakshaver: Aron Reiten Haugland Bølevegen 132 3713 SKIEN
---	---

Ferdigattest gitt for

Adresse: Bølevegen 132	Gårdsnr. 63	Bruksnr. 81	Festenr.
----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato 07.08.2023	Saksnr 416/23
----------------------------------	-------------------------

Tillatelse til tiltaket er gitt:	09.08.2022 i sak 499/22
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Svømmebasseng og veranda
Bruksareal (BRA):	Uendret
Tilknyttet off. vann og avløp:	Nei

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 02.08.2023.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstilling.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
 Post: Pb. 158, 3701 Skien
 Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
 Bank: 2680.07.01049
 Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bølevegen 132
3713 SKIENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre